

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2018



MISSIE

“Leasinvest is een ‘out-of-the-box’ vastgoedinvesteerder, aangestuurd door een divers team van gepassioneerde professionals, die een hoogkwalitatieve portefeuille beheren in duurzame markten. Door de creatie van inspirerende omgevingen genereren we toegevoegde waarde en consistente returns voor al onze stakeholders.”

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de ‘ESMA richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven’ van de European Securities and Market Authority (ESMA), zijn de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM – Alternative Performance Measures) in dit Jaarlijks financieel verslag aangeduid met **◀**. Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p 70 en volgende van dit verslag.

INHOUD

RISICOFACTOREN	4
PROFIEL EN STRATEGIE LEASINVEST REAL ESTATE	16
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	22
KERNCIJFERS	26
JAARVERSLAG	30
Activiteitenverslag	32
Tijdens het boekjaar 2018	32
Na afsluiting van het boekjaar 2018	43
Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans	44
Dividend	46
Vooruitzichten boekjaar 2019	46
Beheer van de financiële middelen	47
Risicofactoren	47
Corporate governance verklaring	48
Vermelding inzake onderzoek en ontwikkeling	65
Gedragsregels inzake financiële transacties	65
Relevante inlichtingen overeenkomstig artikel 34 van het KB van 14/11/07	66
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	67
Décharge aan de zaakvoerder en de commissaris	69
ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	70
Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren	72
Detail van de berekeningen van de Alternatieve Performantie Maatstaven (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate	76
LEASINVEST REAL ESTATE AANDEEL	78
VASTGOEDVERSLAG	84
FINANCIËLE STATEN	106
Geconsolideerde financiële staten & toelichtingen	107
Verslag van de commissaris	165
Statutaire financiële staten	168
PERMANENT DOCUMENT	176
LEXICON	194



RISICOFACTOREN



EBBC
AIRPORT DISTRICT (LU)

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

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

MARKTRISICO

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

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

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Verslechtering van de economische conjunctuur t.o.v. de bestaande situatie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op de huuraanvragen 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij wederverhuring 3. Neerwaartse herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium en bijgevolg lager eigen vermogen (net asset value of "NAV") 	<p>Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2,3). Het gewicht van retail in de directe geconsolideerde vastgoedportefeuille bedraagt 43% en het deel kantoren 51%. Het aandeel logistiek en semi-industrieel bedraagt 6%. Het aandeel van de portefeuille in het Groothertogdom Luxemburg bedraagt 55%, België 35% en Oostenrijk 10%.</p> <p>Sectorale diversificatie van de huurders (1,2,3). De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (52%), de dienstensector (20%), gevolgd door financiële instellingen (8%) en de non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (8%). De grootste sector detail- & groothandel is op zich ook nog eens gediversifieerd naar gelang de aard van de aangeboden producten (kledij, doe-het-zelf, horeca). Bovendien maken deze hoofdzakelijk deel uit van shoppingcentra waar het belevingsaspect en de "food experience" een bijkomende aantrekking hebben op het retail aspect.</p> <p>Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten is vergelijkbaar met vorig jaar en bedraagt 4,34 jaar t.o.v. 4,74 jaar eind 2017 (1,2).</p> <p>Nauwgezette opvolging van het huurdersbestand en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (1).</p> <p>Actief investeringsmanagement (1,2,3).</p>
Verminderende vraag van investeerders in vastgoed	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en lager eigen vermogen ("NAV") 2. Stijging van de schuldgraad 	<p>Actief portfoliomanagement, geïllustreerd door de in het verleden gerealiseerde aan- en verkooptransacties (1,2).</p> <p>Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2).</p>
Oververhitting van de economische activiteit, die een algemene prijsstijging, inflatie, tot gevolg heeft	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en lager eigen vermogen ("NAV") door de stijging van de kapitalisatievoeten 2. Stijging van de schuldgraad 3. Stijging van de financieringskosten <ul style="list-style-type: none"> ◀ wegens positieve correlatie tussen inflatie en interestvoeten 	<p>Actief portfoliomanagement, geïllustreerd door de in het verleden gerealiseerde aan- en verkooptransacties (1,2).</p> <p>Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2).</p> <p>Aangezien de huurcontracten indexatiemechanismen bevatten, wordt de huurinkomst verwacht te stijgen in geval van inflatie, wat de stijgende financieringskosten kan compenseren. Bovendien zijn vlottende rentevoeten grotendeels ingedekt tegen rentestijgingen (3).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling, deflatie tot gevolg heeft	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijke daling van de huurinkomsten 2. Daling van de huurprijzen in lopende contracten 3. Relatief hoge opportuniteitsfinancieringskost \blacktriangleleft ingevolge een daling van de rentevoeten rekening houdend met de afdekkingspolitiek wat leidt tot een lager eigen vermogen "NAV" 4. Daling van de kapitalisatievoeten wat het beschikbaar aanbod tot verwerven van vastgoed relatief duurder zou kunnen maken 	<p>Clausule in de huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur (1,2).</p> <p>Daling van de kapitalisatievoeten en bijgevolg stijging van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en hoger eigen vermogen ("NAV") (3).</p> <p>Actief investeringsmanagement (3,4).</p>
Het opsplitsen of verdwijnen van de monetaire unie en of politieke instabiliteit, Brexit, ...	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toename van de financieringskost \blacktriangleleft ingevolge een stijging van de rentevoeten 2. Toename van de kapitalisatievoeten en bijgevolg daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en lager eigen vermogen ("NAV") 3. Het aantasten van de kredietwaardigheid van huurders als gevolg van een directe exposure op landen die de unie verlaten 	<p>Toename van de reële waarde van de financiële instrumenten aangegaan ter afdekking van het renterisico zorgt voor een stabiele funding kost (1) en zal de daling van de NAV ingevolge lagere reële waarde vastgoedpatrimonium gedeeltelijk temperen (2).</p> <p>Er wordt verwacht dat België en Luxemburg bij de stichtende landen van de monetaire unie blijven (1,2,3).</p> <p>De diversificatie naar Oostenrijk draagt bij tot het mogelijk gedeeltelijk temperen van het effect van het (deels) uiteenvallen van de monetaire unie (1,2,3).</p> <p>Luxemburg, België en Oostenrijk zijn politiek stabiele landen (1,2,3).</p> <p>Diversificatie in de huurdersportefeuille en het screenen van debiteuren moet het risico van een impact van een uiteenvallende monetaire unie op de huurdersportefeuille temperen (3).</p>
Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale kapitaalmarkten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeizame toegang tot de aandelenmarkten om over te gaan tot een kapitaalverhoging en bijgevolg beperking van de vermindering van de schuldgraad en rem op de groei van de activiteiten 2. Verhoogde volatiliteit van de beurskoers 	<p>Permanente dialoog met verschillende actoren op de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen (1,2).</p> <p>Aanwezigheid van sterke lange termijnrelaties met de bestaande aandeelhouders (1,2).</p>
Aantasting van het consumentenvertrouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Een daling van het consumentenvertrouwen kan leiden tot lagere omzetten bij huurders en een druk op de huurprijzen binnen de retailportefeuille met als gevolg een daling van de reële waarde van de panden en een impact op het eigen vermogen "NAV"(1) 2. Een daling van de waarde van de financiële participatie in Retail Estates en een impact op het eigen vermogen "NAV"(2) 	<p>Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2).</p> <p>Diversificatie binnen de huurdersportefeuille (1,2).</p> <p>Intens contact met de huurders teneinde verkoopevoluitie nauwgezet op te volgen (1,2).</p> <p>Permanente analyse van de markt en due diligences van marktgegevens en locatie-eigenschappen van de panden in de retailportefeuille (1,2).</p>

OPERATIONEEL RISICO

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

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

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Ongeschikte beleidskeuzes die uitmonden in ongeschikte investerings- of ontwikkelingskeuze	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verwachte rendementen worden niet behaald 2. Wijziging in het inkomsten- en risico-profiel van de onderneming 3. Investing of vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de markt-vraag en bijgevolg huurleegstand 	<p>Strategische- en risicoanalyse evenals markt, technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale due diligence voor elke aankoop (1,2,3).</p> <p>Interne en externe waardebeoordeling voor elk te kopen en te verkopen vastgoed (1,2,3).</p> <p>Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed-specifieke en regelgevende trends (2,3).</p> <p>Ervaring van het management en betrokkenheid van (met formele goedkeuringsprocedures door) de raad van bestuur (3).</p>
Risico's gerelateerd aan eigen (her)ontwikkelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onzekerheid over toekomstige inkomsten, kosten en bezetting 2. Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen 3. Niet nakomen van het budget, de timing en de beoogde kwaliteit 4. Langdurige perioden van leegstand 5. Het niet behalen van het beoogde rendement op (her)ontwikkelingen 	<p>Activiteit beperkt tot één object in open ontwikkeling en tot maximum 10% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille in open ontwikkeling(1).</p> <p>Het incijferen van een risicopremie (1).</p> <p>Intern gespecialiseerd project management team met intern beheerssysteem voor opvolging projecten en betaling facturen (2,3).</p> <p>Externe gespecialiseerde raadgevers voor grotere projecten die zorgvuldig geselecteerd worden (2,3).</p> <p>Geëngageerdheid ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissingsniveaus en -omgeving te onderhouden (2).</p> <p>Er wordt geen ontwikkeling gelanceerd indien het niet volledig gefinancierd is en er tegelijk voldoende zekerheid bestaat tot het bekomen van de nodige vergunningen en verhuringen indien dit nog niet het geval zou zijn bij aanvang van de (her)ontwikkeling (4,5).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Waardedalingen in de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> 1. De vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar vastgoedportefeuille. De trimestriële schattingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben een boekhoudkundige impact op het netto resultaat, de intrinsieke waarde van het aandeel en de schuldgraad van de vennootschap 	<p>De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaald, wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren (1), o.a. door te anticiperen op huurvervaldagen of het doorvoeren van arbitrages in de portefeuille.</p> <p>Portefeuille met meerdere types activa waarop verschillende tegen elkaar opwegende waarderingstrends van toepassing zijn (1). Belangrijkste actief vertegenwoordigt 9,7% van het balans totaal en betreft het pand Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis; een gediversifieerd retail en kantoorgebouw met een gediversifieerd huurdersbestand op een toplocatie.</p> <p>Op basis van de balans eind december 2018 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 16,0 miljoen op de netto actief waarde ▼ groep en - € 2,70 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,752% (nl. van 53,53% tot 54,286%).
Huurleegstand van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van huurinkomsten 2. Neerwaartse herziening van de huurprijzen 3. Hogere commerciële kosten om nieuwe klanten aan te trekken, wat een weerslag heeft op de resultaten 4. Waardedaling van de gebouwen 5. Herinrichtingskosten 	<p>Proactief commercieel- en vastgoedbeheer (1,2,3,4,5).</p> <p>Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn zo groot mogelijk te houden en verder te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de gereguleerde vastgoedvennootschap t.o.v. het verdwijnen van een of meerdere belangrijke huurders wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement te beperken (1,2,3,4,5).</p> <p>Relatief hoge gemiddelde duur van de huurcontracten (4,34 jaar) ingevolge een proactief beheer van huurvervaldagen (1,2,3,4,5).</p> <p>Nauwgezette opvolging van de huurders (1,2,3,4,5).</p>
Onvoorziene niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurleegstand 2. Het ten laste nemen door de gereguleerde vastgoedvennootschap zelf van in normale omstandigheden aan huurders door te rekenen kosten en commerciële kosten m.b.t. herverhuur 3. Daling van de inkomsten en kasstromen 4. Herinrichtingskosten 5. Toekennen van hogere huurincen-tives 	<p>Intern en extern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management (1,2,3,4,5).</p> <p>Contractueel verplichte huurschadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van contract en het bestaan van huurwaarborgen en bankgaranties (1,2,3).</p> <p>De impact op het netto resultaat wordt doorgaans gespreid over 3 jaar ten laste genomen. Op de geconsolideerde portefeuille was de impact van de toegekende huurkortingen respectievelijk € 137 duizend in 2018 en € 293 duizend in 2017 (1,3,5).</p>
Onderschatte volatiliteit in de onderhoudskosten van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de resultaten door hogere technische kosten 2. Bouwkundige of technische veroudering en bijgevolg verminderde commerciële aantrekkingskracht 	<p>Periodiek onderhoudsbeleid voor de activa uitgevoerd door gespecialiseerde ondernemingen (1,2).</p> <p>Beleid van permanente portefeuilleherschikking rekening houdend met de lifecycle cost van de gebouwen in de vastgoedportefeuille (1,2).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Vernieling van gebouwen door schade, terrorisme, brand, natuurrampen,...	1. Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten	<p>Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van € 771,48 miljoen (jaarlijks geïndexeerd volgens ABEX index), exclusief een 'loss of rent' van maximum 36 maanden en andere bijkomende waarborgen.</p> <p>Voor de gebouwen die deel uitmaken van de gereguleerde vastgoedvennootschap blokpolis is de verzekerde waarde gebaseerd op de nieuwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw in nieuwe staat van het gebouw, inclusief de honoraria van architecten en de belasting op de toegevoegde waarde (met uitzondering van de gebouwen die onder het BTW-regime vallen).</p> <p>Voor wat betreft de gebouwen die niet onder de blokpolis vallen (op basis van specifieke contractuele bepalingen met de huurder en/of gebouwen in mede-eigendom) worden meestal vergelijkbare voorwaarden onderhandeld.</p> <p>Voor meer details over de verzekerde waarde van de gebouwen verwijzen we naar het Vastgoedverslag op p 102. Er werden bovendien onderhandelingen opgestart met verschillende verzekeraars om het risico op economische schade door terrorisme specifiek te verzekeren (1).</p> <p>Voor een aantal gebouwen in de portefeuille worden bij verhoogde dreigingsniveaus aangepaste beveiligingsmaatregelen en veiligheidsprocedures voorzien om het risico op terreur door preventie te beperken (1).</p>
Inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing,...	<ol style="list-style-type: none"> 1. Financiële en reputationele schade door externe manipulatie en/of onbeschikbaarheid van het IT-netwerk 2. Financiële en reputationele schade door het verlies van bedrijfsgevoelige databestanden 	<p>Preventieve training rond cybercriminaliteit voor de medewerkers binnen de groep (1,2).</p> <p>Aangepaste investeringen in een verbeterde beveiliging en opslagcapaciteit van het IT-netwerk (1,2).</p> <p>Er werd in de loop van 2018 een verzekering aangegaan om het risico op economische schade door cybercriminaliteit afdoend te verzekeren (1,2).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Risico's in verband met concentratie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval 2. Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek van belangrijke huurders 3. Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek bij single tenant gebouwen 4. Risico op grotere negatieve impact op de NAV (net asset value) gezien lagere spreiding 	<p>Sterke sectorale diversificatie met beperkte correlatie van het huurdersbestand (1).</p> <p>De spreiding van onze huurdersportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (52%), de dienstensector (20%), gevolgd door financiële instellingen (8%) en de non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (8%). De grootste sector detail- & groothandel is op zich ook nog gediversifieerd naargelang de aard van de aangeboden producten (kledij, doe-het-zelf, horeca).</p> <p>Beperkte concentratie van belangrijke huurders (2). De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt 21,9% van de totale huurinkomsten.</p> <p>Beperkte concentratie in een of meerdere gebouwen (3,4).</p> <p>41% (berekend op basis van de reële waarde) van de vastgoedportefeuille is geïnvesteerd in panden die individueel meer dan 5% uitmaken van het totaal waarvan meer dan de helft retailpanden zijn met verschillende huurders (3,4).</p>
Risico's verbonden aan het succes van e-commerce	<ol style="list-style-type: none"> 1. De groeiende markt van e-commerce kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed 'Retail' dat de gereguleerde vastgoedvennootschap in portefeuille houdt. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen 2. Een daling in de vraag van dit type vastgoed kan leiden tot een daling van de vastgoedportefeuille van de gereguleerde vastgoedvennootschap 3. Een daling van de waarde van de financiële participatie in Retail Estates en een impact op het eigen vermogen "NAV" 	<p>Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2,3).</p> <p>Permanente analyse van de markt en due diligences van markt gegevens en locatie-eigenschappen van de panden in de retailportefeuille (1,2,3).</p> <p>Het type vastgoed 'Retail' direct aangehouden door de gereguleerde vastgoedvennootschap zijn hoofdzakelijk shoppingcentra die een breder beleevingsaspect hebben en ook andere diensten aanbieden dan louter winkelen (1,2).</p>

FINANCIEEL BEHEER

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

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

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen (tegenpartij- <i>risico</i>)	<ol style="list-style-type: none"> Opzegging van bestaande kredietlijnen (kredieten en afdekkingen) en inkringing van de financiële middelen Kosten herstructurering en hogere kosten nieuwe kredieten en faciliteiten 	<p>Strikt uitgebalanceerd financieringsbeleid en opvolging door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings en diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De kredietlijnen (incl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2018 € 651,5 miljoen t.o.v. eind 2017 € 646,5 miljoen (1,2).</p> <p>Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde bijkomende kredietlijnen. De beschikbare marge op kredietlijnen van financiële tegenpartijen overstijgen op elk moment het getrokken commercial paper bedrag (1,2).</p> <p>Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2). De marge bedraagt eind 2018 € 56,1 miljoen t.o.v. eind 2017 € 108,2 miljoen na aftrek van de kredietlijnen die beschikbaar worden gehouden als back-up voor het uitstaand volume commercial paper.</p> <p>Sterke en stabiele aandeelhouders (1,2).</p>
Het niet beschikbaar zijn van financiering of gewenste looptijd van de financiering (liquiditeits <i>risico</i>) en opdroging van de commercial paper markt	<ol style="list-style-type: none"> Onmogelijkheid om acquisities te financieren of enkel via verhoogde kosten en lagere rendabiliteit Aanzet tot verkoop van activa aan een waarde die lager is dan de reële waarde 	<p>Strikt uitgebalanceerd financieringsbeleid en opvolging door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings, mogelijke diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De gemiddelde duration van de totale kredieten, inclusief de obligatieleningen bedraagt 3,11 jaar (2017: 3,34 jaar, 2016: 3,94 jaar) (1,2).</p> <p>Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde kredietlijnen (1,2).</p> <p>Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2).</p> <p>Sterke en stabiele aandeelhouders (1,2).</p>
Onvoldoende kasstromen om haar financiële verplichtingen na te komen (kasstroom <i>risico</i>)	<ol style="list-style-type: none"> Niet meer kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal 	<p>Nauwgezette opvolging van de netto cashflow en beperking van de operationele risico's⁽¹⁾.</p> <p>Financieringen zijn van het type bullet met duidelijk zicht op de vervaldata (1).</p> <p>Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1).</p>

(1) De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2018 zijn meer dan voldoende om de eventuele stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste twee boekjaren bedraagt het financieel resultaat t.o.v. de huurinkomsten resp. 8,2% (2018) en 21,0% (2017), en de netto interestlasten exclusief de impact van reële waarde aanpassingen van financiële instrumenten die niet voor kasstroomdekking in aanmerking komen t.o.v. de huurinkomsten 17,9% (2018) en 21,9% (2017).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming 2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming en van nieuwe investeringen 	<p>Bescherming tegen stijging interestvoeten door het gebruik van afdekkingsinstrumenten. Het beleid is erop afgestemd om het renterisico voor ongeveer 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 5 jaar en voor ongeveer 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar. De gereguleerde vastgoedenvennootschap heeft op eind 2018 voor 28,6% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste interestvoet) (eind 2017: 50,6%), voor 20,6% lopende interest CAP optiecontracten (2017: nihil); en 25,2% vastrentende kredieten (2017: 27,9%) (1,2). Voor meer details verwijzen we naar bijlage 33 van de financiële staten op p 150.</p> <p>Het beleid bestaat er verder in om, rekening houdend met de afdekkingen, een zo optimaal mogelijke gemiddelde financieringskost \blacktriangleleft te bereiken. Deze bedraagt 2,59% (eind 2017: 2,99%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva (1,2).</p> <p>Constante dialoog met aandeelhouders en bankpartners voor de uitbouw van solide lange termijnrelaties (1,2).</p>
Risico's verbonden aan de schuldgraad van de vennootschap en contractuele convenanten in financieringsovereenkomsten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers 2. Sancties en verscherpt toezicht vanuit de hoek van de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke parameters 3. Verlies van het GVV-statuut indien de schuldgraad boven 65% zou stijgen 	<p>Het financieel beleid wordt nauwkeurig afgestemd op de noden van de vennootschap waarbij permanent wordt gewaakt over het naleven van de afgesproken financiële en ander convenanten.</p> <p>De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatig tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd (1,2).</p> <p>Overeenkomstig art. 24 van het KB van 13/07/2014 moet de GVV een financieel plan met een uitvoeringsschema opstellen indien de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% zou bedragen. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Op 31/12/2018 bedroeg de geconsolideerde schuldratio 53,53% in vergelijking met 57,14% eind 2017. De enkelvoudige schuldratio bedroeg op 31/12/2018 42,01% in vergelijking met 48,03% eind 2017.</p> <p>Er werd dan ook een financieel plan opgesteld overeenkomstig de bepalingen van art. 24 van het KB van 13/07/2014. Dit werd verder toegelicht in het financieel verslag bijlage 33 op p 150 (1,2,3).</p>
Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet tijdige detectie van het eventueel niet nakomen van bepaalde verplichtingen 	<p>Minimaal kwartaalupdates van het financieel model met aftoetsen van de hypothesen en de wijze van opstellen en continue opvolging van parameters die het resultaat en budget zouden kunnen beïnvloeden (1).</p>
Risico's verbonden aan de beperkte uitkeerbaarheid van dividenden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder 	<p>Waken over voldoende inkomsten die in aanmerking komen voor de wettelijke minimum-uitkeringsplicht van 80% in parallel met de naleving van art. 617 met betrekking tot de uitkeerbaarheid van dividenden op het statutaire niveau van Leasinvest Real Estate (1).</p>

REGELGEVING EN ANDERE RISICO'S

Leasinvest Real Estate is een gereglementeerde vastgoedvennootschap en dient haar erkenning als gereglementeerde vastgoedvennootschap te behouden om te kunnen genieten van het gunstig fiscaal statuut dat daarmee gepaard gaat. Indien zij haar gereglementeerde vastgoedvennootschap-statuuut zou verliezen dan zou de vennootschap de bancaire convenanten verbreken en haar kredieten dienen terug te betalen. Het behoud van het gereglementeerde vastgoedvennootschap-statuuut is dus primordiaal voor de vennootschap. De vennootschap houdt daarom steeds rekening met de verschillende bepalingen en regels vervat in de wetgeving, zijnde de GVV-Wet (wet van 12 mei 2014) met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

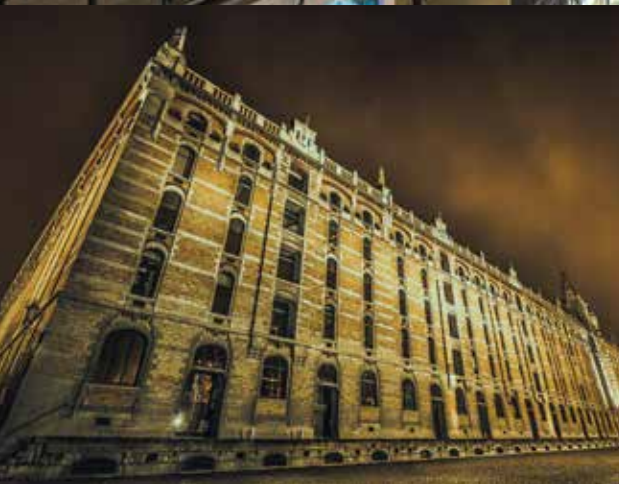
Leasinvest Immo Lux SA is een 100% filiaal van Leasinvest Real Estate en heeft het statuut van SICAV-FIS. Het is dus belangrijk dit statuut te behouden en te voldoen aan alle wettelijke verplichtingen voor de gereglementeerde vastgoedvennootschap in België en voor de SICAV-FIS in Luxemburg. Daarnaast moet de vennootschap zowel in België als in Luxemburg en Oostenrijk niet alleen het vennootschapsrecht naleven maar ook de specifieke stedenbouwkundige- en milieuregelgeving.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Het niet naleven van het wettelijk stelsel inzake gereglementeerde vastgoedvennootschap	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap en van het hieraan verbonden transparante fiscale stelsel 2. Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten 	Professionalisme van de teams en de raad van bestuur door toezicht op de strikte naleving van de wettelijke verplichtingen (1,2).
Het niet naleven van het wettelijk stelsel inzake SICAV-FIS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van het transparante fiscale regime voor Leasinvest Immo Lux 	Professionalisme van de teams en de raad van bestuur door toezicht op de strikte naleving van de wettelijke verplichtingen met tussenkomst van gespecialiseerde adviseurs (1).
Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering (GVV, SICAV-FIS, AIFMD, IFRS, EMIR,...)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming 2. Bepaling van de operationele activiteiten en mogelijk de waardering 	<p>Voortdurende evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door adviesvergaderingen bij beroepsverenigingen (1,2).</p> <p>Leasinvest Immo Lux SICAV-SIF, 100% dochter van Leasinvest Real Estate in Luxemburg, ressorteert onder de AIFMD-regelgeving aangezien zij in principe gekwalificeerd wordt als AIF. Zij kan echter toepassing maken van een uitzondering in de toepasselijke wetgeving die verband houdt met het statuut van Leasinvest Real Estate en de structuur van het aandeelhouderschap zodat Leasinvest Immo Lux uiteindelijk niet als AIF wordt beschouwd (1,2).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Wijziging van de stedenbouwkundige of milieuregelgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hogere kosten om het vastgoed in goede exploitatiestaat te houden 2. Daling van de reële waarde van een gebouw 3. Daling van de bezettingsgraad 	Actief energieprestatie- en milieubeleid voor de kantoorgebouwen dat zo veel mogelijk op de wetgeving vooruitloopt (1,2,3). We verwijzen hiervoor naar het Jaarverslag op p 67.
Wijziging van de fiscale wetgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijke invloed op de aan- en verkoopprijzen 2. Als gevolg hiervan mogelijke impact op de waardering en bijgevolg op de NAV (net asset value of eigen vermogen van de groep) 3. Daarenboven kunnen eveneens nieuwe nationale wetgevingen en regelgevingen in werking treden, of mogelijke veranderingen in de bestaande wetgeving en regelgevingen plaats vinden 	Voortdurende evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs (1,2,3).
Wijzigingen fiscaal klimaat in Luxemburg	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aantasting van de fiscale incentives voor cross-bordershopping kunnen leiden tot lagere omzetten en druk op de huurprijzen van retail huurders in de Luxemburgse shoppingcenters met eventuele leegstand en een daling van de reële waarde van retail panden tot gevolg met een impact op de NAV 	<p>Extensieve analyse en due diligence van de aspecten i.v.m. de markt en locatie van de retailpanden bij investeringen (1).</p> <p>Intens contact met de huurders teneinde de verkoopevolutie nauwgezet op te volgen (1).</p> <p>Een investeringsbeleid gericht op het uitbouwen van een gediversifieerde portefeuille van goede kwaliteit (1).</p>
Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringsdossiers	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeerd ingeschatte risico's waarvan de hoogte van probabiteit en impact een invloed hebben op de rendabiliteit 	Extensieve due diligence op vastgoed-technisch, markt, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie samen met gespecialiseerde adviseurs (1).
Verloop van sleutelpersoneel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces 	<p>Marktconform remuneratiepakket (1,2).</p> <p>Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken (1,2).</p> <p>Duidelijke en consistente procedures en communicatie (1,2).</p>



PROFIEL EN STRATEGIE



TOUR&TAXIS
KONINKLIJK PAKHUIS
BRUSSEL (BE)



“De strategie van Leasinvest Real Estate is gefocust op goedgelegen en kwalitatieve retail- en kantoorpanden. Geografisch bevinden onze gebouwen zich in het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk.”



Huurinkomsten•

+342%

EPRA Winst ••

+200%

Netto resultaat•

+194%

Beurskoers•

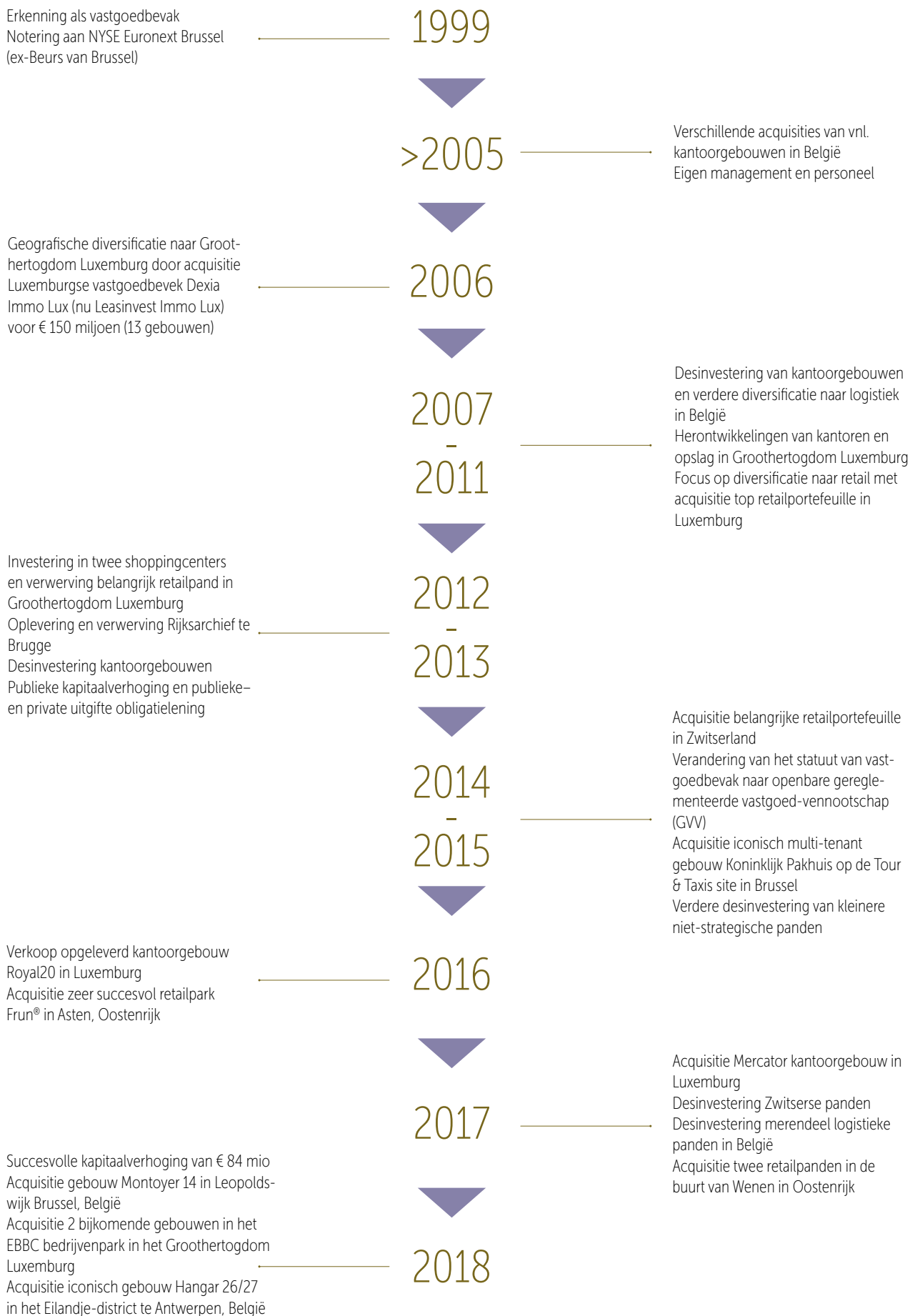
+80%

NAV reële waarde ••

+255%

• Periode van 01/07/1999 t.e.m. 31/12/2018.

HISTORIEK



Voor meer informatie, zie www.leasinvest.be – Leasinvest – historiek.

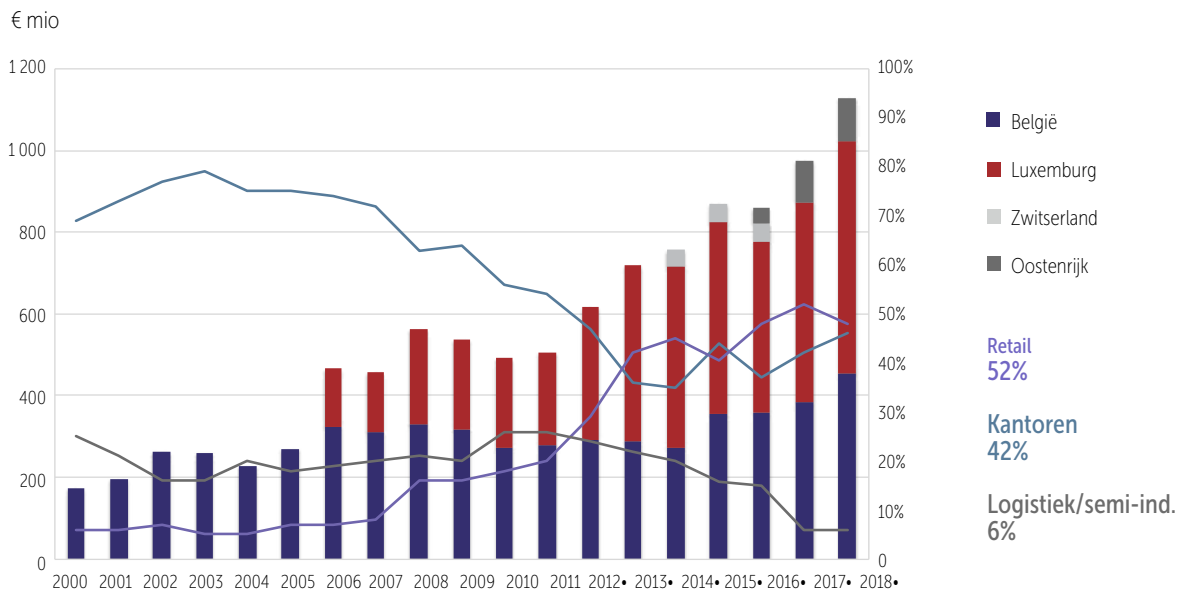
BELEGGERSPROFIEL

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

STRATEGIE

<p>Creëren van aandeelhouderswaarde die resulteert in een hoog dividendrendement</p>	<p>door de creatie van meerwaarden via</p>	<ul style="list-style-type: none"> - actief portefeuillebeheer - dynamisch investerings- en ontwikkelingsbeleid - desinvestering van niet-strategische panden
<p>Genereren van recurrente cash flow</p>	<p>door een dynamisch commercieel beleid</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dat inspeelt op de noden van de huurders - dat continu de vinger aan de pols houdt met de markt - en het nastreven van een hoge bezettingsgraad
<p>Ontwikkeling van een kwalitatieve vastgoedportefeuille</p>	<p>door optimalisatie van de portefeuille</p>	<ul style="list-style-type: none"> - herontwikkelen, duurzamer maken en renoveren van bestaande gebouwen - strategische acquisities
<p>Beperken van het risicoprofiel</p>	<p>door diversificatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - geografisch: Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk - activaklassen: focus op retail en kantoren

De diversificatie van de portefeuille is geëvolueerd zoals blijkt uit onderstaande grafiek.



• Reële waarde inclusief participatie Retail Estates. Voor meer informatie verwijzen we naar de kerncijfers van de vastgoedportefeuille op p 28 en bijlage 23 bij de financiële staten.

Onze globale strategie is gebaseerd op **4 pijlers**:

INVESTERINGSSTRATEGIE

De investeringsstrategie die Leasinvest Real Estate hanteert is gebaseerd op het detecteren van interessante opportuniteiten. Derhalve is de samenstelling van de vastgoedportefeuille over de jaren heen sterk geëvolueerd, in functie van de evolutie van de vastgoed- en financiële markten. Voor meer informatie betreffende de evolutie van de vastgoedmarkt over 2018, verwijzen wij naar het Vastgoedverslag op p 90.

01

Volgende **criteria** worden hierbij gehanteerd

- diversificatie: geografisch & per activaklasse
- landen: Luxemburg, België & Oostenrijk
- focus op retail (retailparken/middelgrote shoppingcenters) in Luxemburg en Oostenrijk
- focus op kantoren op de beste locaties in Luxemburg en in België
- verder uitkijken naar opportuniteiten voor de herontwikkeling van goed gelegen kantoren in de CBD
- desinvestering van voornamelijk niet-strategische panden

ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

02

Leasinvest Real Estate is ook zeer succesvol geweest in het herontwikkelen van gebouwen met het oog op verdere verhuring. Jaar na jaar worden gebouwen uit de portefeuille geselecteerd die voor herontwikkeling in aanmerking komen, rekening houdend met ons risicobeheerbeleid (zie Risicofactoren op p 4).

Objectief is meerwaarden te genereren en de kwaliteit van de portefeuille continu te verbeteren. Belangrijke voorbeelden hiervan zijn de gebouwen CFM, Bian, Montimmo, Royal20, shoppingcenter Strassen en shoppingcenter Knauf Schmiede in het Groothertogdom Luxemburg, en The Crescent Anderlecht, Montoyer 63, Treesquare, Montoyer 14 in de Leopoldswijk van Brussel en De Mot in Mechelen.

COMMERCIEËLE STRATEGIE

03

Onze commerciële strategie beoogt de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten te verlengen en de bezettingsgraad hoog te houden, met het oog op het genereren van een continue stroom aan recurrente inkomsten. Onze teams gaan hiervoor proactief op zoek naar mogelijkheden en initiatieven om optimaal te beantwoorden aan de behoeften van onze klanten-huurders, zoals eventueel een verhuizing, een uitbreiding voor extra ruimte, of herinrichting (bv. Co-working ruimte De Mot in Mechelen).

FINANCIERINGSSTRATEGIE

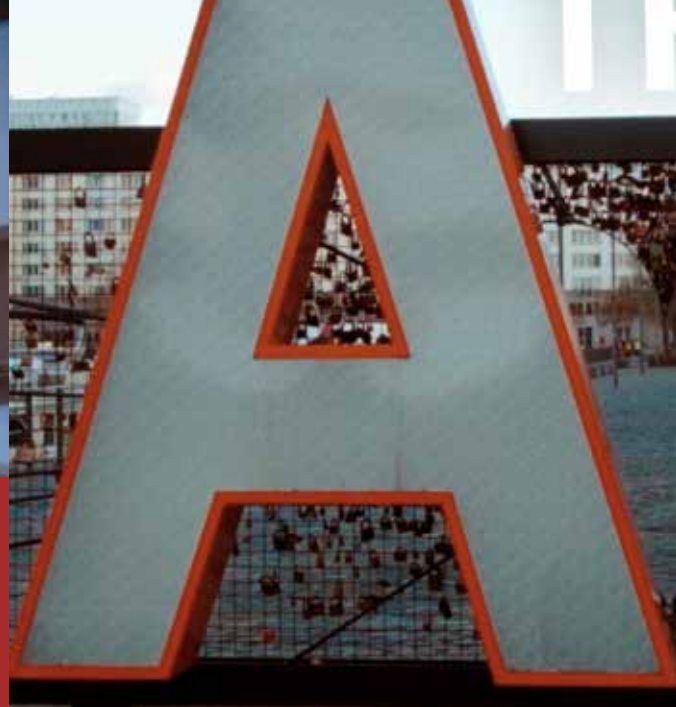
04

Ondanks het feit dat de GVV-wetgeving een maximale schuldgraad van 65% toelaat, werd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate geopteerd om een meer conservatieve financieringspolitiek te voeren, waarbij de schuldgraad zich in een bandbreedte van 50-55% dient te bevinden. Na de kapitaalverhoging van 4 oktober 2018, en de daaropvolgende acquisities, bedraagt de schuldgraad 53,53% in vergelijking met 57,1% op 31/12/2017.

De schuldgraad wordt van nabij opgevolgd door het management, waarbij de combinatie van de kapitaalverhoging in 2018 met de "capital recycling" van de voorbije jaren ervoor gezorgd heeft dat een aantal interessante investeringen konden gedaan worden (cf. "investeringsstrategie") door middel van de verkoop van een aantal niet-strategische panden.

Voor meer informatie verwijzen we naar bijlage 33 bij de financiële staten.

De financieringsstrategie is er ook op gericht om de financieringskost zo laag mogelijk te houden voor een zo lang mogelijke termijn, met de mogelijkheid om snel in te spelen op potentiële investeringsdossiers. De financieringskost is in 2018 gedaald naar 2,59% (2017: 2,99%). De gewogen gemiddelde looptijd van de financieringen op 31 december 2018 is 3,11 jaar (2017: 3,34 jaar). Een belangrijk deel van deze financieringen zijn aan vlottende rentetarieven. Teneinde de vennootschap te beschermen tegen stijgende rentevoeten, werd een indekkingsstrategie ingevoerd, waarbij een indekkingsgraad van ongeveer 75% wordt aangehouden voor de eerstvolgende 5 jaar en van ongeveer 50% voor de 5 daaropvolgende jaren.



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



HANGAR 26/27

ANTWERPEN (BE)





JAN SUYKENS • VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR &
MICHEL VAN GEYTE • CHIEF EXECUTIVE OFFICER

DE STRATEGIE

In 2018 heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor het eerst de kaap van € 1 miljard overschreden. De kapitaalverhoging van 4 oktober 2018 van € 84 miljoen heeft Leasinvest Real Estate toegelaten om verder in te zetten op haar toekomstige groei. Naar het eind van het jaar toe werden dan ook nog enkele belangrijke acquisities in het Groothertogdom Luxemburg en in België gerealiseerd, die zullen bijdragen tot hogere huurinkomsten in 2019.

De strategie blijft gefocust op drie landen nl. het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk, en op twee activaklassen nl. retail en kantoren. Leasinvest Real Estate is in essentie een 'out-of-the-box' investeerder die steeds op zoek is naar interessante opportuniteiten waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen een financiële en een vastgoedlogica, met evenveel aandacht voor het genereren van recurrente inkomsten als het creëren van meerwaarden op langere termijn.

Naast het investeren in nieuwe gebouwen is het optimaliseren van de huidige vastgoedportefeuille eveneens een prioriteit. Voor de toplocaties waar Leasinvest Real Estate aanwezig is, wordt het herontwikkelings- of uitbreidingspotentieel grondig geanalyseerd en omgezet in concrete meerjarenplannen.

We houden ook de vinger aan de pols met nieuwe markt-trends. Zo was Leasinvest Real Estate een van de eersten om een business center concept te lanceren in verschillende van haar kantoorgebouwen, en heeft de onderneming ook direct ingepikt op de trend in co-working. Dit alles om de portefeuille maximaal te beschermen tegen mogelijke leegstand en een continue huurinkomstenstroom te kunnen garanderen.

**“Leasinvest Real Estate is
in essentie een
‘out-of-the-box’ investeerder
die steeds op zoek is naar
interessante opportuniteiten.”**

DE MARKTEN

Het **Groothertogdom Luxemburg** blijft met 55% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille de belangrijkste investeringsmarkt van Leasinvest Real Estate. De Vennootschap is daar één van de belangrijkste buitenlandse vastgoedinvesteerders, zowel in kantoren als in retailpanden.

De Luxemburgse economie presteerde zeer goed in 2018 met een groei van het BBP van 3,6%, wat Luxemburg plaatst als één van de best presterende landen in de EU. Voor 2019 wordt zelfs een groei van 4% verwacht, nu meer en meer duidelijk wordt dat het Groothertogdom Luxemburg ook de winnaar van de Brexit wordt. De take-up in de kantorenmarkt bereikte 252.000 m² in 2018, het tweede hoogste niveau ooit opgetekend en de huurprijzen zijn hoog, maar waren vorig jaar vrij stabiel. De take-up in retail bedroeg 37.650 m² in 2018, hoger dan het jaarlijks gemiddelde voor de vijfjarige periode 2013-2017. Het shoppingcenter segment nam de eerste plaats in met meer dan 15.400 m² in 2018, 147% meer dan het vijfjarig gemiddelde. De groei in tewerkstelling blijft sterk terwijl de werkloosheidsgraad voor het vijfde jaar op rij is afgenomen tot 5% eind 2018. De bevolking zal in de toekomst verder groeien wat de residentiële markt in het bijzonder en de vastgoedmarkt in het algemeen ten goede zal komen.

De jaarlijkse BBP-groei in **België** (35% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille) nam af tot 1,4% in 2018 maar wordt verwacht in 2019 licht te stijgen tot 1,5%. De werkloosheidsgraad bedroeg 6,3% in Q4 en wordt geacht stabiel te blijven over 2019. De totale take-up op de Brusselse kantorenmarkt bedraagt voor 2018 367.000 m², een daling met 8% in vergelijking met 2017. Co-working operatoren vertegenwoordigden hiervan bijna 20%. De globale leegstandsgraad is opnieuw gedaald, tot 7,98%, het laagste niveau in 17 jaar, en de tophuren in Brussel namen toe voor het einde van het jaar, tot € 315/m²/jaar. Het totale investeringsvolume in Brussel bedroeg € 1,9 miljard, het beste jaar sinds 2007 en de topyields daalden verder tot een historisch laag niveau van 4,25%. De Brusselse kantorenmarkt blijft zeer gegeerd bij investeerders, en wordt ondersteund door de lage rentevoeten en de nieuwe stimuli die werden aangekondigd door de ECB.

Bovendien piekten alle markten in Vlaanderen in Q4, dankzij een aantal grote deals in Antwerpen, Leuven en Mechelen. De hoogste huurprijs werd opgetekend in Antwerpen, met € 155/m²/jaar.

De **Oostenrijkse** economie (10% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille) zette eveneens een stevige prestatie neer met een groei van het BBP van 2,7% in 2018. Het investeringsvolume in Oostenrijkse retailpanden nam in 2018 toe met ca. 68% in vergelijking met 2017 en vertegenwoordigde ongeveer 33% van het totale investeringsvolume in commercieel vastgoed. Voor retailparken bleven de tophuren constant, en de topyields zakten met 5 basispunten (ongeveer 5,55%).

“Het Groothertogdom Luxemburg blijft met 55% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille de belangrijkste investeringsmarkt van Leasinvest Real Estate.”

REALISATIES 2018

De EPRA Winst ◀ (voorheen netto courant resultaat) nam eind 2018 toe met 13,7% tot € 31,3 miljoen (hetzij € 6,03 per aandeel), in vergelijking met € 27,5 miljoen (hetzij € 5,57 per aandeel) eind 2017. Het nettoresultaat, aandeel groep bedraagt € 38,2 miljoen eind 2018 t.o.v. € 47,55 miljoen eind 2017. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft deze verhouding € 7,37 eind 2018 tegenover € 9,63 eind 2017 (-23%). Deze daling is voornamelijk te verklaren door een lager herwaarderingsresultaat op de portefeuille, te vergelijken met een positief portefeuilleresultaat van € 22,3 miljoen in 2017.

HET AANDEEL EN HET DIVIDEND

De koers van het Leasinvest Real Estate aandeel schommelde in 2018 tussen € 82,6 en € 99,7. Het aandeel noteerde sinds 19 september 2018 (slotkoers € 97,39) exclusief de coupon van € 3,78. De slotkoers op het einde van het jaar bedroeg € 87,4. Het voorgestelde brutodividend per aandeel over het boekjaar 2018 bedraagt € 5,10 wat resulteert in een brutodividendrendement (op basis van de slotkoers) van 5,8% (boekjaar 2017: 5,2%).

VOORUITZICHTEN 2019

Onder voorbehoud van uitzonderlijke omstandigheden, verwacht Leasinvest Real Estate dat de huurinkomsten in 2019 hoger zullen liggen dan in 2018, terwijl de financiële kosten op een vergelijkbaar niveau zullen blijven. Wel dient men rekening te houden met het feit dat het aantal aandelen gestegen is na de kapitaalverhoging van oktober 2018, waardoor de resultaten verdeeld moeten worden over 5,9 miljoen aandelen in 2019 versus 5,2 miljoen in 2018, zijnde het gewogen gemiddelde aantal aandelen doorheen 2018.

In dit kader wordt een dividend vooropgesteld dat minstens gelijk zal zijn aan het dividend over het boekjaar 2018, nl. € 5,10 per aandeel.

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

MICHEL VAN GEYTE

Afgevaardigd bestuurder

JAN SUYKENS

Voorzitter van de raad van bestuur

**“De EPRA Winst ◀
nam eind 2018 toe
met 13,7%.”**



KERNCIJFERS



SCHMIEDE
KNAUF SHOPPING
CENTER (LU)



DE KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2018

Eind 2018 neemt Leasinvest Real Estate (LRE) via integrale consolidatie volgende participaties op: de Luxemburgse SICAV-FIS Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Haven Invest NV, NEIF Montoyer SPRL, Carver BVBA, S. Invest I SA, P Invest I SA, Porte des Ardennes Schmiede SA, Porte des Ardennes Pommerlach SA, Mercator Sàrl, EBBC A Sàrl, EBBC C Sàrl, Leasinvest Immo Austria GmbH, AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG, Frun Park Asten GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH, en Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'ESMA richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven' van de European Securities and Market Authority (ESMA), zijn de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM – Alternative Performance Measures) in dit Jaarlijks financieel verslag aangeduid met **▲**. Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p 70 en volgende.

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/12/2018	31/12/2017
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 037 083	902 994
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 128 899	976 338
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 058 509	921 141
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,45%	6,44%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,32%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,26%	94,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,34	4,74

- (1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder financiële leasing onder IFRS.
(2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 31/12/2018.
(3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
(4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperts Cushman & Wakefield, de Crombrughe&Partners, Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).
(5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.
(6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

De geconsolideerde directe vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind 2018 omvat 29 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 511.382 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groot-hertogdom Luxemburg (55%), België (35%) en Oostenrijk (10%).

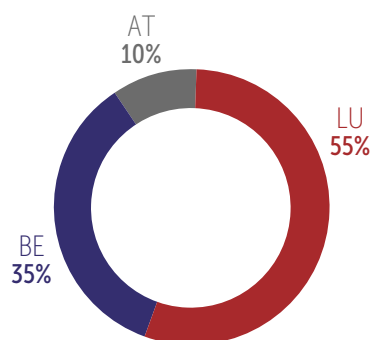
De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,04 miljard eind 2018 t.o.v. € 903 miljoen eind 2017. Deze stijging wordt verklaard door de aankoop van de EBBC gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, het gebouw Montoyer 14 in de CBD van Brussel en het iconische pand Hangar 26-27 in Antwerpen.

Eind 2018 heeft de vennootschap, na deze transacties, 51% kantoren in portefeuille, 43% retail en 6% logistiek (tegenover 45% kantoren, 48% retail en 7% logistiek eind 2017).

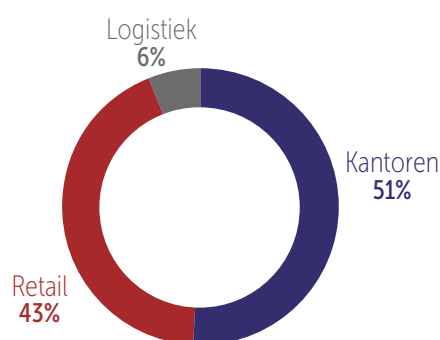
De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per einde 2018 een reële waarde van € 1,13 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 6,45% (tegenover 6,44% eind 2017), en o.b.v. de investeringswaarde 6,32% (tegenover 6,32% eind vorig jaar).

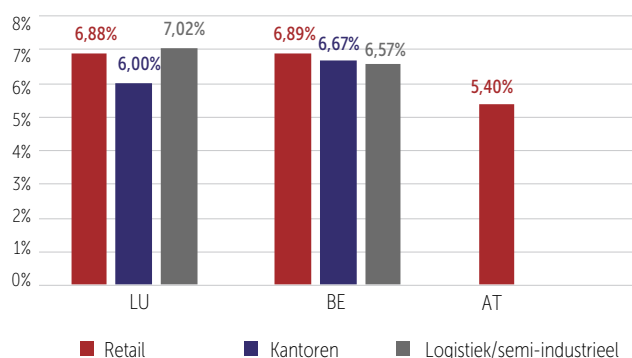
GEOGRAFISCHE SPREIDING



ACTIVAKLASSEN



DETAIL VAN HET RENDEMENT PER ACTIVAKLASSE EN GEOGRAFISCH (REËLE WAARDE)⁽¹⁾



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

Kerncijfers Balans	31/12/2018	31/12/2017
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	475 811	382 206
Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018	5 179 724	4 938 870
Netto actief aandeel groep per aandeel	80,3	77,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	83,9	81,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	88,7	84,0
Totaal activa (€ 1.000)	1 156 107	999 293
Financiële schuld	595 400	540 440
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	53,53%	57,14%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,11	3,34
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,59%	2,99%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,35	5,15

De hier vermelde cijfers per aandeel werden steeds berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018 als het gaat over resultaten; als het gaat om balansdata (zoals netto-actief per aandeel) wordt het totaal aantal aandelen van 5.926.644 gehanteerd.

Kerncijfers Resultatenrekening	31/12/2018	31/12/2017
Huurinkomsten (€ 1.000)	56 209	56 892
Netto huurresultaat per aandeel	10,81	11,52
EPRA Winst ◀ (1)	31 259	27 503
EPRA Winst ◀ per aandeel (1)	6,03	5,57
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	38 194	47 545
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	7,37	9,63
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	34 338	49 983
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	6,63	10,12

(1) De EPRA Winst ◀, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat ◀ en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

EPRA Prestatiemaatstaven ◀	31/12/2018	31/12/2017
EPRA Winst ◀ (in € per aandeel) (1)	6,03	5,57
EPRA NAW ◀ (in € per aandeel) (2)	88,69	83,99
EPRA NNNAW ◀ (in € per aandeel) (3)	82,27	77,14
EPRA Netto Initieel Rendement ◀ (in %) (4)	5,25%	5,22%
EPRA Aangepast Netto Initieel Redement ◀ (in %) (5)	5,23%	5,25%
EPRA Leegstand ◀ (in %) (6)	5,73%	5,20%
EPRA Kostratio ◀ (incl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	26,06%	29,00%
EPRA Kostratio ◀ (excl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	24,45%	26,85%

(1) De EPRA Winst ◀, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat ◀ en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

(2) EPRA Netto Actief Waarde ◀ (NAW) bestaat uit de aangepaste Netto Actief Waarde, met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model -van vastgoedinvesteringen op lange termijn; zie ook www.epra.com.

(3) EPRA NNNAW ◀ (triple Netto Actief Waarde) bestaat uit EPRA NAW ◀, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen; zie ook www.epra.com.

(4) EPRA Netto Initieel Rendement ◀ bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zie ook www.epra.com.

(5) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement ◀ voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement ◀ met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratuiteiten en andere huurvoordelen zie ook www.epra.com.

(6) EPRA Leegstand ◀ wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille zie ook www.epra.com.

(7) EPRA Kostratio ◀ bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten) zie ook www.epra.com.

JAARVERSLAG



LEOPOLDSWIJK

BRUSSEL (BE)



MICHEL VAN GEYTE • CHIEF EXECUTIVE OFFICER

“De kapitaalverhoging van € 84 miljoen heeft in 2018 Leasinvest Real Estate toegelaten om de verdere groei te financieren. De reële waarde van de portefeuille heeft voor het eerst de kaap van € 1 miljard overschreden dankzij belangrijke acquisities in het Groothertogdom Luxemburg en in België, die zullen bijdragen tot hogere huurinkomsten in 2019.”

ACTIVITEITENVERSLAG

Tijdens het boekjaar 2018

HIGHLIGHTS

- ▶ De **EPRA winst** ¹ stijgt met 13,7% van € 27,5 miljoen eind 2017 naar € 31,3 miljoen (€ 6,03 per aandeel vs € 5,57 per aandeel)
- ▶ **Dividend** neemt toe van € 5,00 tot € 5,10 bruto per aandeel
- ▶ De **schuldgraad** is gedaald van 57,14% naar 53,53%
- ▶ De **financieringskost** daalt van 2,99% op 31/12/2017 naar 2,59% eind 2018
- ▶ Succesvolle **kapitaalverhoging** van € 84 miljoen gerealiseerd op 4 oktober 2018
- ▶ Belangrijke **acquisities**: 2 bijkomende EBBC gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, Montoyer 14 in Brussel CBD en het iconisch gebouw Hangar 26-27 in Antwerpen

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM) in de zin van de ESMA richtlijnen van 5 oktober 2015 in dit Jaarlijks financieel verslag worden aangeduid met ¹ en worden verder toegelicht op p 70.

INVESTERINGEN

Groothertogdom Luxemburg

ACQUISITIE IN BEDRIJVENPARK EBBC

Leasinvest Real Estate heeft op 19 december 2018, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 2 bijkomende kantoorgebouwen verworven in het EBBC Business park vlakbij de luchthaven van Luxemburg. Deze acquisitie vertegenwoordigt een investering van € 64,1 miljoen, met een aanvangsrendement van 6,25%. Beide gebouwen zijn volledig verhuurd en genereren jaarlijkse huurinkomsten ten belope van ca. € 4 miljoen.

European Bank & Business Center (EBBC) bestaat in totaal uit 6 kantoorgebouwen met een globale oppervlakte van ongeveer 26.000 m², en geniet van een strategische ligging in het Luxemburgse Airport district, op wandelafstand van de luchthaven van Luxemburg. Gezien het belang van dit district behoort het eveneens tot de uitbreidingszone voor de tramlijn, waardoor het park ook eenvoudig te bereiken zal zijn met het openbaar vervoer vanuit het stadscentrum en het zakendistrict "Kirchberg".

Acquisitie 2 bijkomende
kantoorgebouwen:
huurinkomsten
ca. € 4 miljoen



België

ACQUISITIE KANTOORGEBOUW MONTOYER 14 IN CBD VAN BRUSSEL

Op 15 oktober 2018 heeft Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen in de vennootschap NEIF Montoyer SPRL verworven van het fonds Next Estate Income Fund ("NEIF"), beheerd door BNP Paribas REIM Luxemburg. Deze vennootschap is houdster van een erfpacht met een resterende duurtijd van 94 jaar op het kantoorgebouw Montoyer 14, gelegen op de hoek van de Montoyer- en de Nijverheidsstraat te BE-1000 Brussel. Deze transactie betreft een investering van € 11,35 miljoen, in lijn met de waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert.

Na het vertrek van de huidige huurder (de Verenigde Naties) eind 2018, zal Montoyer 14 volledig herontwikkeld worden tot een kantoorgebouw dat de referentie moet worden naar nieuwste technologieën en duurzaamheid toe. Het projectmanagement wordt door de ontwikkelaar Ion uitgevoerd. Het nieuwe gebouw zal naar verwachting ca. 4.000 m² aan state-of-the-art kantoorruimte omvatten en begin 2022 opgeleverd worden.

Voor Leasinvest Real Estate is dit het derde kantoorproject in de Europese wijk in Brussel in twee jaar tijd, na eerder Treesquare (Square de Meeûs) en Montoyer 63 (Montoyerstraat), en bevestigt dit de strategie van de vennootschap om de bestaande kantoorportefeuille verder uit te breiden met kwalitatieve projecten op toplocaties.

Herontwikkeling:
4.000 m²
state-of-the-art
kantoorruimte





ACQUISITIE HANGAR 26-27 IN ANTWERPEN

Op 28 december 2018 heeft Leasinvest Real Estate het iconisch gebouw Hangar 26/27 verworven op het Eilandje te Antwerpen, met onmiddellijk zicht enerzijds op de Schelde en anderzijds op het MAS (Museum aan de Stroom).

Deze acquisitie vertegenwoordigt een investering van € 22,6 miljoen, met een aanvangs-rendement van 6,2%. Het gebouw heeft een oppervlakte van 9.395 m² en maakt het voorwerp uit van een concessie met AG Vespa. Het gebouw ondergaat momenteel een graduele renovatie, die reeds voor meer dan de helft afgerond is en die voortgezet zal worden door Leasinvest Real Estate. Het gebouw heeft een ontwikkelingspotentieel van nog eens 9.000 m², dat in aanmerking komt voor retail- en kantoorbestemming.

De concessie wordt verworven via de aankoop van 100% aandelen van de vennootschap Carver BVBA – concessiehouder - die al een groot deel van de renovatiewerken van het bestaande gebouw heeft uitgevoerd.

ontwikkelingspotentieel
van nog eens 9.000 m²
voor retail- en kantoor-
bestemming

DEELNAME KAPITAALVERHOOGING GVV RETAIL ESTATES

Leasinvest Real Estate heeft in april 2018 deelgenomen aan de kapitaalverhoging van Retail Estates, een GVV waarin reeds geruime tijd een belang van iets meer dan 10% aangehouden wordt. Leasinvest Real Estate tekende in voor al de toegekende inschrijvingsrechten ten belope van een bedrag van € 12,9 miljoen en ontving hiervoor 198.736 nieuwe aandelen Retail Estates, die volledig dividendgerechtigd zijn. Het dividend bedroeg € 3,60 per aandeel eind juli.

Oostenrijk

ACQUISITIE GRONDRESERVE

Op 18 december 2018 heeft Leasinvest Real Estate - via haar Oostenrijks filiaal Frun Park Asten GmbH - een stuk grond van +/- 3.870 m² verworven langs de toegangsweg naar het Frun Park te Asten voor een bedrag van € 625.000. Op deze grond kan ongeveer 1.350 m² aan commerciële ruimte ontwikkeld worden. De aankoop van deze grond vormt een meerwaarde voor het retailpark dat reeds in eigendom toebehoort aan de vennootschap.

ONTWIKKELINGEN

Groothertogdom Luxemburg

BOOMERANG STRASSEN SHOPPINGCENTER

De site van 22.721 m², gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant omvat. Deze site zal het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie zijn aan de belangrijkste invalsweg naar de stad Luxemburg.

Na de herontwikkeling van de eerste fase die eind 2017 werd opgeleverd, is ook de renovatie van de parking en de kantoorruimte (470 m²) afgerond en in gebruik genomen door verschillende huurders.

De start van de volgende fase is voorzien in de loop van 2021 na het vertrek van Bâtiself eind maart van datzelfde jaar. Na de publicatie van een masterplan door de gemeente in oktober 2018 wordt een nieuw algemeen ruimtelijk beleidsplan verwacht in de loop van 2019. Op basis daarvan zal een gefaseerd herontwikkelingsplan voorbereid worden vanaf 2021 dat Leasinvest Real Estate zal toelaten een nog betere mix aan oppervlakte aan te bieden bij de toegang tot de stad Luxemburg.



Grootste retailpark in
Luxemburgse periferie aan
belangrijkste invalsweg
naar de stad Luxemburg





SHOPPINGCENTER POMMERLOCH

Voor het shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, zijn de werken voor de nieuwe parking (ingang Bastogne) in januari 2019 opgestart. Verder werden enkele uitbreidingen (terras/veranda) bijgebouwd voor bestaande huurders (totaal 240 m²), die in de loop van Q1 2019 in gebruik worden genomen.

420 extra parkeerplaatsen
om te beantwoorden aan
het toenemend aantal
bezoekers

SHOPPINGCENTER SCHMIEDE

In september 2018 is gestart met de interne oprissing en vernieuwing van het Knauf shoppingcenter Schmiede. De renovatie van de ingangen van de parking werden midden december 2018 gefinaliseerd.

In de loop van het eerste kwartaal van 2019 gaan de grote renovatiewerken, in combinatie met een uitbreiding van ca. 8.000 m², van start teneinde meer horeca, winkels en belevingsevents te kunnen aanbieden. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in Q3 2021. Ondertussen werd de stedenbouwkundige vergunning voor deze renovatiewerken toegekend.

Grondige renovatie
met uitbreiding van
ca. 8.000 m²



België

KANTOORGEBOUW TREESQUARE CBD BRUSSEL

Het kantoorgebouw Treesquare gelegen in Brussel CBD werd volledig heropgebouwd.

Er werd voor Treesquare gekozen om een originele architectuur te combineren met een grote opsplitsbaarheid en bijzondere aandacht voor interior design. De verschillende ruimten en de hoogkwalitatieve afwerking hebben bijgedragen tot het aantrekken van tophuurders voor dit gebouw. Een actuele bezetting van 82% en de nog lopende negotiaties getuigen van het succes van deze ontwikkeling.



Succesvolle
herontwikkelingen in de
Brusselse Leopoldswijk



KANTOORGEBOUW MONTOYER 63 CBD BRUSSEL

Het kantoorgebouw Montoyer 63 werd eind september 2018 voorlopig opgeleverd aan het Europees Parlement. De voorlopige oplevering betekent de start van de 21-jarige vruchtgebruikperiode.

Dit gebouw werd op maat gebouwd conform het lastenboek van het Europees Parlement om er een trainingcenter te realiseren op wandelafstand van het Parlement.

Het Europees Parlement voert op heden nog inrichtingswerken uit zodat het gebouw in het voorjaar van 2019 operationeel zal zijn.

BUSINESS CENTER THE CRESCENT EN CO-WORKING RUIMTE MOTSTRAAT MECHELEN

In de loop van 2018 konden verschillende nieuwe overeenkomsten worden afgesloten voor het business center The Crescent in het gebouw Motstraat te Mechelen.

The Crescent is een co-working & business center concept, waar de nadruk ligt op community, professionele ondersteuning en kwaliteits-service.

De co-working ruimte "De Mot" is hierop geïnspireerd en werd feestelijk geopend door de burgemeester van Mechelen, Bart Somers, en geniet veel bijval bij de huurders in het gebouw en andere gebruikers.

De totale bezettingsgraad bedraagt bijgevolg op heden 92%.

Dit concept past binnen het beleid van renovatie en herontwikkeling van gebouwen dat toelaat waarde te creëren.



Co-working ruimte De Mot
geniet veel bijval
bij de huurders en
andere gebruikers



VERHURINGEN

Evolutie bezettingsgraad

De bezettingsgraad is stabiel gebleven (94,26%) op 31/12/2018.

Verhuringen

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Voor het kantoorgebouw **Mercator** kon een nieuwe huurovereenkomst voor 2.770 m² afgesloten worden voor een periode van 6,5 jaar, waardoor het gebouw 100% verhuurd blijft.

Voor het gebouw gelegen te Rue Guillaume J. Kroll in het **Cloche d'Or** district, waarvan de huurder eind december 2018 het pand heeft verlaten, werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met Mazars Luxembourg SA voor een vaste periode van 9 jaar, die ingaat op 1 mei 2019. Deze huurovereenkomst betreft 2.200 m² kantoorruimte en 69 parkings en omvat tevens een optie op de inhuurname van de resterende kantoorruimte (ongeveer 1.400 m²), waarvan in Q4 reeds 350 m² werd opgenomen. De geplande renovatiewerken aan de gevel en het restaurant, en de heraanleg van de buitenruimte zullen uitgevoerd worden in Q1 2019.

Shoppingcenter **Knauf Pommerloch** in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg blijft zeer gegeerd bij nationale en internationale retailers, met de opening van vijf nieuwe winkels (SportsDirect, Cecil, Post shop, Okaidi, Tendances). Het shoppingcenter blijft nieuwe merken aantrekken en de bezettingsgraad blijft hoog.

In Shoppingcenter **Knauf Schmiede** wordt de H&M winkel met meer dan 1.000 m² uitgebreid tot 2.464 m² verspreid over 2 verdiepingen (einde van de werken Q1 2020), hetzij de grootste H&M winkel in het noorden van Luxemburg, en zal Delhaize met een uitbreiding van 500 m² er de grootste supermarkt van de Belux realiseren (einde van de werken Q4 2019).

In de **EBBC** gebouwen konden uitbreidingen van huurovereenkomsten voor bijna 1.000 m² afgesloten worden.

Tenslotte zijn verschillende aanvragen voor huurverlengingen in een vergevorderd stadium van onderhandeling.

BELGIË

Voor het **Riverside Business Park** in Anderlecht werden enkele belangrijke nieuwe huurovereenkomsten afgesloten die resulteerden in een hogere bezettingsgraad.

The Crescent business center met co-working ruimte **De Mot** in Mechelen blijft een succesverhaal. De bezettingsgraad nam in de loop van Q4 2018 nog toe en evolueert van 87,22% op 30/09/2018 naar 92% ingevolge het afsluiten van een aantal nieuwe dienstverleningsovereenkomsten.

Het eerder dit jaar opgeleverde nieuwbouwproject **Treesquare** in CBD Brussel is voor 82% verhuurd op 31 december 2018. Verder zijn er verregaande gesprekken lopende met een aantal potentiële huurders.

Voor **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** konden opnieuw een aantal hernegotiaties en uitbreidingen worden afgesloten, waardoor ook de bezettingsgraad van dit gebouw hoog blijft.

OOSTENRIJK

De laatste units van de uitbreiding van meer dan 1.000 m² van Frun[®] Park Asten werden intussen geopend en zijn volledig verhuurd. Alle huurcontracten met bestaande huurders in het Frun[®] Park Asten die zouden aflopen in 2018, werden reeds in de eerste jaarhelft succesvol verlengd, waardoor de bezettingsgraad van dit retailpark 100% is en blijft. Het bezoekersaantal is opnieuw met meer dan 4% gestegen t.o.v. het voorgaande jaar.

SUCCESSVOLLE KAPITAAL- VERHOOGING VAN € 83.960.790

In de loop van september/oktober 2018 lanceerde Leasinvest een kapitaalverhoging van € 84 miljoen. Deze werd volledig onderschreven en leidde tot een stijging van 4.938.870 aandelen voor de kapitaalverhoging naar 5.926.644 aandelen na de transactie.

Inmiddels werden de opgehaalde middelen reeds volledig benut voor nieuwe investeringen zoals Montoyer 14, EBBC gebouwen A en C, Hangar 26/27, etc.

CORPORATE GOVERNANCE

Samenstelling raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en diverse subcomités

Op de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA, die plaatsvond op 22 mei 2018, werden volgende wijzingen aan de raad van bestuur goedgekeurd:

- De bestuursmandaten van Jan Suykens, Piet Dejonghe, Michel Van Geyte, Sonja Rottiers en Eric Van Dyck werden verlengd voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2022 die zal besluiten over de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021;
- Nicolas Renders – voorheen gecoöpteerd als bestuurder in de plaats van Guy Van Wymersch-Moons die eind oktober 2017 ontslag nam en wiens mandaat ten einde kwam op 22 mei 2018 – werd tevens herbenoemd als bestuurder voor eenzelfde periode van 4 jaar;
- Dirk Adriaenssen werd als nieuwe bestuurder benoemd voor een identieke periode.

Diverse mandaten kwamen ten einde op dezelfde algemene vergadering, m.n. van Michel Eeckhout, Mark Leysen en Jean-Louis Appelmans. Er werd vervolgens beslist Jean-Louis Appelmans vanaf 1 juni 2018 opnieuw als bestuurder te benoemen, ditmaal als niet-uitvoerend bestuurder, voor een periode van 1 jaar, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2019.

Bovenstaande wijzingen hebben ook tot gevolg dat de verscheidene subcomités van de raad van bestuur werden aangepast:

- Het auditcomité wordt nog steeds voorgezeten door Sonja Rottiers, die voortaan als onafhankelijk bestuurder opereert. De overige leden zijn Dirk Adriaenssen en Piet Dejonghe.
- Het benoemings- en remuneratiecomité wordt nog steeds voorgezeten door Jan Suykens. De overige leden zijn Eric Van Dyck en Sonja Rottiers.
- Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit Eric Van Dyck, Sonja Rottiers en Dirk Adriaenssen.

Wijzigingen in het management en in de verantwoordelijken voor de interne controle-functies

Sinds 22 mei 2018 is Michel Van Geyte vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en tevens CEO. Hij blijft ook effectief leider van Leasinvest Real Estate. Tot 22 mei 2018 was Jean-Louis Appelmans vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate. Hij was tevens co-CEO tot hij eind mei 2018 met pensioen ging. Sinds zijn pensionering is Jean-Louis Appelmans niet langer effectief leider en werd hij vervangen door Tim Rens, CFO van Leasinvest Real Estate.

Sinds 1 juni 2018 heeft Michel Van Geyte de functie van verantwoordelijke voor de interne audit overgenomen van Tim Rens. Deze laatste werd op zijn beurt verantwoordelijk voor het risicobeheer van de GVV, een functie die eerder door Jean-Louis Appelmans waargenomen werd. Compliance officer is sinds 1 juni 2018 Paul Van Lierde, die deze taak overnam van Jean-Louis Appelmans.

Sinds het vertrek van Sven Janssens¹, COO, eind november 2018, bestaat het executief comité uit 2 personen: Michel Van Geyte, CEO, en Tim Rens, CFO.

Herbenoeming commissaris

De gewone algemene vergadering van 22/05/2018 heeft haar goedkeuring verleend voor de herbenoeming van de commissaris Ernst&Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, en dit voor een termijn van 3 boekjaren, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2021.

¹ Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Okimono.

DIVERSE

EPRA Gold Award voor Jaarlijks financieel verslag 2017

Voor de 6e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2017. De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.



Na afsluiting van het boekjaar 2018

LUXEMBURG - VERKOOP 2 VERDIEPINGEN IN GEBOUW KENNEDY (KIRCHBERG)

Op 17 januari 2019 werden de 2 verdiepingen in het kantoorgebouw Kennedy in het Groothertogdom Luxemburg verkocht aan Ceetrus voor een totaalbedrag van € 15,9 miljoen, wat hoger was dan de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert.

Dit gebouw werd op 31 december 2018 reeds opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN BALANS

RESULTATENREKENING

De **EPRA Winst** ◀ (voorheen netto courant resultaat) bedraagt eind 2018 € 31,3 miljoen (€ 6,03 per aandeel) en is significant gestegen in vergelijking met vorig jaar (€ 27,5 miljoen hetzij € 5,57 per aandeel). Ondanks de licht lagere huurinkomsten stijgen de EPRA Earnings vooral door lagere vastgoedkosten (-€ 1,2 miljoen), hogere financiële inkomsten (+€ 1,0 miljoen) en lagere financiële kosten (-€ 1,4 miljoen). Het is ook belangrijk te noteren dat de EPRA Earnings per aandeel berekend worden over het gewogen gemiddelde aantal aandelen in 2018, wat door de kapitaalverhoging in oktober 2018 hoger was in 2018 (5,2 miljoen aandelen) dan in 2017 (4,9 miljoen aandelen).

De **huurinkomsten** zijn licht gedaald ten opzichte van vorig jaar: € 56,2 miljoen in 2018 vs € 56,9 miljoen in 2017. In de loop van 2017 werd immers een belangrijk deel van de portefeuille verkocht, wat een mindere opbrengst van € 6,4 miljoen impliceerde. Er vonden anderzijds ook aankopen plaats in 2017 en 2018, maar deze vertegenwoordigden maar een huurvolume van € 4,4 miljoen. De oplevering van de projecten Treesquare en Montoyer zorgden ervoor dat dit verschil grotendeels opgevangen werd.

Like-for-like ◀ zijn de huurinkomsten wel gestegen met € 1,7 miljoen (+2,94%), vooral in België (+€ 1,0 miljoen) en Luxemburg (+€ 0,6 miljoen).

De **bruto huurrendementen** blijven nagenoeg gelijk in vergelijking met eind 2017 en bedragen 6,45% (6,44% eind 2017) op basis van de reële waarde en 6,32% (6,32% eind 2017) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gedaald van 94,8% eind 2017 naar 94,3% op 31/12/2018.

De **vastgoedkosten** zijn gedaald (-€ 1,2 miljoen) van € -9,9 miljoen eind 2017 naar € -8,7 miljoen eind 2018, vooral omwille van lagere technische kosten en leegstandskosten. De beheerskosten en commerciële kosten stijgen dan weer lichtjes. De **algemene kosten** liggen € 0,1 miljoen lager dan vorig jaar, vooral door lagere erelonen voor consultants. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 71,3% op 31/12/2017 naar 73,9% op 31/12/2018.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 31/12/2018 bedraagt € +1,6 miljoen (31/12/2017: € +22,4 miljoen) (hetzij

€ -20,8 miljoen). In 2017 was dit resultaat uitzonderlijk hoog wegens 2 positieve éénmalige effecten, namelijk de gerecycleerde meerwaarde vanuit other comprehensive income op Lux Airport en de positieve impact van de uitgestelde belastingen bij de verwerving van de 2 Oostenrijkse retailpanden te Stadlau (Wenen).

Het **financieel resultaat** bedraagt € -4,6 miljoen op 31/12/2018 in vergelijking met € -12,0 miljoen voor 2017. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

- Financiële inkomsten voor € 4,9 miljoen op 31/12/2018 vs. € 3,9 miljoen op 31/12/2017, wat volledig te wijten is aan het hogere dividend ontvangen vanwege Retail Estates.
- Interesten en andere kosten verbonden aan financieringen ten belope van € -15,0 miljoen op 31/12/2018 vs € -16,3 miljoen op 31/12/2017. Leasinvest kon een aantal kredieten verlengen of heronderhandelen, waarbij betere voorwaarden bekomen werden. Anderzijds zorgt ook de herstructurering van de derivatenportefeuille ervoor dat de kosten hieraan verbonden in belangrijke mate daalden.
- Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva: € +5,4 miljoen op 31/12/2018 vs € +0,5 miljoen op 31/12/2017. De herwaardering van de participatie in Retail Estates (€ 5,6 miljoen) dient conform IFRS 9 vanaf 2018 door de resultatenrekening te verlopen, terwijl dit in het verleden rechtstreeks in het eigen vermogen gebeurde.

De **vennootschapsbelasting** is gedaald van € -0,6 miljoen tot € -0,3 miljoen.

Het **netto resultaat** over 2018 bedraagt € 38,2 miljoen t.o.v. € 45,5 miljoen op 31/12/2017.

In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 7,37 per aandeel op 31/12/2018 tegenover € 9,63 op 31/12/2017.

BALANS

Op het einde van het boekjaar 2018 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 475,8 miljoen (jaareinde 2017 € 382,2 miljoen). Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en uitgestelde belastingen (EPRA) \blacktriangleleft bedraagt € 88,7 eind 2018 in vergelijking met € 84,0 eind 2017.

De **variëaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva** (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt zijn gedaald met € 2,2 miljoen als gevolg van de gedaalde swapcurve op het einde van 2018.

De negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt bedraagt eind 2018 - € 34,1 miljoen ten opzichte van - € 31,9 miljoen op het einde van het vorige boekjaar. Ook de kosten verbonden aan de kapitaalverhoging (€ 1,6 miljoen) werden conform IFRS rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Eind 2018 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 80,3 (31/12/17: € 77,4). De EPRA NAW daarentegen bedraagt € 88,7 (2017: € 84,0) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 31 december 2018 bedroeg € 87,40, hetzij een discount van 1,5%.

Eind 2018 bedraagt de schuldgraad na de kapitaalverhoging van oktober 2018 en de verscheidene investeringen van Q4 2018 53,5% (57,1% eind 2017).

Dit betekent dat de nominale **financiële schulden** opgenomen in de balans per 31/12/2018 € 595,4 miljoen bedragen, wat een stijging van € 55,0 miljoen is ten opzichte van € 540,4 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 volgende dividenden¹ uit te keren:

- Aan de bestaande aandeelhouders vóór de kapitaalverhoging van 2018 (in het bezit van coupon nr. 23 die onthecht werd op 19 september 2018) een pro rata temporis dividend van € 3,78 bruto per aandeel;
- Aan alle aandeelhouders in het bezit van coupon 24 (momenteel nog aangehecht aan alle aandelen) een dividend van € 1,32 bruto per aandeel.

Op deze wijze wordt een dividend uitgekeerd van € 5,10 bruto per aandeel aan alle bestaande aandeelhouders voor de kapitaalverhoging van 2018, wat een stijging van 2% impliceert ten opzichte van het dividend van vorig jaar.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 20 mei 2019 zal de betaling van de dividenden gebeuren tegen afgifte van coupons nr. 23 en 24 vanaf 27 mei 2019 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

¹ Onderworpen aan 30% roerende voorheffing.

VOORUITZICHTEN BOEKJAAR 2019

Onder voorbehoud van uitzonderlijke omstandigheden, verwacht Leasinvest dat de huurinkomsten in 2019 hoger zullen liggen dan in 2018, terwijl de financiële kosten op een vergelijkbaar niveau blijven met 2018. Wel dient men rekening te houden met het feit dat het aantal aandelen gestegen is na de kapitaalverhoging van oktober 2018, waardoor de resultaten verdeeld moeten worden over 5,9 miljoen aandelen in 2019 versus 5,2 miljoen in 2018, zijnde het gewogen gemiddelde aantal aandelen doorheen 2018.

In dit kader wordt een dividend vooropgesteld dat minstens gelijk zal zijn aan het dividend over het boekjaar 2018, nl. € 5,10 bruto per aandeel.

BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

In 2018 vervielen 3 kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 55 miljoen. 2 van deze kredietlijnen werden verlengd aan betere voorwaarden. Een derde kredietlijn (€ 25 miljoen) werd niet verlengd, maar werd in januari 2019 vervangen door een nieuwe kredietlijn van € 30 miljoen aan betere voorwaarden. De gemiddelde looptijd bedraagt hierdoor 3,11 jaar.

In de loop van 2018 vond eveneens een belangrijke herstructurering plaats in de derivatenportfolio. Dit zorgde voor een significante daling van de gemiddelde financieringskost van 2,99% eind 2017 naar 2,59% eind 2018. In het laatste kwartaal van 2018 werden ook een aantal nieuwe forward starting derivaten aangekocht, die Leasinvest toelaten om de huidige lage interestvoeten voor langere termijn vast te klikken. De gemiddelde looptijd van de derivaten bedraagt hierdoor nu 5,35 jaar.

RISICOFACTOREN

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING¹

REFERENTIECODE

De Belgische Corporate Governance Code 2009 (de "Code") wordt als referentiecodel gehanteerd door Leasinvest Real Estate (de "vennootschap"). Deze Code is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en die van het Corporate Governance Committee (www.corporategovernancecommittee.be). Verder worden de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot corporate governance nageleefd.

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap strekt ertoe regels te bepalen met het oog op een efficiënte interne werking en organisatie van de bestuursstructuur van de vennootschap, zonder evenwel afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen omtrent de werking en bevoegdheden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder (inclusief de wettelijke controle- & beheersbevoegdheden waarover elk lid van de raad van bestuur beschikt) en de bepalingen van de wetgeving betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV wetgeving", waaronder wordt verstaan de "GVV Wet"² en het "GVV KB"³). De meest recente versie van 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.

Comply or Explain - Afwijkingen van de Belgische Corporate Governance Code

De Code is gebaseerd op een "pas toe of leg uit"-systeem: Belgische beursgenoteerde vennootschappen dienen de Code na te leven, maar kunnen van de bepalingen en richtlijnen (maar niet van de principes) afwijken op voorwaarde dat zij de redenen daarvoor bekendmaken. De vennootschap leeft de Code na, maar is ervan overtuigd dat bepaalde afwijkingen van haar bepalingen gerechtvaardigd zijn gelet op haar specifieke situatie:

SAMENSTELLING AUDITCOMITÉ

Overeenkomstig artikel 526 bis van het Wetboek van vennootschappen dient het auditcomité te zijn samengesteld uit niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur waarvan ten minste één lid onafhankelijk bestuurder is in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van de gecontroleerde vennootschap.

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

Voor 22 mei 2018 was de samenstelling van het auditcomité conform aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, maar niet aan de Code vermits samengesteld uit 4 personen waarvan (slechts) de helft onafhankelijke bestuurders. Dit werd verantwoord door de geringe omvang van de raad van bestuur en diens efficiënte beraadslaging en besluitvorming waardoor alle belangrijke aandachtspunten die op het auditcomité ter sprake kwamen werden hernomen tijdens de beraadslaging van de raad van bestuur.

Voor 22 mei 2018 maakten bovendien niet één maar twee deskundigen op het gebied van boekhouding en audit deel uit van het auditcomité die geen onafhankelijk bestuurder waren in de zin van artikel 526 ter van het Wetboek van vennootschappen en dit in het belang van de vennootschap en m.n. met het oog op een verhoogde efficiëntie in werking van het auditcomité, ook al had dit tot gevolg dat de Code ook op dat punt niet werd nageleefd.

Sinds 22 mei 2018 werd de samenstelling van het auditcomité aangepast en worden beide aanbevelingen van de Code opgevolgd.

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR - GENDERDIVERSITEIT

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

Op basis van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen en rekening houdend met een uitzondering inzake free float die bij de vennootschap lager is dan 50%, dient de raad van bestuur uiterlijk op de eerste algemene vergadering van 2019 uit minstens één derde vrouwen samengesteld te zijn.

De raad van bestuur is op de datum van publicatie van dit jaarverslag samengesteld uit 7 mannen en 1 vrouw met uiteenlopende doch complementaire kennis en ervaring. De raad van bestuur is op de hoogte van voormeld artikel 518bis en van de aanbeveling van de Commissie Corporate Governance inzake de representativiteit van vrouwen in raden van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen en doet de nodige inspanningen om hieraan uiterlijk op de eerste algemene vergadering van 2019 te voldoen.

¹ Deze Corporate governance verklaring werd niet geauditeerd door de commissaris.

² De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.

³ Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.

GEKWALIFICEERDE MEERDERHEID

De gekwalificeerde meerderheid die voor bepaalde belangrijke beslissingen vereist is (en waarvan sprake op p 54) zorgt ervoor dat de instemming van de bestuurders die benoemd werden op voordracht van Ackermans & van Haaren NV vereist is. In een ruime interpretatie zou dit gezien kunnen worden als een afwijking van bepaling 2.2. van de Code, dat voorziet dat de besluitvorming binnen de raad niet mag gedomineerd worden door een individu noch door een groep van bestuurders.

REMUNERATIEVERSLAG

Er werd afgeweken van bepaling 9.3/2 van bijlage F van de Code vermits aan M. Jean-Louis Appelmans (co-CEO tot 22 mei 2018, datum waarop hij met pensioen ging) een vertrekvergoeding werd toegekend van 24 maanden, en aan de huidige CEO, M. Michel Van Geyte, een vertrekvergoeding van 16 maanden, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité en zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap op 16/05/2011, voor M. Appelmans, en op 22/05/2018, voor M. Van Geyte.

GOVERNANCE STRUCTUUR EN BESLISSINGSORGANEN

Statutaire zaakvoerder

De vennootschap wordt bestuurd door de enige statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke 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 GVV Wet. De voornaamste activiteit van de statutaire zaakvoerder is het bestuur van Leasinvest Real Estate Comm. VA. Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/2018 een eigen vermogen van € 3.925.126.

DUUR MANDAAT

Leasinvest Real Estate Management NV werd in 1999 aangesteld als enige statutaire zaakvoerder voor een onbepaalde duur, met een minimumtermijn van zeventwintig (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, ingevolge de pensionering van Jean-Louis Appelmans, is Michel Van Geyte als enig afgevaardigd bestuurder aangesteld, daar waar in het begin van boekjaar 2018 zowel M. Appelmans als M. Van Geyte als co-CEO optraden.

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 € 4.196.356.

Er wordt geen andere remuneratie toegekend aan de statutaire zaakvoerder.

Raad van bestuur van de zaakvoerder

SAMENSTELLING¹

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon, Leasinvest Real Estate Management NV, bestaat uitsluitend uit natuurlijke personen. 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 executief comité, beschikken permanent over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring vereist binnen de GVV, gelet op hun vroegere en huidige functies, hun bestuurdersmandaten en opleiding.

De statutaire zaakvoerder werd in het boekjaar 2018 bestuurd door een raad van bestuur van negen bestuurders tot 22 mei 2018 en vervolgens acht bestuurders, waarvan drie onafhankelijke bestuurders, vier bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren NV, een vertegenwoordiger van aandeelhouder AXA Belgium en tot 22 mei 2018 tevens een overige bestuurder.

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), en die aldus de exclusieve controle van Ackermans & van Haaren NV over de vennootschap bevestigen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders, die voldoen aan de criteria zoals voorzien in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en in het Corporate Governance Charter van de vennootschap. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter van de vennootschap, hebben ze als bijzondere opdracht te waken over de belangen van alle aandeelhouders van de vennootschap en hen een gelijke behandeling te verzekeren. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter bekleden de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen.

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

HUDIGE SAMENSTELLING



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

Voorzitter van de raad van bestuur van Leasinvest Real Estate Management NV

Voorzitter van het Benoemings- en remuneratiecomité en tot 22 mei 2018, lid van het Auditcomité

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

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: **Aannemingsmaatschappij CFE NV**, Ackermans & van Haaren Coordination Center NV•, **Ackermans & van Haaren NV**, Anfima NV, Anima Care NV, ABK Bank CVBA•, 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•, Gemini Natural Resources NV•, Green Offshore NV, Grossfeld PAP, HPA NV, JM Finn & C° Ltd., Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, 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•, Sofinim NV, 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.

¹ Bij het overzicht van de mandaten in andere vennootschappen zijn de beëindigde mandaten aangeduid met een •, beursgenoteerde vennootschappen zijn in vet gedrukt.



DIRK ADRIAENSSEN

Onafhankelijk bestuurder sinds 22 mei 2018 – niet-uitvoerend bestuurder
Lid van het Auditcomité sinds 22 mei 2018

Huidige functie: Managing Director Redevco CH & CE, Bäregasse 29,
8001 Postfach, 8021 Zürich (Zwitserland)

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de
voorbij 5 boekjaren: Redevco Liegenschaftsverwaltungs GmbH,
Immoca Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H, MITI Wirt-
schaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H., Arioso MH77 Liegen-
schaftsverwaltungs 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 Ingatlanhasznosító Kft, Redevco Polska
Gamma Spolka s ograniczona odpowiedzialnoscia, Redevco Slovakia
Petrzalka sro, Swifico AG, Redevco Polska Delta Spolka Z ograniczona
odpowiedzialnoscia, Redevco Neun Liegenschaftsverwaltungs GmbH, •,
S.C. SPV Develop One S.R.L. •, Redevco Iroda Ingatlanhasznosító
Korlátolt Felelősségű Társaság "végelszámolás akatt" •, Claudima AG, •,
Cordima AG, •, Sitimco AG, •, Tecarla AG, •, Cofra Services AG, •, Arioso
Czech Republic s.r.o. •, Redevco Switzerland Alpha AG, •, First Side De-
velopment AG, •, Jotta Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft mbH, •,
Redevco RWP SA, •, Redevco RWP Villeneuve SA.



JEAN-LOUIS APPELMANS

Bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren NV
Tot 22 mei 2018: co-CEO van Leasinvest Real Estate Management NV,
uitvoerend bestuurder, effectief leider

Sinds 1 juni 2018: niet-uitvoerend bestuurder

Huidige functie: bestuurder van vennootschappen, Van Schoonbekes-
traat 36 bus 401, 2018 Antwerpen 1

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de
voorbij 5 boekjaren: Canal Logistics Brussels NV, Granvelle Consul-
tants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, RAB Invest NV, •,
Retail Estates NV, Orli Lux S.à.r.l., Frun Park Asten GmbH.

En als vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & C° BVBA:
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.



PIET DEJONGHE

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

Lid van het Auditcomité sinds 22 mei 2018

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

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de
voorbij 5 boekjaren: **Aannemingsmaatschappij CFE NV, Ackermans &
van Haaren NV**, Baloise Belgium NV, Bank J.Van Breda & C° NV, BPI Real
Estate Belgium NV, BPI Real Estate Luxembourg S.A., Brinvest NV, CFE
Bâtiment Brabant Wallonie SA, CFE Bouw Vlaanderen NV, CFE Contrac-
ting NV, CFE Infra NV, •, CLE S.A., Delen Private Bank NV, Delen Private
Bank Luxembourg S.A., Dredging, Environmental & Marine Engineering
NV, Distriplus NV, Engema 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., •,
Holding Groupe Duval, •, Ligno Power NV, •, Profimolux S.A., Sofinim NV,
Trasys Group NV, •, Van Laere NV, Voltis NV.

Charity mandaten: SOS Kinderdorpen België VZW.



NICOLAS RENDERS

Bestuurder op voordracht van AXA NV – niet-uitvoerend bestuurder

Huidige functie: Head of Asset Management Belux, Real Assets, Axa REIM Belgium NV - Troonplein 1 (TR1-673) – 1000 Brussel.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Aisela 10 BVBA, Alterimmo Belgium NV, Esi Arts 52 NV, European Selectiv Immo NV, Jouron BVBA, Ligne Invest NV, Poppy Caesar NV, Société Immobilière Du Wiltchers, Cabesa NV, Calar Cabesa Partners NV, Evere Square NV, Galaxy Properties NV, L Park NV, Bull's eye Property II Lux NV, PEF Kons Investment NV, Beroepsvereniging van de vastgoedsector VZW.



SONJA ROTTIERS

Onafhankelijk bestuurder sinds 22 mei 2018 – voorheen Overige bestuurder

Niet-uitvoerend bestuurder

Voorzitter van het Auditcomité en sinds 22 mei 2018, lid van het Benoemings- en remuneratiecomité

Huidige functie: CEO van Lloyd's Brussels & Regional Director for Europe, Middle East and Africa, Bastion Tower –verdieping 14, Marsveldplein 5 te 1050 Brussel

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Kinopolis NV Group, ING Bank Belgium, AXA Holdings Belgium, AXA Belgium, Belgian Finance Club, Servis, Touring Verzekeringen (tot 31/12/16), Women on Board, SdL Advice BVBA.



ERIC VAN DYCK

Onafhankelijk bestuurder – niet-uitvoerend bestuurder
Lid van het Benoemings- en remuneratiecomité

Huidige functie: Head of Antwerp Office bij Cushman & Wakefield sinds 12/2018, Jan Van Gentstraat 7, 2000 Antwerpen (vanaf 01/05/2019).

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Redevco B.V., Arioso Investments Belgium N.V., Arlimmo N.V., Bengali N.V., Redevco France Développement Eurl, Redevco France Sasu, Starboard BVBA, Portside Property Investment BVBA, V Prime Properties Korlátolt Felelősségű Társaság, Immo Wirt- schaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H., Jotta Wirtschaftsgüterver- mietungsgesellschaft m.b.H., MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsge- sellschaft 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 Liegenschafts- verwaltungs-GmbH, Redevco MH77 Liegenschaftsverwaltungs-Gm- bH, ARIOSIO MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, Redevco Polska Delta Spolka Z Ograniczona Odpowiedzialnoscia, Redevco Polska Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Redevco Prime SPPICAV, Redevco Retail Belgium Comm. V.



MICHEL VAN GEYTE

Bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren NV – uitvoe- rend bestuurder – effectief leider

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

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Carver BVBA, Neif Montoyer SPRL, EBBC A Sàrl, EBBC C Sàrl, Canal Logistics Brussels NV•, IFMA VZW•, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Midhan BVBA, RAB Invest NV, KUL Alumni, Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers (BLSC), 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.

En als vaste vertegenwoordiger van Midhan BVBA, met maatschappelijke 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., T&T Koninklijk Pakhuis NV•, Mercator Sàrl•.

MANDATEN DIE EINDIGDEN GEDURENDE HET BOEKJAAR 2018

Michel Eeckhout

Onafhankelijk bestuurder, lid van het Auditcomité en van het Benoemings- en remuneratiecomité

Begin mandaat: 16/05/2011

Einde mandaat: 22/05/2018

Huidige functie: bestuurder van vennootschappen (Zikkelstraat 44, 1970 Wezembeek-Oppem).

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Michel Eeckhout Management BVBA, Internationale Muziekwedstrijd Koning Elisabeth van België VZW, Middelheim Promotors VZW, Goods to Give VZW, Guberna VZW, Woman on Board VZW, BCR Group (Luxemburg), United Caps (Wiltz, Luxemburg), Freedomity, Aniserco SA•, Comeos VZW•, Delhome SA•, GS1 Global VZW•, Points Plus Punten - PPP SA•, Union Wallonne des Entreprises SA•, VOKA NV•, Syndicat d'Initiative de Bruxelles ASBL•.

Mark Leysen

Onafhankelijk bestuurder, lid van het Auditcomité en van het Benoemings- en remuneratiecomité

Begin mandaat: 16/05/2011

Einde mandaat: 22/05/2018

Huidige functie: Executive Chairman van Vanbreda Risk & Benefits NV, Plantin en Moretuslei 297, 2140 Antwerpen.

Mandaten in andere vennootschappen op 31/12/2018 en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bank Delen NV, Vanbreda Services NV, Econopolis NV, EOS RISQ NV, Justitia NV, Unibreda NV, Vanbreda Nederland BV, Zinner NV, De Warande vzw, Econo Wealth Management NV, BVVM-UPCA, Paratodos, Incofin cvso, Vanbreda Ausloos NV•, Vanbreda Credinco NV•, Vanbreda Fryns NV•, Vanbreda Informatica NV•, Vanbreda International NV•, Vanbreda & Lang SA•.

HERNIEUWING EN BENOEMING VAN BESTUURDERS

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder die plaatsvond op 22 mei 2018:

- werden de mandaten van de heren Suykens, Dejonghe, Van Geyte, Van Dyck en Mevrouw Rottiers hernieuwd voor een periode van 4 jaar, tot de jaarvergadering van 2022;
- werd de heer Nicolas Renders – voorheen gecoöpteerd als bestuurder in de plaats van Guy Van Wymersch-Moons die eind oktober 2017 ontslag nam en wiens mandaat ten einde kwam op 22 mei 2018 - herbenoemd als bestuurder voor eenzelfde periode van 4 jaar;
- werd de heer Dirk Adriaenssen als nieuwe bestuurder benoemd voor een identieke periode.

Ook werd de heer Appelmans – wiens mandaat aanvankelijk eindigde op 22 mei 2018 – benoemd, ditmaal als niet-uitvoerend bestuurder, door de algemene vergadering van de zaakvoerder en dit met ingang van 1 juni 2018 voor een periode van 1 jaar, tot aan de algemene vergadering van mei 2019.

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Tijdens het boekjaar 2018 heeft de raad van bestuur 8 maal vergaderd om in essentie onderstaande punten te bespreken:

- de verdere uitwerking van de strategie van de vennootschap met de nodige aandacht voor diens verdere geografische uitbreiding in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk met de daaraan gekoppelde (des)investeringen en belangrijke renovaties en herontwikkelingen, waaronder de aankoop van de Belgische vennootschappen Neif Montoyer en Carver, de aankoop van de Luxemburgse vennootschappen EBBC A en EBBC C, de verkoop van de verdiepingen te Av. Kennedy in Luxemburg aan Ceetrus, de bouw van een parking en uitbreiding van de winkels t.h.v. Knauf - Pommerloch, de verdere uitbreiding van het retailpark Boomerang te Strassen, de uitbreiding en renovatie van het shoppingcenter Knauf – Schmiede;
- de monitoring van de schuldgraad;
- de kapitaalverhoging van de vennootschap i.k.v. het toegestaan kapitaal en de inschrijving op de kapitaalverhoging van Retail Estates,
- de bespreking en analyse van de budgetten en vooruitzichten;
- de hernieuwing en heronderhandeling van lopende bankkredieten in het kader van de financiële strategie en de controle op de daaraan gelinkte derivaten;
- de samenstelling van de raad van bestuur en diens diverse comités, met de nodige aandacht voor genderdiversiteit;
- het toezicht op het beleid en de werking van de effectieve leiding, naast het toezicht op de werking van de interne controlesystemen, waarbij M. Van Geyte als nieuwe vaste vertegenwoordiger van de vennootschap werd aangesteld, ter vervanging van M. Appelmans die in mei 2018 met pensioen ging en ook de personen verantwoordelijk voor de interne audit, risk management en compliance werden gewijzigd;

- de operationele en financiële rapportering, waaronder de opmaak van tussentijdse verklaringen en jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag;
- de implementatie van een ERP-tool voor boekhoudkundige en operationele doeleinden ("Yardi");
- GDPR en diens progressieve implementatie binnen de vennootschap.

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:

- 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
 - minstens de meerderheid van de onafhankelijke bestuurders en
 - 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 523 van het Wetboek van vennootschappen. Deze gekwalificeerde meerderheid is mede ingegeven door de exclusieve controle in hoofde van Ackermans & van Haaren NV over de vennootschap als gevolg van de exclusieve controle over de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon.
- 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 ontwik-

keling van de vennootschap en hun betrokkenheid bij de beraadslaging en besluitvorming.

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

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

Adviserende comités

De raad van bestuur heeft conform de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van vennootschappen drie adviserende comités zoals bedoeld in de Code en verder toegelicht in het Corporate Governance 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

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

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 (m.a.w. afwijkingen op het verbod van artikel 133/2, §3 van het Wetboek van vennootschappen).

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

Tot 22 mei 2018 bestond de helft van het auditcomité uit onafhankelijke bestuurders en week hierdoor af van de Code (cf. *Comply or explain* op p 48). Sinds 22 mei is dit niet langer het geval en voldoet de samenstelling van het auditcomité aan de aanbevelingen van de Code.

Het auditcomité was tijdens het voorbije boekjaar samengesteld als volgt:

1. **Sonja Rottiers**, voorzitter,
2. **Piet Dejonghe** (sinds 22 mei 2018), bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren;
3. **Dirk Adriaenssen** (sinds 22 mei 2018), onafhankelijk bestuurder,
4. **Jan Suykens** (tot 22 mei 2018), bestuurder op voordracht van Ackermans & van Haaren, voorzitter van de raad van bestuur,
5. **Mark Leysen** (tot 22 mei 2018), onafhankelijk bestuurder,
6. **Michel Eeckhout** (tot 22 mei 2018), onafhankelijk bestuurder.

Alle leden van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid en ervaring op het gebied van audit en boekhouding zoals bedoeld in artikel 526bis §2 van het Wetboek van vennootschappen en in bepaling C, punt 5.2/4 van de Code.

Onder meer de volgende agendapunten werden door het auditcomité behandeld:

- de werking van het intern controlesysteem en de resultaten van de interne audit (uitgevoerd door BDO);
- het nazicht en de aanpassing van de risicofactoren;
- het naleven van de regelgeving en de opvolging van de rapportering aan de FSMA;
- de financiële rapporteringen per kwartaal.

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 de effectieve leiding en formuleert terzake aanbevelingen voor het remuneratiebeleid.

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

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

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

1. **Jan Suykens**, voorzitter,
2. **Eric Van Dyck**, onafhankelijk bestuurder,
3. **Sonja Rottiers**, (sinds 22 mei 2018), onafhankelijk bestuurder,
4. **Mark Leysen**, (tot 22 mei 2018), onafhankelijk bestuurder,
5. **Michel Eeckhout**, (tot 22 mei 2018), onafhankelijk bestuurder, waarbij op de voorzitter na, alle overige leden onafhankelijke bestuurders zijn.

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:

- de voorstellen van aanpassing in de samenstelling van de raad van bestuur - rekening houdend met genderdiversiteit - in effectieve leiding, in executief comité en t.a.v. de verantwoordelijken van de onafhankelijke controlefuncties, o.m. ten gevolge van de pensionering van M. Appelmans in mei 2018;
- de voorstellen tot remuneratie van de effectieve leiding, en van de CEO in het bijzonder, naast het executief comité, het personeel en de opmaak van het remuneratieverslag.

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

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

In het boekjaar 2018, is dit comité niet samengekomen.

Aanwezigheden op de diverse vergaderingen van de raad van bestuur en de adviserende comités:

Bestuurder	Begin mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheid RvB	Aanwezigheid AC	Aanwezigheid BRC
Michel Eeckhout	16/05/11	22/05/18	1/3	1/3	1/1
Eric Van Dyck	16/05/11	16/05/22	8/8	-	3/3
Mark Leysen	16/05/11	22/05/18	3/3	0/3	1/1
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	20/05/19	8/8	-	-
Jan Suykens	03/06/99	16/05/22	8/8	3/3	3/3
Michel Van Geyte	19/03/13	16/05/22	8/8	-	-
Piet Dejonghe	18/08/16	16/05/22	8/8	2/2	-
Sonja Rottiers	18/05/15	16/05/22	7/8	5/5	1/2
Nicolas Renders	17/04/18	16/05/22	4/6	-	-
Dirk Adriaenssen	22/05/18	16/05/22	5/5	2/2	-

Dagelijks bestuur - Effectieve leiding

DAGELIJKS BESTUUR

Het dagelijks bestuur tijdens het voorbije boekjaar werd toevertrouwd tot eind mei 2018 aan Jean-Louis Appelmans en Michel Van Geyte, beide co-CEO en uitvoerende bestuurders van Leasinvest Real Estate Management NV en effectieve leiders van de vennootschap.

Ingevolge het pensioen van Jean-Louis Appelmans, werd het dagelijks bestuur exclusief aan Michel Van Geyte toevertrouwd als enig afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en werd Michel Van Geyte tevens de vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder.

EFFECTIEVE LEIDING

Gedurende het boekjaar 2018 bestond de effectieve leiding uit 2 personen:

- Tot eind mei 2018 uit Jean-Louis Appelmans en Michel Van Geyte;
- Per 1 juni 2018 werd Jean-Louis Appelmans als effectieve leider vervangen door Tim Rens, CFO van de vennootschap.



MICHEL VAN GEYTE

Michel Van Geyte (Chief Executive Officer), effectief leider

Michel Van Geyte (53) werd in augustus 2004 bij Leasinvest Real Estate Management NV aangeworven als commercial manager. Hij is thans afgevaardigd bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV en sinds 22 mei 2018 vaste vertegenwoordiger. Hij is tevens afgevaardigd bestuurder van o.m. Leasinvest Immo Lux NV. Voordien was hij werkzaam bij Knight Frank NV als managing partner en heeft meer dan 20 jaar ervaring in vastgoed.



TIM RENS

Tim Rens (Chief Financial Officer), effectief leider

Tim Rens (38) is sinds 1/05/2017 werkzaam als CFO bij de vennootschap, 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 vervult diverse mandaten in andere vennootschappen: Carver BVBA, Haven Invest NV, Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Leasinvest Immo Lux SA, P Invest SA•, Porte des Ardennes Pomerlach SA•, Porte des Ardennes Schmiede SA•, S Invest I SA•, Leasinvest Immo Austria GmbH, Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH en Frun Park Asten GmbH.

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

EXECUTIEF COMITÉ

Sinds de pensionering van Jean-Louis Appelmans in mei 2018 en na het vertrek van Sven Janssens¹ eind november 2018, bestaat het executief comité uit 2 personen: **Michel Van Geyte, CEO**, en **Tim Rens, CFO**.

HET PERMANENT COMITÉ

Het permanent comité komt regelmatig samen om de lopende zaken van de vennootschap te bespreken, een adequate communicatie te verzekeren en de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur op te volgen. Het permanent comité is samengesteld uit de Asset & Investment Manager, een commercieel verantwoordelijke, een legal counsel, de Consolidation & Reporting Manager, een accountant, een property manager of een of meerdere verantwoordelijken voor het technisch vastgoedbeheer.

Voor de lopende zaken van Leasinvest Immo Lux en Leasinvest Immo Austria worden er aparte vergaderingen van het permanent comité gehouden specifiek gericht op de activiteiten in het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk.

HET INVESTERINGSCOMITÉ

In functie van de voorbereiding van specifieke investerings- en desinvesteringsbeslissingen die door de raad van bestuur genomen worden, kan er een ad hoc investeringscomité worden bijeengeroepen. Het investeringscomité wordt dan in functie van de agendapunten samengesteld uit een of meerdere bestuurders, (een lid van) de effectieve leiding en eventueel bijgestaan door externe consultants voor specifieke aangelegenheden.

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 de bepalingen van artikel 61, §2 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 14.6 van de statuten van de vennootschap heeft de statutaire zaakvoerder onder zijn bestuurders een vaste vertegenwoordiger benoemd die belast wordt met de uitvoering van

¹ Als vaste vertegenwoordiger van OKIMONO BVBA.

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.

Door de raad van bestuur van 15 februari 2018 werd beslist om Michel Van Geyte als vaste vertegenwoordiger te benoemen van Leasinvest Real Estate Management NV met ingang van 01/06/2018, ingevolge de pensionering van Jean-Louis Appelmans.

INTERNE CONTROLE, ONAFHANKELIJKE CONTROLEFUNCTIES EN RISICOBEBEER

Interne controle

Op basis van COSO, het referentiekader voor interne controle dat is ontwikkeld door 'The Committee of Sponsoring Organisations' of the Treadway Commission 'COSO', heeft de vennootschap, rekening houdend met de omvang van haar activiteiten, een aantal maatregelen genomen ter ondersteuning van de interne controle.

"Interne controle" is het geheel van maatregelen en procedures die tot doel hebben om een redelijke zekerheid te verschaffen over:

1. het bereiken van doelstellingen
2. het naleven van wetgevingen en procedures
3. de beschikbaarheid van betrouwbare financiële en beheersinformatie
4. het efficiënt en economisch gebruik van middelen
5. de bescherming van activa
6. het voorkomen van fraude.

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

De vennootschap heeft, onder toezicht van de effectieve leiding, verder een passende interne controle georganiseerd, waarvan de werking minstens jaarlijks wordt beoordeeld. Het intern controlesysteem verzekert, met een redelijke zekerheid, de verwezenlijking van de volgende elementen: de bedrijfsvoering gebeurt geordend en voorzichtig met afgelijnde doelstellingen; de ingezette middelen worden economisch en efficiënt gebruikt.

Deze procedures moeten onder meer waarborgen dat elke transactie van de vennootschap kan worden gereconstrueerd wat betreft de oorsprong en de aard van de transactie, de betrokken partijen en het tijdstip en de plaats waar zij heeft plaatsgevonden, en dat de activa van de vennootschap worden belegd overeenkomstig haar statuten en de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen, alsook de betrouwbaarheid van de financiële informatiebezorging.

ADMINISTRATIEVE EN BOEKHOUDKUNDIGE ORGANISATIE

Het systeem van interne controle beoogt met een redelijke mate van zekerheid de betrouwbaarheid van de financiële rapportering en de overeenstemming ervan met de geldende boekhoudreglementering.

INTEGRITEITSBELEID

De vennootschap heeft een passend integriteitsbeleid uitgewerkt dat geregeld wordt geactualiseerd en zij neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance-functie, zoals hieronder beschreven, die toeziet op het integriteitsbeleid.

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

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.

Bij de aanvang van het boekjaar 2018 en tot 1 juni 2018 was de onafhankelijke persoon verantwoordelijk voor de interne auditfunctie Tim Rens, CFO van de vennootschap. Vanaf die datum wordt deze functie waargenomen door 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 Steven Cauwenberghs. 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, ten einde een degelijke controle door het auditcomité mogelijk te maken.

ONAFHANKELIJKE RISICOBEBEERSFUNCTIE

Bij aanvang van het boekjaar 2018 en tot 1 juni 2018 werd deze functie waargenomen door Jean-Louis Appelmans, vermits een groot aantal risico's financieel van aard zijn en zich voornamelijk situeren in de acquisitieactiviteiten van de vennootschap eerder dan in het beheer van de vastgoedportefeuille.

Sinds 1 juni 2018, heeft de raad van bestuur Tim Rens, CFO van de vennootschap, benoemd tot risk manager ter vervanging van Jean-Louis

Appelmans die met pensioen ging. Tim Rens beschikt eveneens over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

ONAFHANKELIJKE COMPLIANCEFUNCTIE

De verantwoordelijkheden van de compliance-functie omvatten het verzekeren van de naleving door de openbare GVV, haar statutaire zaakvoerder, bestuurders, effectieve leiders, leden van het executief comité, werknemers en lasthebbers, van de rechtsregels in verband met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De opdracht van de compliance officer omvat eveneens het toezicht over de naleving van de gedragsregels en verklaringen inzake transacties in aandelen van Leasinvest Real Estate, verricht voor eigen rekening door bestuurders en anderen door hen aangesteld, teneinde het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

Bij aanvang van het boekjaar 2018 en tot 1 juni 2018 werd deze functie waargenomen door Jean-Louis Appelmans. 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 begrenzingsen 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

Eens de raad van bestuur het remuneratieverslag goedkeurt, op basis van de ontvangen voorstellen en adviezen van het benoemings- en remuneratiecomité, wordt dit verslag vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap.

Procedure en algemene principes inzake remuneratiebeleid

Het remuneratiebeleid voor de bestuurders, de effectieve leiders, de andere leiders en personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap wordt opgesteld door de raad van bestuur op basis van voorstellen en adviezen van het benoemings- en remuneratiecomité.

Dit remuneratiebeleid is gebaseerd op de hierna vermelde algemene principes:

- aan de onafhankelijke bestuurders wordt er geen enkele prestatie gebonden bezoldiging toegekend noch in hun hoedanigheid van bestuurder noch als lid van een comité; zij ontvangen enkel een vaste forfaitaire jaarlijkse vergoeding; er worden geen andere financiële voordelen toegekend, op hun onkostenvergoeding na in het kader van de uitoefening van hun mandaat. Er dient te worden opgemerkt dat aan de algemene vergadering van de vennootschap zal worden voorgelegd door de raad van bestuur op basis van de ontvangen adviezen van het benoemings- en remuneratiecomité om vanaf 1 januari 2019, bovenop voormelde vaste forfaitaire jaarlijkse vergoeding, zitpenningen te voorzien;
- aan de overige niet-uitvoerende bestuurders kan er een vaste forfaitaire vergoeding worden toegekend onder de door de raad van bestuur op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité te bepalen voorwaarden;
- aan de uitvoerende bestuurders, de effectieve leiders, worden er naast de vaste vergoedingen ook variabele bezoldigingen toegekend onder de door de raad van bestuur op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité te bepalen voorwaarden; ook aan de andere leiders kunnen vaste en variabele bezoldigingen toegekend worden.

Jaarlijks (meestal op het einde van het boekjaar) wordt er door het benoemings- en remuneratiecomité nagegaan of en in welke mate het remuneratiebeleid dient te worden bijgesteld voor het volgende boekjaar.

Het benoemings- en remuneratiecomité doet aanbevelingen over de hoogte van de vergoeding van de bestuurders, die ter goedkeuring

worden voorgelegd aan de raad van bestuur en, vervolgens, aan de algemene vergadering van de vennootschap.

De vergoeding voor de bestuurders wordt vergeleken met de vergoeding voor gelijkaardige functies bij andere vennootschappen uit de GVV-sector om te verzekeren dat de vergoeding competitief is en gekoppeld is aan de tijd die wordt besteed aan de vergaderingen van de raad van bestuur en de eventuele comités.

De vaste bezoldigingen bestaan voornamelijk uit een vaste bezoldiging in geld en kunnen desgevallend aangevuld worden met groeps- en hospitalisatieverzekeringen en/of eventuele andere voordelen van alle aard, zoals een bedrijfswagen.

De variabele vergoedingen die aan de uitvoerende bestuurders worden toegekend, worden gerelateerd aan het behalen van vooraf opgestelde jaarobjectieven, die zowel kwalitatief als kwantitatief van aard zijn (zie hierna).

Voor de individuele bepaling van de bezoldiging van voormelde personen wordt als volgt tewerk gegaan:

- i) voor de onafhankelijke bestuurders wordt de vaste vergoeding individueel bepaald op een forfaitaire basis, waarbij er bovendien rekening wordt gehouden of de onafhankelijke bestuurder deel uitmaakt van een comité (auditcomité en/of benoemings- en remuneratiecomité);
- ii) aan de overige niet-uitvoerende bestuurders kan er een vaste forfaitaire vergoeding worden toegekend onder de door het remuneratiecomité te bepalen voorwaarden, naar analogie met de vergoedingen die worden toegekend aan de onafhankelijke bestuurders;
- iii) voor de uitvoerende bestuurders, de effectieve leiding en andere leiders wordt de bezoldiging (vast en eventueel variabel deel) individueel bepaald door de raad van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité, na een aanbeveling door de CEO aan dit comité - diens eigen vergoeding uitgezonderd.

De eventuele variabele vergoeding wordt bepaald in functie van de algemene tevredenheid over de jaarprestaties en de al dan niet behaalde (jaar)objectieven.

De hoogte van de variabele vergoeding van de effectieve leiders kan ook mee bepaald worden door exceptionele prestaties die tijdens het boekjaar geleverd werden. De vergoeding voor de effectieve leiders en andere leiders wordt bepaald met het oog op het aantrekken, motiveren en behouden van uitvoerende managers, wordt afgestemd op hun desbetreffende verantwoordelijkheden, vereiste relevante ervaring en vaardigheden, en rekening houdend met de tarieven die gelden voor gelijkaardige functies.

Overeenkomstig artikel 520ter van het Wetboek van vennootschappen, behoudens andersluidende statutaire 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 twee jaar, en dient ten minste een ander vierde gebaseerd te zijn op vooraf vastgelegde en objectief meetbare prestatiecriteria over een periode van minstens drie jaar. Deze verplichting geldt niet indien de variabele remuneratie een vierde of minder van de jaarlijkse remuneratie betreft.

De effectieve leiders en andere leiders ontvangen geen vergoeding, die is gebaseerd op de algehele financiële resultaten van de vennootschap, noch ontvangen zij een variabele vergoeding in geld op lange termijn.

Sinds 2017 zijn de (jaar)objectieven voor de effectieve leiding gebaseerd op de volgende belangrijke basiscriteria, met de hierna volgende weging nl.

- a) financiële & portfoliocriteria (weging 33,33 %): o.a. EPRA Winst en EPS, controle schuldgraad, financiering, hedging en financiering van de verdere groei, controle bezettingsgraad, duurtijd huurcontracten, het verhuren van leegstaande gebouwen, het opvangen van belangrijke huurbreaks en het uitwerken van (her)ontwikkelingsprojecten.
- b) uitvoering van de strategie (weging 33,33 %): o.a. verdere desinvestering van mindere kwaliteitspanden in het kader van de continue verbetering van de kwaliteit van de portefeuille (voornamelijk (ouder) (kantoor- en logistieke) gebouwen en niet strategisch gelegen panden), verdere zoektocht naar mogelijke investeringsopportuniteiten in de 3 landen waar de vennootschap actief is).
- c) organisatie & managementcapaciteiten (weging 33,33 %): o.a. verdere uitbouw van de reporting, digitale verbeteringen, een lang termijn HR plan inzake personeelsbeleid naast een optimalisatie investor relations.

De evaluatie van de behaalde jaarprestaties ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen gebeurt enerzijds op basis van kwantificeerbare criteria, zoals o.a.

- het behalen van financiële kerncijfers,
- het realiseren van op voorhand afgesproken projecten (bv. het behalen van een stedenbouwkundige vergunning, het tot een goed eind brengen van een renovatieproject)
- en het realiseren van kwalitatieve criteria, o.a.:
 - de samenwerking met de rest van het personeel/team,
 - de integratie binnen het team,
 - de feedback van het personeel waarvoor de leidinggevende verantwoordelijk is,
 - het tijdig behandelen van interne en externe deadlines in dossiers, edm.

Het resultaat van de vooropgestelde jaarobjectieven wordt ten minstens 1 maal per jaar, meestal op het einde van het boekjaar, door de CEO, vervolgens door de voorzitter van de raad van bestuur (thans dezelfde persoon als de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité), met de betrokkenen individueel besproken op basis van een (individueel

of gezamenlijk) beoordelings- en functioneringsgesprek, waarvan de bevindingen eerst voorgelegd worden aan het benoemings- en remuneratiecomité en nadien aan de raad van bestuur.

Het remuneratieniveau wordt bepaald door het benoemings- en remuneratiecomité rekening houdend met het globaal remuneratiebeleid en volgens interne door het remuneratiecomité gebruikte procedures waarbij rekening wordt gehouden met de in het verleden reeds toegekende vergoedingen voor dezelfde functies en wordt ook een beperkte benchmark uitgevoerd voor dezelfde functies in vergelijkbare bedrijven.

Specifieke contractuele vergoedingen

Er werd in het verleden contractueel een vertrekvergoeding van 16 maanden overeengekomen voor Michel van Geyte en van 24 maanden voor Jean-Louis Appelmans, die aanvankelijk beiden als co-CEO optraden in het boekjaar 2018 en waarbij, na de pensionering van M. Appelmans op 22 mei 2018, vervolgens M. Van Geyte als enig CEO optrad. Aangezien deze vertrekvergoedingen hoger zijn dan het maximum van resp. 12 maanden dan wel 18 maanden – zoals voorzien in artikel 554 van het Wetboek van vennootschappen, werd deze vertrekvergoeding apart goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap gehouden op 22 mei 2018 – voor M. Van Geyte – en op 16 mei 2011 – voor M. Appelmans.

De overeenkomsten van de overige leden van het executief comité bevatten de gebruikelijke bepalingen inzake vergoeding (vaste en variabele vergoeding) niet-concurrentie en confidentialiteit. De overeenkomsten gelden voor onbepaalde duur en voorzien geen specifieke vertrekvergoedingen zodat artikel 554 van het Wetboek niet van toepassing is t.a.v. deze overeenkomsten. Geen enkele overeenkomst werd gesloten na 1 juli 2009 behalve de overeenkomsten met Tim Rens en Okimono BVBA vertegenwoordigd door de heer Sven Janssens.

Remuneratiebeleid voor de komende jaren

Er wordt verwacht dat het remuneratiebeleid voor de boekjaren 2019 en 2020 niet ingrijpend zal worden aangepast en dat de bezoldiging grotendeels bepaald zal worden op dezelfde basis als 2018, met als enige ingrijpende verandering dat waar in 2018 nog sprake is van 2 CEO's, er in de komende jaren sprake is van slechts één CEO.

Remuneratie boekjaar 2018

I. TOTAAL BEDRAG BEZOLDIGING BESTUURDERS

Met betrekking tot het boekjaar 2018 hebben de uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap, rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten vergoedingen ontvangen ten belope van een totaal bedrag van € 1.207.683 (exclusief BTW).

II. BEZOLDIGING INDIVIDUELE BESTUURDERS

A. Niet-uitvoerende bestuurders

De vergoedingen die toekomen aan de onafhankelijke bestuurders en de niet-uitvoerende bestuurders die als lid optreden van een comité zijn forfaitair op jaarbasis bepaald, ongeacht het aantal vergaderingen van de raad van bestuur en diens adviserende Comitès. Er werden gedurende het boekjaar 2018 geen voordelen in natura toegekend.

Voor het boekjaar 2018 werden bijgevolg volgende vergoedingen toegekend op individuele basis aan de niet-uitvoerende bestuurders:

	Vaste vergoeding RvB	Vaste vergoeding AC	Vaste vergoeding BRC	Vaste vergoeding comité onafh best.	Totaal
Michel Eeckhout (tot 22/05/2018)	20.000 (pro rata herleid)	4.000 (pro rata herleid)	4.000 (pro rata herleid)	2.000 (pro rata herleid)	15.000
Mark Leysen (tot 22/05/2018)	20.000 (pro rata herleid)	4.000 (pro rata herleid)	4.000 (pro rata herleid)	2.000 (pro rata herleid)	15.000
Eric Van Dyck	20.000	-	4.000	2.000	26.000
Sonja Rottiers	20.000	4.000	4.000	2.000	30.000
Dirk Adriaenssen	20.000	4.000	-	2.000	26.000
Jan Suykens	-	-	-	-	-
Piet Dejonghe	-	-	-	-	-
Nicolas Renders	-	-	-	-	-
Jean-Louis Appelmans (vanaf 01/06/18)	-	-	-	-	-
Totaal niet-uitvoerende bestuurders	80.000	12.000	12.000	8.000	112.000

Aan de algemene vergadering van 20 mei 2019 zal voorgesteld worden de vergoeding van de onafhankelijke bestuurders aan te passen en naast het huidige jaarlijks basisforfait van € 20.000 voor de raad van bestuur en € 4.000 voor het auditcomité resp. benoemings- en remuneratiecomité en € 2.000 voor het comité onafhankelijke bestuurders, bijkomend € 2.500 voor hun aanwezigheid per zitting toe te kennen voor zowel de zitting van de raad van bestuur, van het auditcomité, van het benoemings- en remuneratiecomité en van het comité van onafhankelijke bestuurders.

B. Uitvoerende bestuurders en 'andere leiders' - effectieve leiding – executief comité

Voor het boekjaar 2018 hebben de uitvoerende bestuurders en de 'andere leiders van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap'¹ m.n.:

- de effectieve leiding (d.i. sinds 22 mei 2018, Michel Van Geyte (CEO) en Tim Rens (CFO) en voorheen Michel Van Geyte (co-CEO) en Jean-Louis Appelmans (co-CEO) en
- de overige leden van het executief comité (d.i. tot 22 mei 2018, Tim Rens (CFO) en de BVBA Okimono vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Sven Janssens (COO), en sinds het vertrek van de COO per 1 december 2018, enkel Tim Rens (CFO) rechtstreeks en/of onrechtstreeks, voor alle verleende diensten ten behoeve van de statutaire zaakvoerder vergoedingen ontvangen ten belope van een globaal bedrag van € 1.509.132, waaronder:
 - vaste vergoeding in geld: € 903.602;
 - variabele vergoeding (o.m. onder de vorm van tantièmes): € 178.000;
 - vertrekvergoeding toegekend aan M. Jean-Louis Appelmans in het kader van zijn pensionering, voor o.m. zijn jarenlange bijdrage aan de ontwikkeling van de vennootschap in zijn hoedanigheid van CEO: €400.000;
 - groepsverzekering (type defined contribution): € 15.220;
 - voordelen in natura: € 12.311 als overige componenten van de bezoldiging.

Een weergave van de bezoldiging op individuele basis van de COO en CFO wordt niet in het remuneratieverslag weergegeven vermits deze vereiste enkel van toepassing is op de 'de hoofdvertegenwoordiger van de andere leiders' (artikel 96 §3, 6° van het Wetboek van vennootschappen), d.i. de CEO (principe 7.14 van de Corporate Governance Code).

C. Vergoeding van de CEO

De Vennootschap heeft sinds de algemene vergadering van 20 mei 2018 één CEO nl. M. Michel Van Geyte.

Voor 20 mei 2018 (datum waarop M. Jean-Louis Appelmans met pensioen ging) werd de vennootschap vertegenwoordigd door 2 CEO's, nl M. Jean-Louis Appelmans en M. Michel Van Geyte. Als lid van de raad van bestuur en CEO, voorziet de vennootschap vaste

en variabele vergoedingen en werd in hoofde van M. Jean-Louis Appelmans daarnaast een pensioenplan onderschreven volgens het type Defined Contribution waarbij in functie van de betaalde premie een pensioenkapitaal opgebouwd werd.

Aan de 2 CEO's werd voor het boekjaar 2018, op individuele basis, rechtstreeks en onrechtstreeks² de in de tabel hierna vermelde remuneratie toegekend. Voor M. Van Geyte, werd tevens een verhoging van zijn vaste vergoeding met een index van 5% voorzien met ingang van 1 januari 2019.

De CEO's hebben geen specifieke voordelen in natura ontvangen.

CEO	Vast	verzekering	Variabel	Vertrekvergoeding bij pensioen	Totaal
Jean-Louis Appelmans (tot 20 mei 2018)	€ 180.803	€ 4.880	-	€ 400.000	€ 585.683
Michel Van Geyte	€ 362.000	-	€ 148.000	-	€ 510.000
Totaal twee CEO's	€ 542.803	€ 4.880	€ 148.000	€ 400.000	€ 1.095.683

D. Globale vergoeding van de overige leden van het executief comité

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

Hun vergoeding is opgesplitst in:

- een vaste bezoldiging: gebaseerd op de bestaande capaciteiten in en ervaring op verschillende gebieden zoals commercieel, vastgoed-technisch, juridisch, fiscaal, financieel, boekhoudkundig en algemeen beleid;
- Een variabele bezoldiging: bepaald in functie van het al dan niet behalen van de (jaar)objectieven en eventuele exceptionele prestaties gerelateerd aan de hiervoor vernoemde criteria. Het benoemings- en remuneratiecomité bepaalt jaarlijks de vorm waaronder de variabele bezoldiging wordt toegekend aan de overige leden van het executief comité, hetgeen in het boekjaar 2018 onder de vorm van tantièmes gebeurde.

Het globaal brutobedrag van de bezoldiging en andere voordelen die voor 2018, rechtstreeks of onrechtstreeks³, door de vennootschap of haar dochtervennootschappen aan de overige leden van het executief comité en de overige leiders werden toegekend bedraagt in totaal € 413.449 (exclusief BTW) en kan als volgt worden uitgesplitst:

Vast	Groepsverzekering	Voordelen in natura	Variabel	Totaal
€ 360.799	€ 10.339	€ 12.311	€ 30.000	€ 413.449

¹ in de zin van artikel 96 §3, 7° van het Wetboek van vennootschappen.

² O.a. via Granvelle Consultants & Co BVBA en Midhan BVBA.

³ O.a. via OKIMONO BVBA.

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN - BELANGENCONFLICTEN

ARTIKEL 523 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

De raad van bestuur verklaart, voor zover haar bekend, dat er zich in het voorbije boekjaar geen belangenconflicten conform artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen hebben voorgedaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van de effectieve leiding of het executief comité en de vennootschap, behoudens dat in toepassing van artikel 523 § 1 laatste lid van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de procedure ter voorkoming van belangenconflicten in genoteerde vennootschappen de heren Appelmans en Van Geyte geen deel hebben genomen aan de beraadslaging en besluitvorming inzake de voorstellen met betrekking tot hun remuneratie.

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

ARTIKEL 524 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Tijdens het voorbije boekjaar hebben er zich geen situaties voorgedaan waarbij de bepalingen van de artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen toegepast dienden te worden.

ARTIKEL 37 EN 38 VAN DE GVV WET

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

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

CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

In haar Corporate Governance Charter heeft de vennootschap het beleid onderschreven dat een bestuurder of lid van het executief comité die, rechtstreeks of onrechtstreeks, (i) een belang heeft van niet-patrimoniale aard dat strijdig is met, ofwel, die een parallel belang heeft,

al dan niet van patrimoniale aard, met een beslissing of verrichting van de vennootschap of (ii) een belang heeft van patrimoniale aard dat in strijd is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap maar die in principe niet onder de bevoegdheid van de raad van bestuur valt, dat hij/zij dit onmiddellijk kenbaar moet maken aan de voorzitter van de raad van bestuur. Deze laatste oordeelt dan of hij hiervan verslag uitbrengt aan de raad van bestuur.

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

ALGEMENE TOELICHTING INZAKE POTENTIËLE BELANGENCONFLICTEN VAN DE BESTUURDERS EN EFFECTIEVE LEIDERS

De kans dat er potentiële belangenconflicten bestaan tussen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder of leden van het executief comité en de vennootschap, onder meer ingevolge functies die zij bekleden in andere ondernemingen in de vastgoedsector, wordt klein ingeschat.

Een functioneel belangenconflict (dat niet onder toepassing valt van de wettelijke belangenconflicteregeling van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) zou zich kunnen voordoen in hoofde van bestuurders benoemd op voordracht van Ackermans & van Haaren NV, indien verrichtingen geschieden tussen vennootschappen verbonden met Ackermans & van Haaren NV en/of de statutaire zaakvoerder en de vennootschap of een andere vennootschap uit de Leasinvest Real Estate groep.

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

Een potentieel belangenconflict zou zich tenslotte ook kunnen voordoen in hoofde van Jean-Louis Appelmans, co-CEO van de vennootschap tot 22 mei 2018, en tevens bestuurder in de openbare GVV Retail Estates NV of in hoofde van de functie van bestuurder die door Eric Van Dyck werd uitgeoefend in het kader van eventuele investeringen die ook in aanmerking konden komen in hoofde van zijn nieuwe functie bij Cushman & Wakefield. Ook wordt hiermee rekening gehouden t.a.v. de heer Nicolas Renders, gezien de functie die hij bekleedt binnen de groep Axa.

In het voorbije boekjaar hebben zich geen belangenconflicten in hoofde van de functie van bestuurder voorgedaan.

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 op p 83.

WETTELIJKE OF STATUTAIRE BEPERKINGEN OP DE OVERDRACHT VAN EFFECTEN

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

De statutaire zaakvoerder beschikt over een statutair vetorecht onder artikel 29.1 van de statuten (overeenkomstig artikel 659 van het Wetboek van vennootschappen) voor besluiten van de algemene vergadering met betrekking tot handelingen die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast.

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

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 50.

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 clause voor controlewijziging opgenomen: ING Belgium NV, ING Luxembourg SA, KBC Bank en BNP Paribas Fortis. Deze clause 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 bevatten de overeenkomsten inzake de obligaties die op 9 oktober 2013 werden uitgegeven en inzake de private plaatsing van obligaties die op 4 december 2013 werden uitgegeven een gelijkaardige clause 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 reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Maatschappelijk verantwoord ondernemen maakt een essentieel onderdeel uit van het dagelijks beheer van Leasinvest Real Estate en vertaalt zich ondermeer in haar voortdurend streven naar kwaliteit.

Met betrekking tot haar kwaliteitsstreven is Leasinvest Real Estate, als vastgoedinvesteerder, ervan overtuigd dat haar activiteiten een wezenlijke impact hebben op de leefomgeving en dat er een substantiële bijdrage tot verbetering hiervan kan geleverd worden indien de onderneming opteert voor duurzamer leven en een bewuster omgaan met natuurlijke grondstoffen en de vermindering van het energieverbruik en de afvalproductie.

AUDIT

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

Binnen deze integrale aanpak is duidelijk gebleken dat Leasinvest Real Estate de grootste positieve impact kan realiseren op het leefmilieu en haar eigen ecologische voetafdruk door gericht en actief in te grijpen op haar gebouwenportefeuille.

Strategische aanpak

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

Stappenplan

- 1 Analyse van de gebouwenportefeuille met detectie van het potentieel voor verbetering;
- 2 Ontwikkeling van een gebouw-specifiek actieplan;
- 3 Bepalen van de correcte meetmethode of aangewezen technologie voor definiëring van een 0-punt dat als basis zal dienen voor het zo duurzaam mogelijk uitvoeren van het actieplan en het meten van de verbeteringen; Leasinvest Real Estate heeft hierbij gekozen voor het BREEAM certificeringssysteem (www.breeam.org, zie ook de uitleg hieronder), waarbij gewerkt wordt met een jaarlijks te vernieuwen audit door een erkend keuringsorganisme;
- 4 Concreet uitvoeren van het actieplan voor verbetering;
- 5 Meten van de resultaten en informeren (bedrijf, huurders, stakeholders); deze procedures zijn operationeel sinds 2012;

BREEAM CERTIFICATIE

BREEAM is een afkorting van Building Research Establishment Environmental Assessment Method en is op wereldvlak het duurzaamheidskeurmerk en de standaard voor het optimaal realiseren (nieuwbouw) of renoveren (gebouwen in gebruik) en exploiteren van duurzame gebouwen met een minimale milieu-impact.

BREEAM is een beoordelingskader op basis van wetenschappelijk onderbouwde duurzaamheidsmetrieken en -indices die een hele reeks milieu-gerelateerde kwesties omvat, zoals de evaluatie van het energieverbruik, de impact op gezondheid en welzijn, vervuiling, transport, materialen, afval, ecologie en managementprocessen. Gebouwen worden door het Britse BRE instituut (Building Research Establishment) beoordeeld en gecertificeerd op een schaal van 'Pass', 'Good', 'Very Good', 'Excellent' en 'Outstanding' aan de hand van auditrapporten opgesteld door onafhankelijke, erkende beoordelaars.

Het is bedoeld om mensen, gebruikers en ontwerpers bewust te maken van de voordelen van een duurzaamheidsbenadering. Het helpt hen om met succes duurzame oplossingen op een kosteneffectieve manier aan te nemen en biedt marktherkenning van hun prestaties.

SELECTIEVE ARBITRAGE OP DE PORTEFEUILLE

Omdat de investeringen van Leasinvest Real Estate als beursgenoteerde onderneming in de eerste plaats verantwoord dienen te zijn vanuit het standpunt van het financieel rendement voor de aandeelhouder, worden bepaalde gebouwen geselecteerd voor een (gedeeltelijke) herontwikkeling binnen de grenzen van de economische rendabiliteit. Het

betreft strategisch goed gelegen gebouwen die leeg komen te staan omwille van het aflopen van de huurcontracten, of waar verbeteringen kunnen aangebracht worden, zonder hinder voor de huurder (bv. het plaatsen van zonnepanelen).

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

GEREALISEERDE EN GEPLANDE ACTIES

Algemeen

Sinds 2012 werden stelselmatig intelligente elektriciteits- en gasmeters in de volgende gebouwen van de Belgische vastgoedportefeuille geïnstalleerd:

- Riverside Business Park, Anderlecht
- The Crescent, Anderlecht
- Canal Logistics te Neder-over-Heembeek (intussen verkocht)

Het voordeel van dit type meters is dat ze op afstand kunnen worden ingelezen, met verwerking van de resultaten, en dat ze als basis dienen voor de verdeling van de elektriciteit onder de huurders. Zowel de eigenaar als de huurder heeft op die manier een real-time zicht op het elektriciteitsverbruik en kan hieruit de nodige conclusies trekken. Verbruikspieken kunnen aldus gedetecteerd worden en als basis dienen voor correctieve maatregelen met energiebesparing tot gevolg.

Zonnepanelen

Naast de aankoop van energie welke louter is opgewekt d.m.v. hernieuwbare energiebronnen of afkomstig is van kwalitatieve warmtekrachtinstallaties en het herleiden en monitoren van het elektriciteitsverbruik, zet Leasinvest Real Estate ook al gedurende meerdere jaren ten volle in op de eigen productie ervan via zonnepanelen (cfr. de aanleg van grote PV-installaties met een vermogen van respectievelijk 348,117 kWp en 855,00 kWp op de (intussen verkochte) logistieke sites van Wommelgem en Neder-over-Heembeek).

Op heden is er een grote installatie van zonnepanelen actief op de site Tour&Taxis, waarbij een gedeelte ervan geïnstalleerd werd op het Koninklijk Pakhuis. In 2018 werden er ook zonnepanelen geïnstalleerd op het dak van The Crescent Anderlecht (met een vermogen van 105 MWh), alsook op het dak van de in september 2018 opgeleverde nieuwbouw "Treesquare" te Brussel (vermogen van 24 MWh, waarbij de fotovoltaïsche installatie bijdraagt tot het streefdoel om een BREEAM "Excellent" certificering te behalen).

Ook in Oostenrijk bestaat er op het dak van het Frun® retailpark in Asten (aangeworven in 2016) een installatie van zonnepanelen, waardoor er jaarlijks meer dan 0,500 GWh groene stroom geproduceerd op de site met een CO₂ uitstoot-reductie van 400 ton tot gevolg. In 2018 werden er tenslotte ook op het dak van het Gewerbepark Stadlau zonnepanelen geïnstalleerd.

Elektrische laadpalen

In 2018 werden op de parkings van Motstraat Mechelen en The Crescent Anderlecht laadpalen voor elektrische voertuigen geïnstalleerd. In de Motstraat te Mechelen werden tevens stopcontacten voor elektrische fietsen voorzien in het fietsenhotel. De huurders worden aangemoedigd om naar het werk te komen met de fiets en kunnen na de rit een douche nemen en de kledij te drogen hangen in afsluitbare drooglockers.

Smart Buildings

In 2018 werd Synaptiq Building gekoppeld aan het Building Management System van The Crescent Anderlecht. Deze slimme software stuurt automatisch de koeling of verwarming aan op basis van smart data (weersvoorspellingen, sensoren, ...) en zorgt zo voor een verbeterd comfort voor de huurders en tevens tot een substantiële besparing inzake energieverbruik en erbij horende –kost moeten leiden.

BMS

In diverse gebouwen (Motstraat Mechelen, Treesquare Brussel en Montoyer Brussel) werd de voorbije jaren geïnvesteerd in een Building Management Systeem (afgekort BMS). Dit systeem verzamelt alle verbruiksgegevens en eventuele alarmen van de technische installaties zodat de verbruiken hierop afgelezen en technische problemen veel sneller verholpen kunnen worden.

Verbeterde dakisolatie

In de Motstraat te Mechelen werd er beslist om de gehele dakhuid van het gebouw te vernieuwen en om van deze gelegenheid gebruik te maken om de bestaande dakisolatie aanzienlijk uit te breiden en performanter te maken, teneinde belangrijke energiebesparingen te genereren.

Geothermie

Het gloednieuwe trainingscentrum/kantoorgebouw 'Montoyer 63' te Brussel werd voorzien van een geothermie-installatie die zorgt voor een energie-uitwisseling tussen de bodem en de technische gebouwinstallaties. Deze eigen energieproductie moet ervoor zorgen dat de energieconsumptie van het gebouw zeer beperkt blijft. Dit splinternieuwe gebouw kon o.a. hierdoor als passief gecertificeerd worden.

BREEAM Certificering

België

Kantoorgebouw The Crescent Anderlecht: de BREEAM In-Use score werd verbeterd van "Very Good" naar "Excellent" (2015)

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

Kantoorgebouw Treesquare: objectief is BREEAM "Excellent" (2018)

Kantoorgebouw Montoyer 63: objectief is BREEAM "Excellent" (2018), hetgeen pas kan bevestigd worden nadat de inrichtingswerken van de huurder zijn afgewerkt in 2019 en het gebouw effectief in gebruik is genomen. Intussentijd werd reeds een BREEAM interim 'design stage' met rating "Excellent" behaald (2017).

Luxemburg

Kantoorgebouw Monnet: BREEAM Refurbishment "Very good" behaald.

CULTURELE EN SOCIALE BETROKKENHEID

Sponsoring van culturele instellingen zoals de Stichting Conservatorium Antwerpen (www.stichtingconservatorium.be), het openlucht-beeldenmuseum Middelheim/Middelheim Promotors vzw (www.middelheim-museum.be; www.middelheimpromotors.be) en het Koninklijk Museum voor Schone Kunsten Antwerpen (www.kmska.be) bewijzen Leasinvest Real Estate's betrokkenheid in de sociale en culturele samenleving. Elk jaar worden nieuwe opportuniteiten geëvalueerd en nieuwe initiatieven opgestart. In 2018 was dit een deelname aan de warmste week in de MOT Mechelen, in samenwerking met de huurders en cateraar Insieme t.v.v. de Koning Boudewijnstichting.

In het Groothertogdom Luxemburg werd dan weer deelgenomen aan de 'Run&Bike Solidaire' ten voordele van International Handicap Solidarity.

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 31/12/2018 werd afgesloten.

Opgemaakt te Antwerpen op 13/02/2019

MICHEL VAN GEYTE
Afgvaardigd bestuurder

JAN SUYKENS
Voorzitter van de raad van bestuur



ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN



FRUN PARK ASTEN
& STADLAU
WENEN (AT)



Zoals gebruikelijk binnen de sector van de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen hanteert Leasinvest Real Estate in de presentatie van de financiële resultaten een aantal Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de richtlijnen van de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA; European Securities and Markets Authority) van 5 oktober 2015. Een aantal van deze APM's worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA; European Public Real Estate Association), andere APM's worden als gangbaar beschouwd binnen de sector teneinde een beter inzicht te verschaffen in de gerapporteerde financiële resultaten en prestaties.

De APM's in dit jaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met ◀ . Maatstaven gedefinieerd door IFRS of fysieke of niet-financiële maatstaven worden niet als APM beschouwd. De ESMA richtsnoeren zijn bovendien niet van toepassing op de APM's die worden gerapporteerd in de financiële overzichten of die worden gerapporteerd in overeenstemming met de geldende wetgeving.

In overleg met de sector werd beslist de APM 'netto courant resultaat' te vervangen door 'EPRA Winst' ◀ .

DETAIL VAN DE BEREKENINGEN VAN DE EPRA PRESTATIE-INDICATOREN



Leasinvest Real Estate ontving voor de Jaarlijkse financiële verslagen 2012 tot en met 2017 een EPRA Gold Award.

De EPRA KPI's worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op GVV's en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties.

Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris met uitzondering van de EPRA winst, EPRA NAW en EPRA Triple Netto Actief Waarde.

Voor het verslag van de vastgoedexpert verwijzen wij naar het Vastgoedverslag op p 102 en voor meer informatie betreffende de vastgoedexperten en hun vergoeding verwijzen wij naar het Permanent document op p 180.

EPRA WINST ◀

EPRA Winst (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	38 194	47 545
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	7,37	9,63
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-6 935	-20 042
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-1 627	-22 348
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	2 798
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	120	
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	-5 428	-492
EPRA Resultaat	31 259	27 503
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 179 724	4 938 870
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	6,03	5,57

EPRA NAW ◀

EPRA NAW (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
NAW volgens de financiële staten	475 811	382 206
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	80,3	77,4
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	34 929	32 630
(v.a) Deferred tax	14 868	-
EPRA NAW	525 608	414 836
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	4 938 870
EPRA NAW per aandeel (in €)	88,7	84,0

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE ◀

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAW	525 608	414 836
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-34 929	-32 630
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-3 087	-1 245
EPRA NNAW	487 592	380 961
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	4 938 870
EPRA NNAW per aandeel (in €)	82,3	77,1

EPRA NIR ◀ & EPRA AANGEPAST NIR ◀

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/12/2018	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		1 037 083	902 994
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-11 727	-54 400
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1 025 356	848 594
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-518
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		21 426	7 598
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	1 046 782	855 674
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		65 170	56 892
Vastgoedkosten geannualiseerd		-10 209	-12 253
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	54 961	44 639
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en andere huurvoordelen		-257	293
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	54 704	44 932
EPRA NIR	A/B	5,25%	5,22%
EPRA Aangepast NIR	C/B	5,23%	5,25%

EPRA HUURLEEGSTAND ◀ 2018

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2018			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	2,93	0,20	0,70	3,83
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	33,33	4,18	29,30	66,81
EPRA Huurleegstand	A/B	8,79%	4,78%	2,39%	5,73%

EPRA HUURLEEGSTAND ◀ 2017

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2017			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		163 581	132 831	188 733	485 145
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	1,90	0,26	0,53	2,69
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	24,03	4,13	23,57	51,73
EPRA Huurleegstand	A/B	7,91%	6,30%	2,25%	5,20%

EPRA KOSTRATIO ◀

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/12/2018	31/12/2017
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-2 492	-3 213
Vastgoedkosten		-8 749	-9 922
Algemene kosten van de vennootschap		-2 798	-2 913
Andere operationele kosten en opbrengsten		-610	-453
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-14 649	-16 501
Directe leegstandskosten		907	1 226
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-13 742	-15 275
Huurinkomsten	C	56 209	56 892
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-26,06%	-29,00%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-24,45%	-26,85%

LIKE-FOR-LIKE HUURINKOMSTEN ◀

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/12/2018 vs 31/12/2017	31/12/2017 vs 31/12/2016
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	56 892	56 468
Uit te sluiten variaties 2017 - 2018	-2 035	1 962
- Variaties als gevolg van acquisities	4 371	3 579
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-6 406	-1 617
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	56 513	56 892
Variatie like for like (€ 1000)	1 656	-1 538
Variatie like for like (%)	2,9%	-2,7%

CAPEX

Investeringscapex 2018 (€ 1 000)	LRE	België	Luxemburg	Oostenrijk
(1) Acquisitie capex	99 086	34 480	63 944	662
(2) Capex (incl. ontwikkeling en herbestemming)	25 291	16 681	7 612	998
(3) Capex recurrente vastgoedportefeuille	2 850	520	2 330	
TOTAAL CAPEX	127 227	51 681	73 886	1 660

DETAIL VAN DE BEREKENINGEN VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN¹ (APMS) DIE WORDEN GEHANTEERD DOOR LEASINVEST REAL ESTATE

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE ◀

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-2 798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 498	24 594
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-4 871	-2 246
Resultaat op de Portefeuille	1 627	19 550

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	38 194	47 545
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 179 724	4 938 870
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	7,37	9,63

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/12/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	475 811	382 206
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 870
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	80,3	77,4

¹ Exclusief de EPRA prestatie-indicatoren die eveneens als APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd hiervoor op p 72.

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/12/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	475 811	382 206
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 058 509	921 141
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 037 083	902 994
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	21 426	18 147
TOTAAL	497 237	400 353
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 870
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	83,9	81,1

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST ◀ IN %

Gemiddelde financieringskost in %	31/12/2018	31/12/2017
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-13 545	-14 905
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 095	-1 127
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-14 640	-16 032
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	564 746	536 071
Gemiddelde financieringskost in %	2,59%	2,99%

GLBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	38 194	47 545
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-3 856	2 437
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2 212	11 367
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	-9 211
Variatie in de reserve voor eigen aandelen	0	281
Overige	-1644	0
Globaal resultaat - aandeel groep	34 338	49 983
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 179 724	4 938 870
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	6,63	10,12

LEASINVEST REAL ESTATE AANDEEL



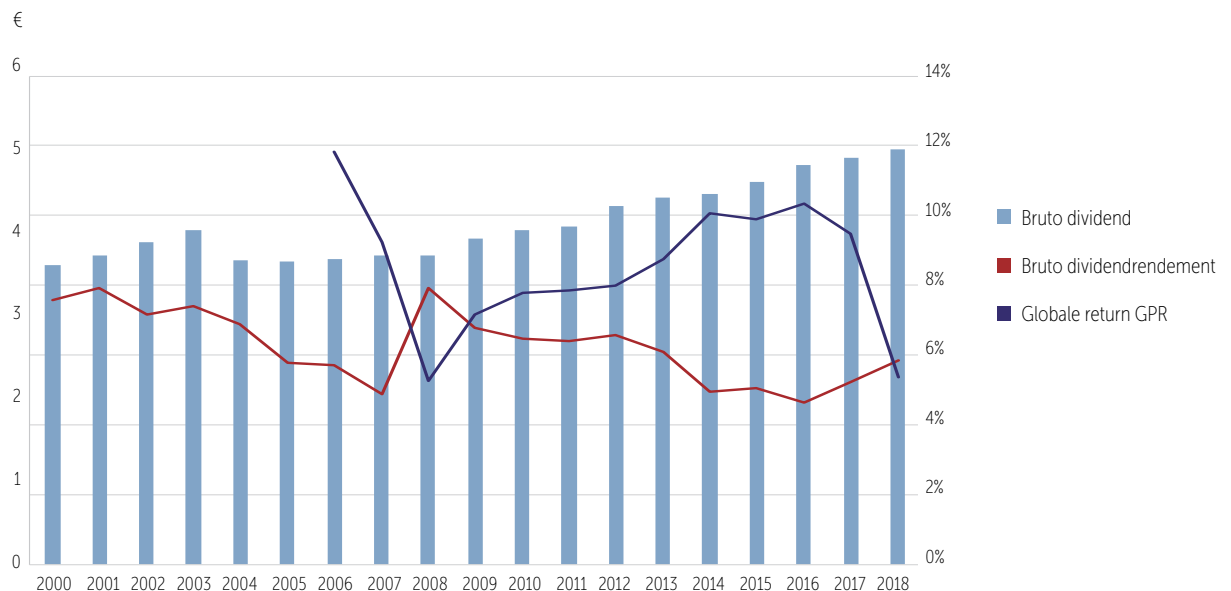
MOTSTRAAT
MECHELEN (BE)





DIVIDENDRENDEMENT EN RETURN VOOR DE AANDEELHOUDERS

Onderstaande grafiek geeft de evolutie van de uitbetaalde bruto dividenden en het bruto dividendrendement weer (berekend als het bruto dividend gedeeld door de slotkoers van het aandeel), alsook de totale return volgens GPR. Hieruit kan worden afgeleid dat het bruto dividend sinds 2008 in stijgende lijn is.



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

Globale return (niet-geauditeerd): bron GPR: www.globalpropertyresearch.com

De return voor de aandeelhouders op basis van de globale return GPR, is gebaseerd op de nominale totale rendementen inclusief herinvestering van dividenden.

Rendementen worden aangeduid in de lokale munteenheid en zijn gebaseerd op de slotkoers van elke maand.

KERNCIJFERS EN GRAFIEKEN

	31/12/2018	31/12/2017
Aantal genoteerde aandelen (#)	5 926 644	4 938 870
Aantal uitgegeven aandelen (#)	5 926 644	4 938 870
Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018	5 179 724	4 938 870
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	518	474
Free float (%)	36,05%	35%
Slotkoers (€)	87,4	96,0
Hoogste koers (€)	99,65	107,95
Laagste koers (€)	82,60	93,99
Gemiddeld maandelijks volume (#)	43 065	28 728
Velociteit (%) (1)	5,29%	6,98%
Free float velociteit (%) (2)	14,66%	19,94%
Premie/discount op basis van slotkoers vs NAV (reële waarde)	-1,5%	24%
Bruto dividend (€)	5,10	5,00
Netto dividend• (€)	3,57	3,50
Bruto dividendrendement (3)	5,84%	5,21%
Payout ratio - geconsolideerd	84,6%	89,8%

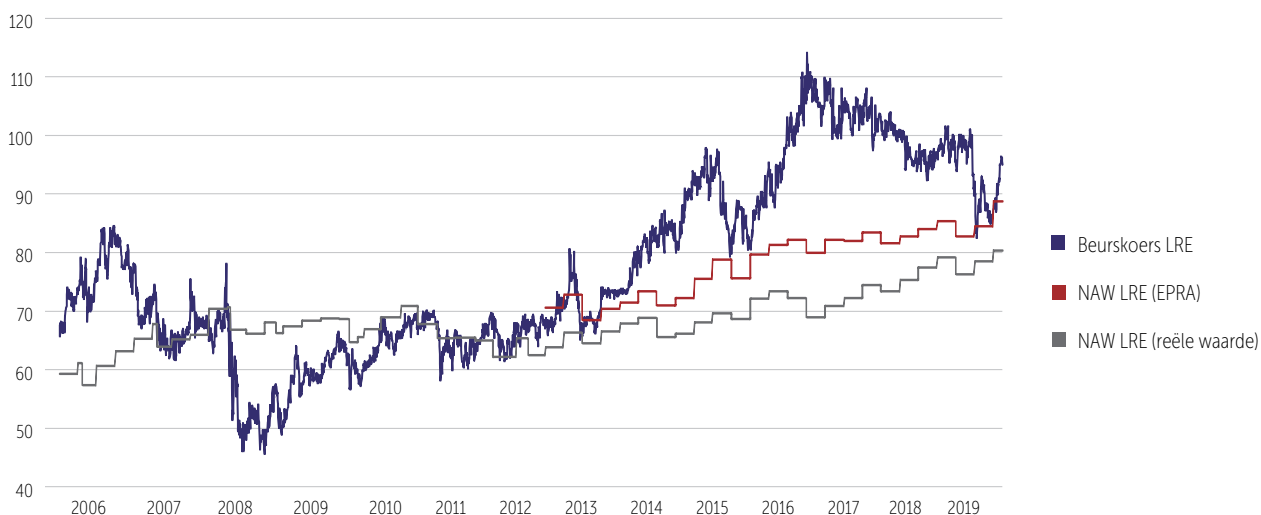
• O.b.v. 30% roerende voorheffing.

(1) Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen, berekend pro rata het aantal aandelen voor en na de kapitaalverhoging van 4 oktober 2018.

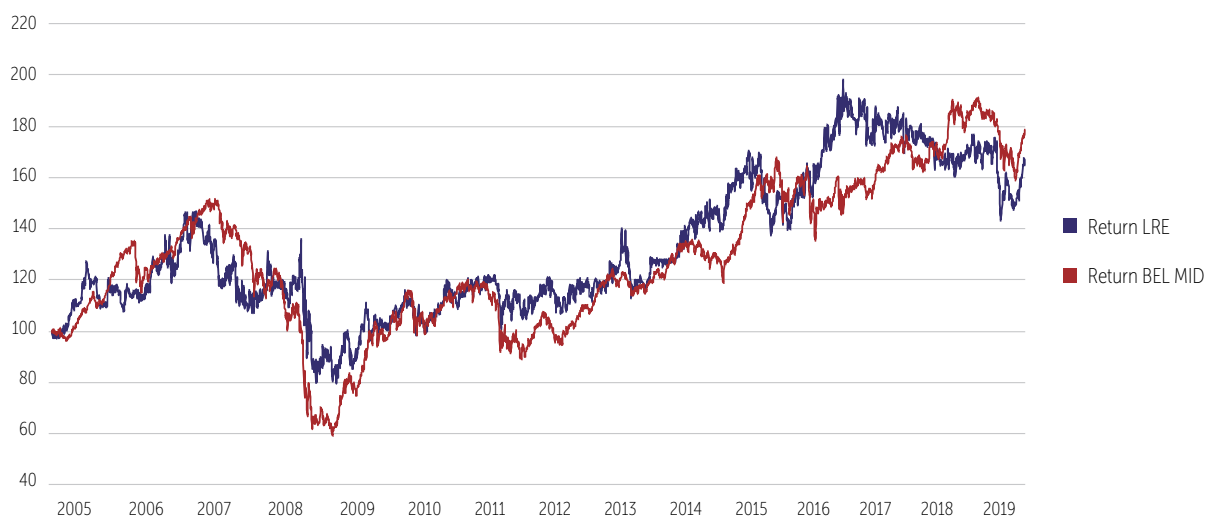
(2) Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float), berekend pro rata het aantal aandelen voor en na de kapitaalverhoging van 4 oktober 2018.

(3) Bruto dividend / slotkoers.

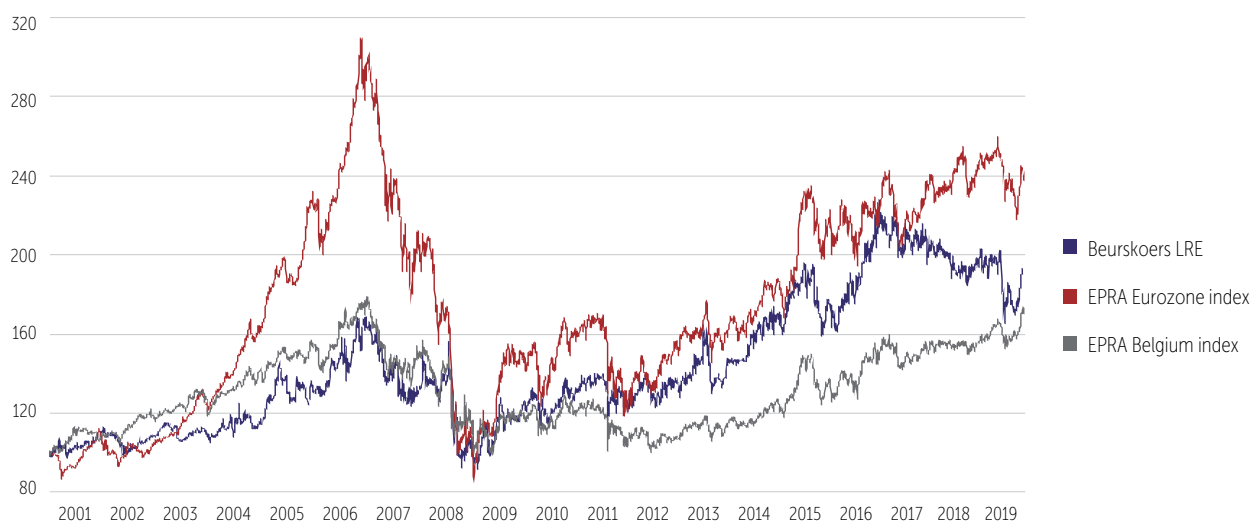
AGIO/DISAGIO KOERS LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS NETTO-ACTIEFWAARDE



VERGELIJKING RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS RETURN BEL MID¹



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



¹ Index te consulteren in de financiële kranten of op internet (Euronext.com).

² Informatie van EPRA, door geen enkele instantie gecontroleerd.

Het aandeel Leasinvest Real Estate sloot af met een slotkoers van € 87,4 (2017: € 96,0), na de kapitaalverhoging van 4 oktober 2018, waarbij het aantal uitgegeven aandelen toenam tot 5.926.644. De discount t.o.v. de netto-actiefwaarde op basis van de reële waarde bedroeg bijgevolg -1,5% in 2018. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de beurskoers reeds de onthechting van coupon 23 in rekening neemt (proportioneel dividend van € 3,78/aandeel, onthecht net voor de kapitaalverhoging van oktober 2018) terwijl de boekhoudkundige netto-actiefwaarde hiervoor pas in Q2 2019 wordt aangepast, namelijk na de goedkeuring van het dividend door de algemene vergadering. Rekening houdend met deze correctie, is niet langer sprake van een discount, maar van een premie van 2,8%.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel nam afgelopen boekjaar toe tot 43.065 aandelen in vergelijking met 28.728 in 2017.

Zoals blijkt uit de grafiek volgt het aandeel Leasinvest Real Estate de trend van de BEL MID index, waarin het aandeel sinds 21 maart 2016 is opgenomen. Tot eind 2017 presteerde het aandeel Leasinvest Real Estate merkelijk beter dan de BEL MID index, die tot eind 2018 een betere return optekende, waarna dit verschil is afgenomen om een vergelijkbare trend te volgen, met een licht hogere return voor de BEL MID index.

In vergelijking met de EPRA Belgium Index, de index van de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in België, kende het aandeel van Leasinvest Real Estate een beter verloop. De EPRA Eurozone Index, de index van de voornaamste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in Europa en waarvan het Leasinvest Real Estate aandeel deel uitmaakt, deed het echter in 2018 beter dan het aandeel Leasinvest Real Estate.

ANALISTEN DIE HET AANDEEL VOLGEN

Pieter Runneboom

ING Bank NV
Foppingadreef 7, NL-Amsterdam
E pieter.runneboom@ingbank.com

Jan Opdecam

KBC Securities
Havenlaan 12, BE-1080 Brussel
E jan.opdecam@kbcsecurities.be

Herman van der Loos

Degroof Petercam
St.-Goedeleplein 19, BE-1000 Brussel
E h.vanderloos@degroofpetercam.com

Frédéric Renard

Kepler Cheuvreux
Rogier Tower
Rogierplein 11, BE-1210 Brussel
E frenard@keplercheuvreux.com

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

29/03/2019	Jaarlijks financieel verslag 2018
20/05/2019	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2019)
20/05/2019	Jaarvergadering aandeelhouders
27/05/2019	Betaalbaarstelling dividend
23/05/2019	Ex-date
24/05/2019	Record date
21/08/2019	Halfjaarlijks financieel verslag 2019
14/11/2019	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2019)
19/02/2020	Bekendmaking jaarresultaten 2019 (31/12/2019)

Voor wat betreft de praktische formaliteiten om deel te nemen aan de jaarvergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 20 mei 2019 wordt verwezen naar Hoofdstuk IV van de statuten van de vennootschap en naar de website www.leasinvest.be, waar alle stukken om deel te nemen worden gepubliceerd op de dag aangegeven in de oproeping die wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een nationaal dagblad.

DIVIDENDBELEID

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

- (i) 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (telkens berekend overeenkomstig voormeld KB), en
- (ii) de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

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

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

De voorbije boekjaren, en zonder dat dit garanties biedt voor de toekomst, werd er steeds naar gestreefd om een dividend uit te keren dat hoger is dan de wettelijke minima. Voor wat betreft de concrete cijfers wordt verwezen naar p 149 e.v. van de Financiële staten.

LIQUIDITY PROVIDER

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

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR (basis: ontvangen transparantiekennisgevingen)

	Deelnemingspercentage
Ackermans & van Haaren	30,01%
AXA SA	26,58%
AG Insurance	7,36%
Free float	36,05%
Totaal	100%

TRANSPARANTIEKENNISGEVINGEN

Iedere aandeelhouder die een drempel overschrijdt van drie procent (3%) (statutaire drempel) en/of die de wettelijke drempel overschrijdt van vijf procent (5%) en veelvouden van vijf procent (5%) van het totaal aantal aandelen, moet aan de vennootschap en aan de FSMA een kennisgeving bezorgen van het aantal aandelen dat hij bezit in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving.

Voor meer informatie inzake de transparantiekennisgevingen door AXA SA, inclusief de toepasselijke controleketen, ontvangen in 2018, verwijzen wij naar www.leasinvest.be (investor relations – aandeelhouders en transparantie).

De statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV heeft 7 Leasinvest Real Estate-aandelen. De aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV zijn voor 100% aangehouden door Ackermans & van Haaren NV, die de exclusieve controle uitoefent over Leasinvest Real Estate.



VASTGOEDVERSLAG



TREESQUARE

BRUSSEL (BE)



BELANGRIJKSTE ACQUISITIES EN HERONTWIKKELINGEN

BELGIË

MONTOYER 14, CBD BRUSSEL

Op 15 oktober 2018 heeft Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen in de vennootschap NEIF Montoyer SPRL verworven. Deze vennootschap is houdster van een erfpacht met een resterende duurtijd van 94 jaar op het kantoorgebouw Montoyer 14, gelegen op de hoek van de Montoyer- en de Nijverheidsstraat te BE-1000 Brussel.

Montoyer 14 zal volledig herontwikkeld worden tot een kantoorgebouw dat de referentie moet worden naar nieuwste technologieën en duurzaamheid toe. Het nieuwe gebouw zal naar verwachting ca. 4.000 m² aan state-of-the-art kantoorruimte omvatten en begin 2022 opgeleverd worden.

Dit gebouw wordt de eerste hoge houten constructie en zal een co₂ neutraal passief kantoorgebouw worden. Ook voor dit nieuwe kantoorgebouw is het objectief een Breaam Excellent certificaat te behalen.

Voor Leasinvest Real Estate is dit het derde kantoorproject in de Europese wijk in Brussel in twee jaar tijd, na eerder Treesquare (Square de Meeûs) en Montoyer 63 (Montoyerstraat), en bevestigt dit de strategie om de bestaande kantorenportefeuille verder uit te breiden met kwalitatieve projecten op toplocaties.

Bouwjaar: 2022 na heropbouw

4 000 m² kantoorruimte (naar verwachting)

Totale investering: € 11,7 miljoen⁽¹⁾

⁽¹⁾ Voor een gedetailleerd overzicht van de Capex verwijzen wij naar de financiële staten op p 140. Het bedrag is inclusief transactiekosten.



HANGAR 26/27, ANTWERPEN

Op 28 december 2018 heeft Leasinvest Real Estate het iconisch gebouw Hangar 26/27 verworven op het Eilandje te Antwerpen, met onmiddellijk zicht enerzijds op de Schelde en anderzijds op het MAS (Museum aan de Stroom).

Het gebouw heeft een oppervlakte van 9.395 m² en ondergaat momenteel een graduele renovatie, die reeds voor meer dan de helft afgerond is en die voortgezet zal worden door Leasinvest Real Estate. Het gebouw heeft een ontwikkelingspotentieel van nog eens 9.000 m², dat in aanmerking komt voor retail- en kantoorbestemming.

Bouwjaar: 2001

9 395 m² kantoorruimte

Bezettingsgraad: 77,29%

Totale investering: € 22,6 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 6,20%



GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

EBBC BUSINESS PARK, AIRPORT DISTRICT

Leasinvest Real Estate heeft op 19 december 2018, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 2 bijkomende kantoorgebouwen verworven in het EBBC Business park vlakbij de luchthaven van Luxemburg.

European Bank & Business Center (EBBC) bestaat in totaal uit 6 kantoorgebouwen met een globale oppervlakte van ongeveer 26.000 m², en geniet van een strategische ligging in het Luxemburgse Airport district, op wandelafstand van de luchthaven van Luxemburg. Gezien het belang van dit district behoort het eveneens tot de uitbreidingszone voor de tramlijn, waardoor het park ook eenvoudig te bereiken zal zijn met het openbaar vervoer vanuit het stadscentrum en het zakendistrict "Kirchberg".

Met deze acquisitie is Leasinvest Real Estate nu houder van 5 van de 6 gebouwen in dit business park: 3 direct (100% eigendom) aangehouden gebouwen, nl. de gebouwen A, C en D, en 2 indirect aangehouden gebouwen via een 2/3^e meerderheid in de Lux Airport vastgoedcertificaten, nl. de gebouwen B en E.

Dit business park zal een upgrade ondergaan met het oog op de creatie van een sterke business community met dienstverlening voor de gebruikers (restaurant, kinderdagverblijf, fitness, co-working, enz.) & gedeelde IT voorzieningen.



Bouwjaar: 1988

19 713 m² kantoorruimte (A, B, C, D & E)

Bezettingsgraad: 96%

Totale investering A & C: € 64,1 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 6,87%

BOOMERANG STRASSEN SHOPPINGCENTER

De site van 22.721 m², gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant omvat. Deze site zal het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie zijn aan de belangrijkste invalsweg naar de stad Luxemburg.

Na de herontwikkeling van de eerste fase die eind 2017 werd opgeleverd, is ook de renovatie van de parking en de kantoorruimte (470 m²) afgerond en in gebruik genomen door verschillende huurders.

De start van de volgende fase is voorzien in de loop van 2021 na het vertrek van huurder Bâtiself eind maart van datzelfde jaar. Op basis van een nieuw algemeen ruimtelijk beleidsplan dat verwacht wordt in de loop van 2019, zal Leasinvest Real Estate een gefaseerd herontwikkelingsplan voorbereiden dat zal toelaten een nog betere mix aan oppervlakte aan te bieden.

Bouwjaar: 1988 – Renovatiefase 1: 2017

22 721 m² winkels

Bezettingsgraad: 100%

Totale investering: € 17,8 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 6,04%



SHOPPINGCENTER KNAUF SCHMIEDE

In september 2018 is gestart met de interne opfrissing en vernieuwing van het Knauf shoppingcenter Schmiede. De renovatie van de ingangen van de parking werden midden december 2018 gefinaliseerd.

In de loop van het eerste kwartaal van 2019 zijn de grote renovatiewerken, in combinatie met een uitbreiding van ca. 8.000 m², van start gegaan teneinde meer horeca, winkels en belevingsevents te kunnen aanbieden. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in Q3 2021. Ondertussen werd de stedenbouwkundige vergunning voor deze renovatiewerken toegekend.

Objectief van deze herpositionering is het versterken van de positie van Knauf shoppingcenter Schmiede als grootste shoppingcenter in het Noorden van Luxemburg. Ondertussen werden 2 belangrijke nieuwe deals afgesloten, waarbij H&M hier de grootste winkel in het Noorden Luxemburg zal openen en Delhaize de grootste supermarkt in de Belux, via de uitbreiding van hun huidige huurcontracten.

Bouwjaar: 1995

**32 908 m² winkels – 2 776 m² kantoren
1 200 parkeerplaatsen**

Bezettingsgraad: 91,92%

Investering renovatie: € 30 miljoen

Huurrendement (gemiddeld): 7,02%



VASTGOEDMARKT IN 2018

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

LUXEMBURGSE KANTORENMARKT

ECONOMISCHE KERNDATA

De groei van het BBP bedroeg dit jaar een sterke 3,6% en wordt verwacht 4% te bereiken in 2019. De groei in tewerkstelling blijft sterk terwijl de werkloosheidsgraad voor het vijfde jaar op rij blijft afnemen tot 5% op het einde van het jaar. Er wordt verwacht dat een normalisatie van het monetaire beleid zeer gradueel zal verlopen, gezien de bezorgdheid van de ECB om schokken te voorkomen, wat zou moeten resulteren in een sterk vertrouwen op de vastgoedmarkten in 2019.

VERHUURMARKT

De take-up bereikte 252.000 m² in 2018, het tweede hoogste niveau dat ooit werd bereikt.

De leegstandsgraad blijft een van de laagste op Europees niveau en bedraagt minder dan 3,5%, en is nagenoeg onbestaande in de centrale districten zoals Kirchberg, de CBD of the Station district, terwijl die nog steeds meer dan 10% bedraagt in sommige perifere locaties.

Locatie	Voorraad (m ²)	Beschikbaar (m ²)	Leegstands- graad (%)	Take-up 2018 (m ²)	In aanbouw (m ²)
CBD	840 000	5 000	0,6%	36 273	21 300
Kirchberg	1 095 000	16 000	1,5%	18 720	210 600
Station	415 000	14 000	3,4%	21 718	24 600
Cloche d'Or	450 000	24 000	5,3%	75 365	30 500
Andere binnenstedelijke districten	230 000	19 000	8,2%	15 880	0
Gedecentraliseerde districten	410 000	33 000	8,1%	39 589	25 000
Periferie	510 000	24 000	4,7%	44 588	78 000
Luxemburg (totaal)	3 950 000	135 000	3,4%	252 133	390 000

Bron: Cushman & Wakefield

De verhuuractiviteit zal sterk blijven over de komende maanden, sterk gerelateerd aan de solide economische prestaties van het land en de groei in tewerkstelling, zelfs al kan het lage niveau aan speculatieve nieuwe voorraad een negatieve impact hebben op de markt.

De tophuren bleven onveranderd aan € 50/m²/maand in de CBD. Ze bedragen € 36 in het Station district, € 35 in Kirchberg en € 24/m²/maand in de periferie.

INVESTERINGSMARKT

De volumes opgetekend in de investeringsmarkt bereikten het tweede hoogste niveau ooit met een totaal van € 1,8 miljard.

Er wordt verwacht dat de activiteit op de investeringsmarkt de hoge niveaus die werden opgetekend sinds 2014 zal verderzetten, aangezien vastgoed aantrekkelijk zal blijven en Luxemburg een sterk alternatief is voor andere Europese kernsteden, hoewel de absolute volumes wellicht lager zullen zijn in 2019.

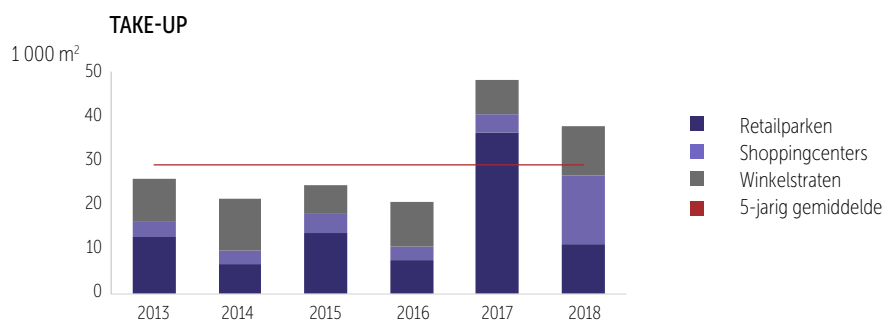
De topyields tekenden een nieuwe daling op in Q4 en bereikten een historisch laag niveau van 4% in de CBD. Een daling tot 4,25% werd eveneens waargenomen in Kirchberg. In andere districten blijven ze stabiel.

LUXEMBURGSE RETAILMARKT

VERHUURMARKT

Het take-up volume bereikte 37.650 m² in 2018, hoger dan het jaarlijks gemiddelde voor de vijfjarige periode 2013-2017.

Het shoppingcenter segment nam de eerste plaats in met meer dan 15.400 m² in 2018, 147% meer dan het vijfjarig gemiddelde. Het volume opgetekend in shoppingcenters werd ondersteund, enerzijds door een hoog aantal transacties, en anderzijds door grote transacties, zoals o.a. die in ons shoppingcenter Knauf Schmiede, dat op heden grondig gerenoveerd wordt met inbegrip van een uitbreiding van 8.000 m² om meer catering, winkels en ruimte voor events te kunnen aanbieden.



Bron: JLL

Belangrijke nieuwe retailprojecten zullen de activiteit in de komende maanden doen toenemen.

De huren zijn stabiel in vergelijking met het vorige kwartaal en bedragen +/- € 115/m²/maand in de top shoppingcenters en € 23/m²/maand voor de beste baanwinkelloccaties.

INVESTERINGSMARKT

Retail is de tweede grootste activaklasse met € 103 miljoen geïnvesteerd in 2018, een lichte daling van 3,6% in vergelijking met 2017. De vraag blijft groot, maar er zijn op heden weinig opportuniteiten te vinden in de markt.

Voor shoppingcenters wordt de yield geschat op ongeveer 4%, komende van 4,5% voorheen, in het geval zich een topopportunity aandient.

BELGISCHE KANTORENMARKT

ECONOMISCHE KERNDATA

De jaarlijkse BBP-groei in België nam af tot 1,4% in 2018 maar wordt verwacht in 2019 licht te stijgen tot 1,5%, ondanks toenemende geopolitieke onzekerheden. De werkloosheidsgraad bedroeg 6,3% in Q4 en wordt geacht stabiel te blijven over 2019. Ook de rentevoeten worden verwacht tenminste tot eind 2019 onveranderd te blijven, zoals aangekondigd door de ECB.

VERHUURMARKT (BRUSSEL)

De totale take-up voor 2018 bedraagt 367.000 m², een daling met 8% in vergelijking met vorig jaar. Co-working operatoren vertegenwoordigden bijna 20% hiervan.

De globale leegstandsgraad daalde in Q4 tot 7,98%, het laagste niveau in 17 jaar.

Zoals voorzien, namen de tophuren in Brussel toe voor het einde van het jaar, tot € 315/m²/jaar, met prijzen tot € 330/m²/jaar zoals in Treesquare. In Q4 werd een toename genoteerd voor de drie belangrijkste centrale districten van de hoofdstad (Leopold, Centrum en Noord).

2019 wordt verwacht een succesvol jaar te worden inzake verhuuractiviteit met een take-up van meer dan 400.000 m², voornamelijk gedreven door overheidsinstanties die actief op zoek zijn naar nieuwe locaties.

Locatie	Voorraad (m ²)	Beschikbaar (m ²)	Leegstands- graad (%)	Take-up 2018 (m ²)	In aanbouw 2019-2022 (m ²)
Brussel (Leopold)	3 338 082	150 749	4,5%	85 728	59 904
Brussel (Centrum)	2 457 611	107 286	4,4%	60 339	187 965
Brussel (Noord)	1 470 085	54 718	3,7%	56 546	206 572
Brussel (Louisa)	861 498	61 962	7,2%	23 469	3 500
Brussel (Zuid)	571 446	51 272	9,0%	8 672	8 620
Brussel (Gedecentraliseerd)	2 710 888	361 738	13,3%	65 967	20 579
Brussel (Periferie Noord – luchthaven & Ring)	1 628 880	268 599	16,5%	44 950	0
Brussel (Periferie Zuid – Waals-Brabant)	429 396	18 390	4,3%	21 452	25 548
Brussel (totaal)	13 467 886	1 074 714	7,98%	367 123	512 688

Bron: Cushman & Wakefield

Alle markten in Vlaanderen piekten in Q4, dankzij een aantal grote deals in Antwerpen, Leuven en Mechelen. In Vlaanderen werd de hoogste huurprijs opgetekend in Antwerpen, met € 155/m²/jaar, waar Leasinvest Real Estate investeerde in Hangar 26/27, een iconisch gebouw gelegen op het 'Eilandje'.

INVESTERINGSMARKT (BRUSSEL)

Het totale investeringsvolume in Brussel bedroeg € 1,9 miljard, het beste jaar sinds 2007. Eind 2018 investeerde Leasinvest Real Estate in een derde gebouw in het Leopold district, Montoyer 14, dat volledig herontwikkeld zal worden tot een kantoorgebouw dat de referentie moet worden naar nieuwste technologieën en duurzaamheid toe, na eerder Treesquare (Square de Meeûs) en Montoyer 63 te hebben herontwikkeld.

De vraag blijft relatief sterk maar er is nog steeds een toenemend gebrek aan investeringsobjecten in de markt.

De topyields daalden verder tot een historisch laag niveau van 4,25%; ze worden verwacht stabiel te blijven doorheen 2019. De lange-termijn topyield voor kantoren blijft 3,65%.

BELGISCHE RETAILMARKT

VERHUURMARKT

2018 werd afgesloten met een record take-up niveau van 431.000 m². 50% hiervan werd opgetekend in het baanwinkelsegment.

De toenemende concurrentie van e-commerce en van het verschil tussen 1e- en 2e-ranglocaties heeft echter een negatieve impact op de retailsector, voornamelijk inzake huurniveaus en leegstandsgraad.

De tophuren zijn stabiel in Brussel en Antwerpen, maar voor grotere winkels dalen de huren ook op die locaties.

De leegstandsgraad neemt licht toe, met een totaal verschillende dynamiek tussen toplocaties die retailers blijven aantrekken en 2e-ranglocaties of -steden die het steeds moeilijker hebben.

INVESTERINGSMARKT

2018 eindigde op een zeer positieve noot met een investeringsvolume van meer dan € 1,8 miljard, het tweede beste jaar ooit. De verkoop van drie shoppingcenters en van verschillende belangrijke portefeuilles ondersteunde het aandeel van de retailsector met een indrukwekkende 40% van het totale volume geïnvesteerd in commercieel vastgoed in België.

De topyields blijven stabiel in de meeste kernlocaties, alhoewel een lichte stijging werd opgetekend in Brussel in Q4.

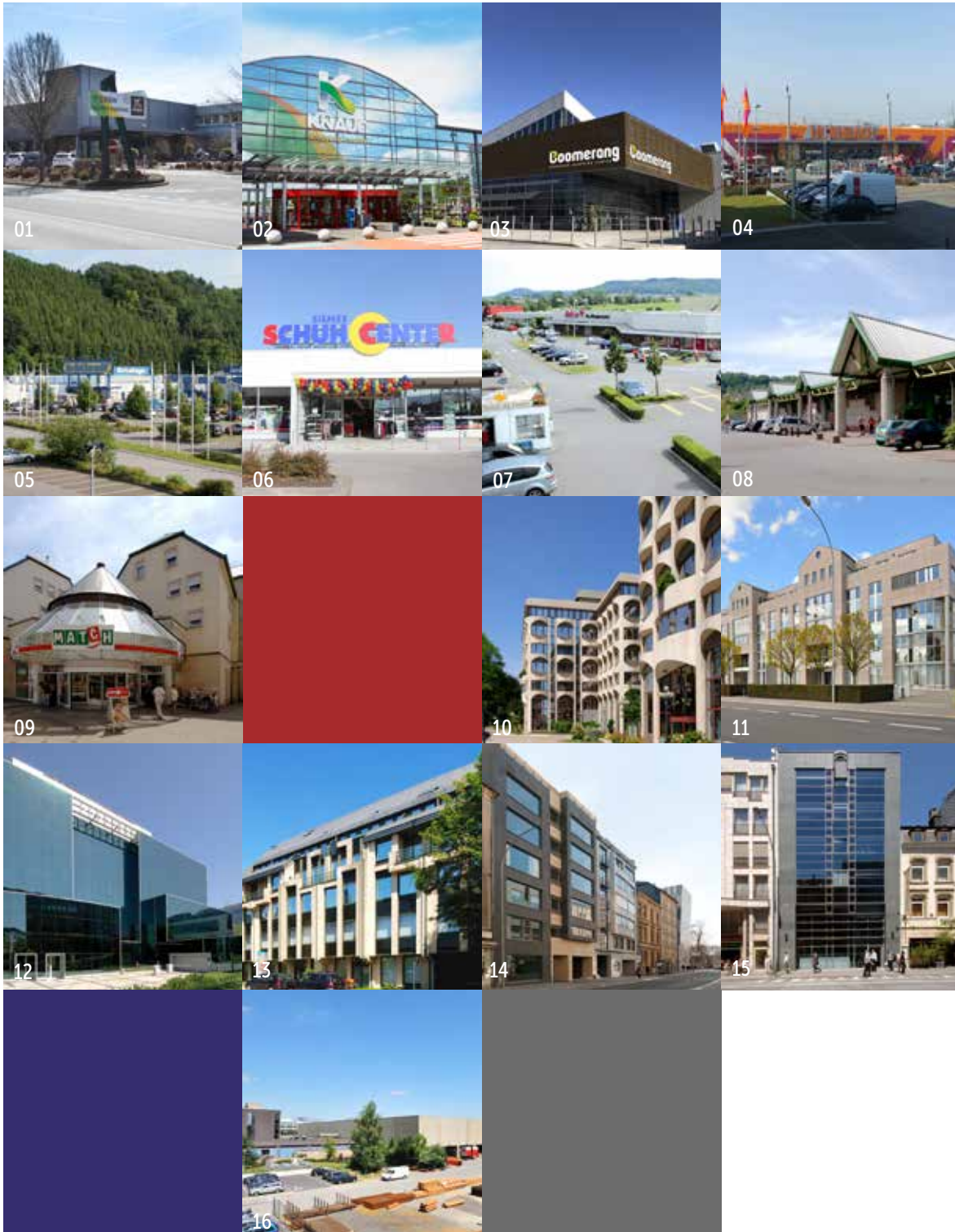
OOSTENRIJKSE RETAILMARKT

De tophuur in Oostenrijkse retailparken bleef constant zoals in de voorgaande jaren.

Het investeringsvolume in Oostenrijkse retailpanden bedroeg ongeveer € 506 miljoen in Q2 en Q3 2018, hetzij een toename met 68% in vergelijking met dezelfde periode van 2017 (Q2 & Q3 2017: € 301 miljoen). In Q2 en Q3 2018, vertegenwoordigde retailvastgoed ongeveer 33% van het totale investeringsvolume.

De topyields voor retailparken zakten met 5 basispunten eind Q3 (ongeveer 5,55%).

VASTGOEDPORTEFEUILLE



GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

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

	Ligging	Omschrijving	Bouwjaar	Huoppervlakte
01	Shoppingcenter Knauf, Schmiede	Shoppingcenter met een 40-tal winkels, gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg, op de 3-landen grens Luxemburg, België en Duitsland	1995	35 684 m ²
02	Shoppingcenter Knauf, Pommerloch	Shoppingcenter met een 60-tal winkels, gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg, dicht bij Bastogne in België	2002	26 251 m ²
03	Boomerang shoppingcenter, Strassen	Shoppingcenter gelegen aan de belangrijke invalsweg naar de stad Luxemburg n.l. Route d'Arlon • Herontwikkeling fase 1 2018	1988	22 721 m ²
04	Hornbach, 31, Rue du Puits Romain, Bertrange	Retailsite gelegen te Bertrange, Bourmicht	2008	12 153 m ²
05	Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Retailsite gelegen aan de N7 te Diekirch	1996	7 703 m ²
06	Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Bouw bijkomend retailgebouw	2011	1 356 m ²
07	Rue du Brill, Foetz	Retailgebouw gelegen naast de Cora-vestiging	1987	4 219 m ²
08	Place Schwarzenweg, Dudelange	Commerciële gebouw bestaande uit galerijen, commerciële ruimten, bakkerijen, reserves, verkoopzones, kantoren en cafetaria	1991	3 759 m ²
09	Rue du Curé, Diekirch Mede-eigendom	Winkelgalerij, deel uitmakend van een gemengd gebouw (handelszaken/residenties) – Leasinvest Real Estate is eigenaar van alle commerciële oppervlakten, behalve 1	1994	3 277 m ²
10	EBBC, Route de Trèves 6, Senningerberg Mede-eigendom parking en parkingzone	Maakt deel uit van een kantorencomplex van zes gebouwen op wandelafstand van de luchthaven van Luxemburg – Leasinvest Real Estate is 100% eigenaar van de gebouwen A, C & D en onrechtstreeks, via haar 2/3en participatie in de publieke vastgoedcertificaten Lux Airport, van de gebouwen B en E	1988	19 713 m ²
11	Mercator, route d'Arlon, nr. 110 – 112, Luxemburg	Kantoorgebouw gelegen in de hoofdstad van het Groothertogdom Luxemburg, aan de route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg Stad	1998	8 641 m ²
12	Rue Jean Monnet 4, Luxemburg	Vlaggenschip van de portefeuille omwille van zijn ligging, architectuur en hoogwaardige afwerking • Gedeeltelijke renovatie in 2011 • Grondige renovatie in 2015	1992	3 866 m ²
13	Route d'Esch 25, Luxemburg	Gelegen vlakbij de hoofdzetel van Banque Internationale du Luxembourg op de route d'Esch	1992	1 839 m ²
14	Montimmo, Avenue Monterey 35, Luxemburg	Gelegen in een van de belangrijkste straten van het Central Business District van Stad Luxemburg	2009	1 760 m ²
15	Avenue Monterey 20, Luxemburg	Standingvol kantoorgebouw gelegen op de Avenue Monterey, een van de meest prestigieuze locaties in Luxemburg	2001	1 555 m ²
16	CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxemburg	Industrieel complex bestaande uit enerzijds een service center, distributeur, groothandel in sanitaire toestellen en anderzijds een kantoorgebouw • In 2008 gerenoveerd en uitgebreid	1990	19 987 m ²



BELGIË

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

	Ligging	Omschrijving	Bouwjaar	Huoppervlakte
01	Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, Zaventem•	Bedrijvenpark langs de E40 bestaande uit 6 semi-industriële gebouwen en 1 grote winkeloppervlakte • Renovaties uitgevoerd in functie van nieuwe huurders	1975/88	36 122 m ²
02	Koninklijk Pakhuis Tour & Taxis Brussel•	Multifunctioneel en 'multi-tenant' gebouw met 4 verdiepingen, verspreid over kantoren (32.076 m ²), commerciële ruimten (7.293 m ²) en archieven (5.835 m ²)	1910	44 603 m ²
03	Riverside Business Park, Internationalelaan 55, Anderlecht•	Bedrijvenpark in een groene omgeving bestaande uit 12 gebouwen waarvan 9 kantoorgebouwen en 3 semi-industriële units • Verschillende gedeeltelijke renovaties 2005-2010	1992/96	26 826 m ²
04	The Crescent, Lenniksebaan 451, Anderlecht•	Kantoorgebouw in het Erasmus Wetenschappelijk Park in Anderlecht • Verbouwd naar 'green intelligent building' in 2010/2011	2002	15 132 m ²
05	Motstraat, Mechelen•	Kantorencomplex • Ontwikkeling business center in 2017	2002	14 174 m ²
06	Montoyerstraat 63, Brussel•	Kantoorgebouw uitstekend gelegen in de Leopoldswijk	2018	6 570 m ²
07	Treesquare, De Meeûssquare 5-6, Brussel•	Kantoorgebouw met unieke ligging in de Leopoldswijk	2018	6 565 m ²
08	Montoyerstraat 14, Brussel	Kantoorgebouw, met zeer goede ligging in de Leopoldswijk • Volledige heropbouw tegen begin 2022	1972	3 850 m ²
09	Hangar 26/27, Antwerpen	Iconisch gebouw op het Eilandje te Antwerpen, met onmiddellijk zicht enerzijds op de Schelde en anderzijds op het MAS (Museum aan de Stroom) • onder graduele renovatie, voor de helft afgerond, met ontwikkelingspotentieel van 9.000 m ² extra (retail en kantoren)	2001	9 395 m ²
10	Rijksarchief Brugge, Predikherenrei 4, Brugge	Archiefgebouw met 29 lopende kilometers aan archieven	2012	6 097 m ²

OOSTENRIJK

De vastgoedbeleggingen in Oostenrijk wordt onrechtstreeks aangehouden via Leasinvest Immo Lux, waarvan Leasinvest Real Estate 100% aandeelhouder is.

	Ligging	Omschrijving	Bouwjaar	Huoppervlakte
01	Frun® Park Asten, handelsring 8-10, 4481 Asten	Het Frun® retailpark te Asten is gelegen op 200 km van Wenen en vlakbij Linz en omvat 26 winkels en 600 parkeerplaatsen	2013	18 300 m ²
02	Hornbach Baumarkt Stadlauer str. 37, 1220 Vienna	Retailsite met een hoog bezoekersaantal en een leidende positie in de stad Wenen	1997	13 300 m ²
03	Gewerbepark Stadlau Gewerbeparkstraße 2, 1220 Vienna	Zeer goed gelegen retailsite (10 winkels) met een hoog bezoekersaantal en een leidende positie in de stad Wenen	2016	11 000 m ²

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. REËLE WAARDE

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE

De reële waarde overschrijdt voor het eerst de kaap van € 1 miljard door bijkomende investeringen in het Groothertogdom Luxemburg en in België. Leasinvest Real Estate focust op 3 kernlanden, nl. het Groothertogdom Luxemburg (55%), België (35%) en Oostenrijk (10%).

AARD VAN DE ACTIVA

Kantoren zijn opnieuw de belangrijkste activaklasse geworden met een aandeel van met 51%, gevolgd door retail met 43%. Logistiek werd in 2017 sterk afgebouwd en bedraagt nu nog slechts 6%.

GEMIDDELDE OUDERDOM

Door de herontwikkelingen in de portefeuille is het aandeel gebouwen van 0-5 jaar aanzienlijk toegenomen (betreft voornamelijk kantoren), conform de waarderingsregels van Leasinvest Real Estate. Dit criterium is ook minder van belang voor retail, aangezien retailers zelf voor hun inrichting zorgen op basis van hun retailconcept en hun keuze voornamelijk locatie-gebonden is.

HUURBREAKS (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID) EN CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN

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

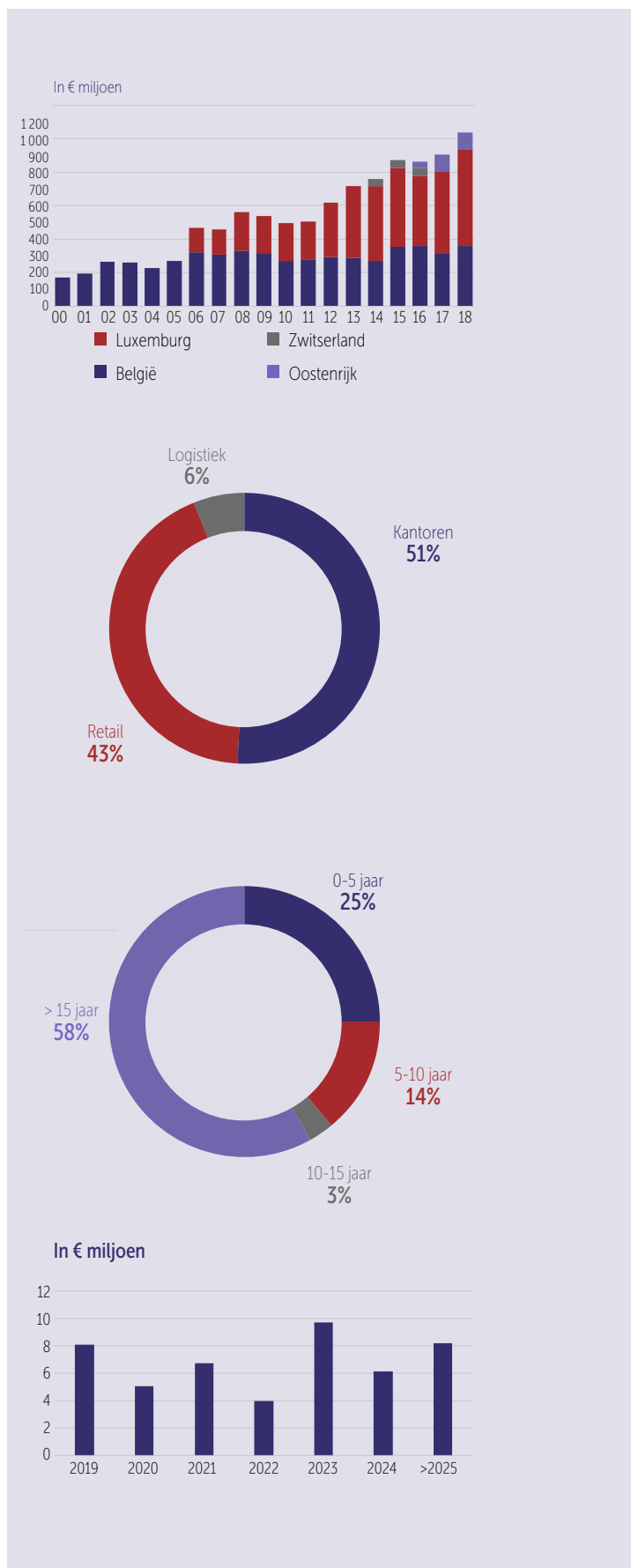
De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 4,34 jaar (2017: 4,74 jaar).

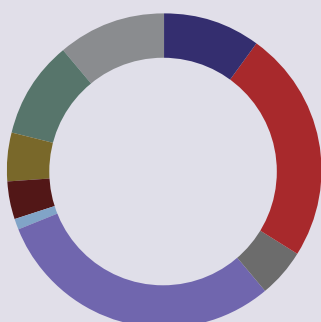
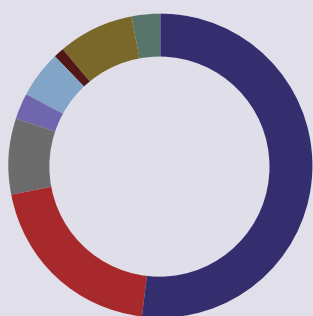
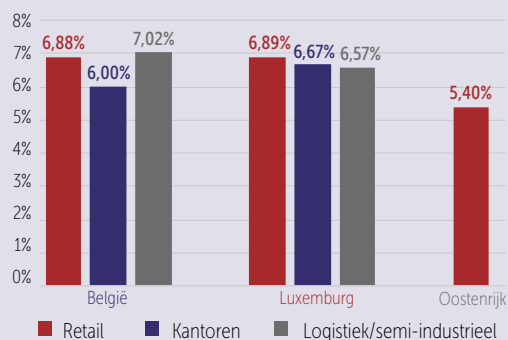
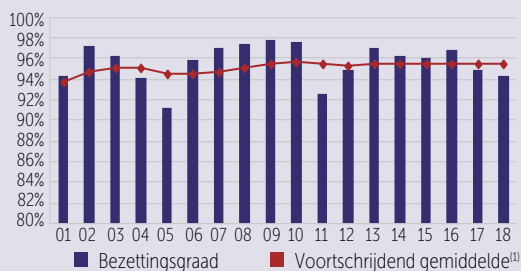
42% van de contractuele huur op jaarbasis vervalt binnen 3 jaar.

In 2018 verviel 15% van de contractuele huur op jaarbasis. De contracten werden grotendeels allemaal hernieuwd of ingevuld door andere huurders aan marktconforme voorwaarden.

De opzegmogelijkheden bedragen respectievelijk 17% in 2019, 11% in 2020 en 14% in 2021.

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





BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad bedraagt 94,26%.

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

DETAIL VAN HET RENDEMENT PER ACTIVAKLASSE EN GEOGRAFISCH⁽¹⁾

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

TYPE HUURDERS O.B.V. HUURINKOMSTEN

- 52% Detail & groothandel
- 20% Diensten
- 8% Financiële sector
- 3% ICT
- 6% Industrie
- 1% Medisch & pharma
- 8% Overheid & non-profit
- 2% Transport & distributie

Retail en diensten maken 72% van de vastgoedportefeuille uit.

UITSPLITSING NAAR CATEGORIE RETAIL

- 10% Deco home
- 24% DIY
- 5% Vrije tijd, speelgoed, huisdieren
- 30% Mode, schoenen, schoonheid
- 1% Multimedia
- 4% Andere
- 5% Restaurant
- 10% Diensten
- 11% Voeding

SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. REËLE WAARDE

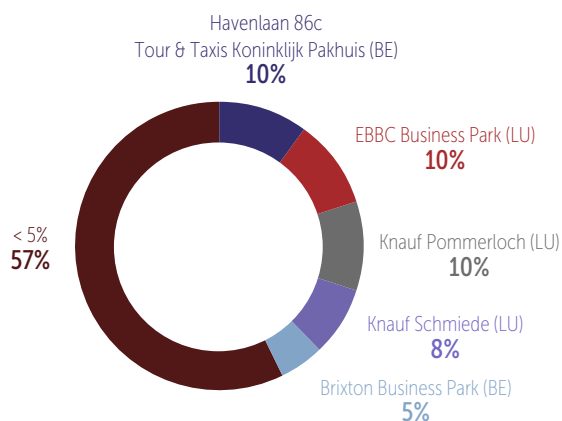
Voor meer informatie betreffende de segmentinformatie verwijzen we naar bijlage 3 van de financiële staten.

INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG - BELGIË - OOSTENRIJK

	Reële waarde (€ mio)	Investe- rings- waarde (€ mio)	Aandeel in de porte- feuille (%) obv RW	Contractu- ele huur (€ mio/jaar)	Huurrende- ment ◀ obv RW (%)	Huurren- dement ◀ obv IW (%)	Bezettings- graad (%)	Duration
Groothertogdom Luxemburg	554,44	564,08	53,46	37,61	6,78	6,67	93,46	3,56
België	349,34	357,79	33,68	21,82	6,25	6,10	91,38	5,18
Oostenrijk	106,53	109,19	10,27	5,75	5,40	5,27	100,00	6,37
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.010,31	1.031,06	97,42	65,18	6,45	6,32	94,26	4,34
Groothertogdom Luxemburg	15,05	15,43	1,45	0,94				
Activa bestemd voor verkoop	15,05	15,43	1,45	0,94				
Projecten België	11,73	12,02	1,13	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen	1.037,09	1.058,51	100,00	66,12				

De vermelde contractuele huur verschilt van de huurinkomsten die werden erkend in de resultatenrekening aangezien de contractuele huur de huurinkomsten van de acquisities annualiseert (terwijl de effectief ontvangen huurinkomsten pas worden opgenomen in de financiële staten vanaf de verwervingsdatum) en de huurinkomsten op de verkochte gebouwen niet meer in rekening neemt.

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



INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv RW	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement ◀ obv RW (%)	Huurrendement ◀ obv IW (%)	Bezettinggraad (%)	Duration	Aanschafwaarde (€ mio)	Verzekerde waarde (€ mio)
Retail										
Retail Groothertogdom Luxemburg	292,48	295,56	28%	20,15	6,89%	6,82%	96,95%	3,92	263,91	236,02
Retail België	50,60	51,86	5%	3,48	6,88%	6,71%	99,36%	2,47	35,07	28,62
Retail Oostenrijk	106,53	109,19	10%	5,75	5,40%	5,27%	100,00%	6,37	96,20	47,90
Totaal retail	449,61	456,61	43%	29,38	6,53%	6,43%	97,59%	4,34	395,18	312,54
Kantoren										
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	241,86	247,92	23%	16,14	6,67%	6,51%	93,27%	3,08	210,79	146,53
Kantoren Brussel	212,38	217,68	20%	12,54	5,90%	5,76%	90,40%	5,47	241,46	210,96
Kantoren rest van België	44,36	45,47	4%	2,85	6,42%	6,27%	85,38%	3,34	71,69	41,24
Totaal kantoren	498,60	511,07	48%	31,53	6,32%	6,17%	91,23%	4,12	523,94	398,73
Logistiek/Semi-industrieel										
Logistiek/Semi-industrieel België	42,00	42,78	4%	2,95	7,02%	6,90%	95,29%	11,32	27,65	36,61
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,10	20,60	2%	1,32	6,57%	6,41%	93,29%	4,00	13,40	5,71
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	62,10	63,38	6%	4,27	6,88%	6,74%	94,67%	8,94	41,05	42,32
Vastgoedbeleggingen	1.010,31	1.031,06	97%	65,18	6,45%	6,32%	94,26%	4,34	960,17	753,59
Activa bestemd voor verkoop	15,05	15,43	1%	0,94	6,25%	6,09%	100,00%	3,78	12,94	7,21
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.025,36	1.046,49	99%	66,12	6,45%	6,32%	94,26%	4,34	973,11	760,80
Projecten België	11,73	12,02	1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	10,68
Totaal vastgoedbeleggingen	1.037,09	1.058,51	100%	54,67	N/A	N/A	N/A	N/A	973,11	771,48

VERZEKERDE WAARDE (SITUATIE OP 31/12/2018)

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

Voor respectievelijk één site te Luxemburg (Hornbach Baumarkt) en, sedert de oplevering van het gebouw te Montoyerstraat 63, ook één in België (Europees Parlement) wordt zowel het eigenaars- als het huurdersrisico door de huurder zelf verzekerd. De onroerende goederen die deel uitmaken van een mede-eigendom worden door de syndicus verzekerd namens en voor rekening van de VME's en de mede-eigenaars. Jaarlijks wordt hiervan een verzekeringsattest opgevraagd, met opgave van de (geïndexeerde) verzekerde waarden.

Projecten in (her)ontwikkeling maken het voorwerp uit van een Algemene Bouwplaats Risico's verzekering (met dekking in eerste rang) tijdens de duurtijd van het nieuwbouwproject, om vervolgens in de LRE/LIL polis te worden opgenomen (behoudens andersluidende afspraak met de eindgebruiker).

De gebouwen waarvoor een volledig recht op BTW-aftrek geldt, worden in "nieuwbouw"-waarde exclusief BTW verzekerd. Voor een aantal gebouwen uit de portefeuille werd tevens een extra terrorismedekking (buiten TRIP) afgesloten.

De premies betaald in het kader van de globale LRE / LIL polissen, incl. taksen, bedroegen voor 2018 respectievelijk voor België € 100.688,06 (inclusief Square de Meeus en Montoyer 14) en voor Luxemburg € 148.350,62 (incl. Mercator). De verzekeringspremies anno 2018 voor de 3 Oostenrijkse sites (Frun® Park Asten, Hornbach Baumarkt en Gewerbeparkstrasse) bedroegen gezamenlijk € 54.794,1.

CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDEXPERT¹²

ACTUALISATIE OP 31/12/2018 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm. VA op 31 december 2018 over te maken.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk.
2. Op waarderingsdatum werden er 2 nieuwe acquisities in België afgerond en opgenomen in de portefeuille:
 - Montoyer 14: een kantoorgebouw van 3.895m² in het hart van de Brusselse Europese wijk, met het oog op een herontwikkeling van het volledige gebouw. Het betreft een erfpachtrecht met een resterende looptijd van 94 jaar.
 - Hangar 26: een kantoorgebouw van 9.395m² op wandelafstand van het centrum van Antwerpen, met mogelijkheid tot uitbreiding van 9.042m² kantoren/horeca/retail. Het betreft een concessie-overeenkomst die afloopt binnen 33 jaar (hernieuwing mogelijk onder voorwaarden).

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

² De opgenomen besluiten in het schattingsverslag hebben, tenzij in zoverre anders gepreciseerd, betrekking op de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate, m.i.v. de projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

3. De bezettingsgraad¹ van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 94,33% (respectievelijk 91,38%, 94,31% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
4. De bezettingsgraad van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 94,26% (respectievelijk 91,38%, 94,19% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
5. De gewogen gemiddelde resterende duurtijd van de lopende huurcontracten is gelijk aan 17,36 kwartalen ofwel 4,34 jaren voor de hele portefeuille. Bij deze parameter werd geen rekening gehouden met de projecten en assets 'to be sold'.

Een totale investeringswaarde werd bepaald van **€ 1.058.509.000** (één miljard achtenvijftig miljoen vijfhonderdennegen duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 369.808.000, € 579.508.000 en € 109.193.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

Een totale reële waarde werd bepaald van **€ 1.037.083.000** (één miljard zevenendertig miljoen drieëntachtig duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 361.067.000, € 569.486.000 en € 106.530.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten en assets 'to be sold') in termen van de investeringswaarde 6,25% (respectievelijk 5,90%, 6,45% en 5,26% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 6,37% (respectievelijk 6,04%, 6,61% en 5,39% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).



GREGORY LAMARCHE
ASSOCIATE
VALUATION & ADVISORY
IN NAAM VAN CUSHMAN & WAKEFIELD



KOEN NEVENS
MANAGING PARTNER
IN NAAM VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

OPERATIONEEL BEHEER VAN DE GEBOUWEN ACTIEF BEHEER

De vennootschap streeft ernaar om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren wat impliceert dat zij zelf instaat voor het dagelijks beheer van de onroerende goederen. Daartoe beschikt zij, in overeenstemming met de GVV Wetgeving over een operationeel team dat door de effectieve leiding aangestuurd en geleid wordt overeenkomstig de beslissingen van de raad van bestuur. Op die manier onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers.

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

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

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

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

¹ De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand. Echter, huurcontracten die werden afgesloten op schattingdatum en pas ingaan na de schattingdatum, worden wel meegenomen in het berekenen van de bezettingsgraad. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

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

Het volledige operationele team dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestaat eind 2018 uit een 25-tal personen.

De vennootschap doet ook een beroep op onderaannemers of externe leveranciers die effectief onder de verantwoordelijkheid, de controle en de coördinatie van de effectieve leiding van de vennootschap blijven staan.

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

BELGIË

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

De beslissing in 2007 om de Belgische portefeuille volledig onder eigen beheer te brengen, werd vooral ingegeven door de toenmalige bezorgdheid van de vennootschap om de directe communicatie met haar huurders te versterken.

Leasinvest Services NV houdt zich bezig met het vastgoedbeheer en het projectmanagement van de in België gelegen gebouwen van de vennootschap. Sinds 2015 worden een aantal taken uitbesteed binnen het kader van de GVV-wetgeving terzake, waarbij de verantwoordelijkheid, de coördinatie en de controle bij de effectieve leiding van de vennootschap blijven.

Het vastgoedbeheer omvat zowel administratieve, financiële als technische activiteiten, waarvoor de vennootschap beschikt over een passende boekhoudkundige en technische organisatie.

Het administratief en financieel beheer omvatten o.a.:

- de controle op de goede naleving van de huurovereenkomsten en de reglementen van inwendige orde
- het bijhouden van de huurstaten
- het berekenen, opvragen en opvolgen van de betaling van de ver-

schuldigde huurbedragen en het aandeel van elke huurder in de gemeene lasten, de onroerende voorheffing en de verzekeringspremies en het opstellen van de jaarlijkse eindafrekening inzake huurgelden en -lasten, m.i.v. het desgevallend tot verrekening overgaan met de gestelde huurgaranties

- het berekenen van en het waken over de vestiging en de actualisering van de huurwaarborgen
- het beheer van eventuele achterstallige huurgelden en -lasten
- het laten opmaken en opvolgen van plaatsbeschrijvingen bij de aanvang en het einde van de huurcontracten; het verhalen van eventuele huurschade op de huurders
- het beheer van de verzekeringsportefeuille

Het technisch beheer houdt o.a. in:

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

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

Leasinvest Services NV wordt voor haar beheer vergoed op basis van de tarifiering van 3% (exclusief 21% BTW) van de huurinkomsten van de beheerde gebouwen. Voor de niet-verhuurde ruimten wordt een beheersvergoeding aangerekend van 1,5% (exclusief 21% BTW) van de geschatte huurinkomsten zoals bepaald door de vastgoeddeskundige. Deze vergoeding is inbegrepen in de huurlasten die de huurders betalen.

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

Leasinvest Services NV beschikt eveneens over de vereiste professionele capaciteiten om projectmanagement-diensten aan te bieden aan Leasinvest Real Estate en dit op exclusieve wijze.

Het projectmanagement bestaat erin om de bouwheer (in casu de vennootschap of één van haar dochtervennootschappen) in het kader van belangrijke renovaties technisch bij te staan in het bouw- en verbouwproces, gaande van het opstellen van lastenboeken over het vergelijken van bestekken, opvolgen en plannen van de bouw tot en met het beheer van de budgetten.

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

Het afgelopen boekjaar heeft de vennootschap in totaal een vergoeding van € 310.641,71 (excl. BTW) aan Leasinvest Services betaald.

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

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

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

In het voorbije boekjaar heeft Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 25.637,99 (excl. BTW) betaald aan Inowai.

Voor de Knauf shoppingcenters werd een eigen 'dedicated' shoppingcenter manager aangetrokken door Leasinvest Immo Lux.

Alle dagelijkse beheerstaken worden uitgevoerd en/of gesuperviseerd door personeelsleden van Leasinvest Services NV en/of Leasinvest Real Estate Management NV en/of Porte des Ardennes Schmiede SA en/of door de shoppingcenter manager.

De eindverantwoordelijkheid, controle en coördinatie van de vastgoedportefeuilles van kantoren en de shoppingcenters ligt bij het technisch en/of commercieel personeel van Leasinvest Services NV en/of van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap, onder controle van de effectieve leiders van Leasinvest Real Estate.

Voor alle gebouwen in Luxemburg gebeurt de financiële, boekhoudkundige, administratieve en juridische invulling van de activiteiten van Leasinvest Immo Lux SA vanuit de maatschappelijke zetel van de statutaire zaakvoerder te Antwerpen, Schermersstraat 42, waar deze een impliciete "shared service" organisatie heeft. Ook de investeringsbeslissingen, risicoanalyses, target setting en performance meting worden van daaruit gestuurd.

OOSTENRIJK

Voor het technisch beheer en de lokale bijstand in het kader van het property management van de retailpanden, werd inzake het beheer een overeenkomst gesloten met JAM Consulting GmbH & Co KG, vertegenwoordigd door de heer Josef Anreiter.

Dit beheer wordt gesuperviseerd door een personeelslid van Leasinvest Services en gebeurt onder toezicht van de leidinggevende personen binnen Leasinvest Services NV die over een passende ervaring beschikken en de vereiste professionele betrouwbaarheid hebben, nl. Michel Van Geyte en Tim Rens, de effectieve leiders van de vennootschap. Eventuele beslissingen over belangrijke aangelegenheden worden voorbereid door de vastgoedbeheerder, maar enkel door de vennootschap genomen. Er is regelmatig rapportering en overleg.

Ook hier wordt voor het overige beroep gedaan op de "shared service" organisatie in Antwerpen.

Het property management in het Frun® Park te Asten wordt uitgevoerd door CBRE, wat sinds 1 januari 2018 ook het geval is voor de panden in Stadlau.

In het voorbije boekjaar heeft Frun Park Asten GmbH een vergoeding van € 71.913,14 (excl. BTW) betaald aan Josef Anreiter. Het property management van het Frun® Park te Asten kostte € 84.776,00 in 2018, wat echter grotendeels ten laste van de huurders was en maar ten belope van € 6.069,69 ten laste van Frun Park Asten GmbH.

FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN	115
Geconsolideerde staat van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	115
Geconsolideerde balans	117
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	118
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het kapitaal en de reserves	120
Toelichting bij de geconsolideerde financiële staten	122
Verslag van de commissaris	171
STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN	174
Statutaire resultatenrekening en balans	174

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN EN TOELICHTINGEN

De geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de statutaire zaakvoerder goedgekeurd voor publicatie op **13 februari 2019**.

Het beheersverslag van de statutaire zaakvoerder moet samen gelezen worden met de geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate.

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1 000)	Bijlage	31/12/2018 (12 maanden)	31/12/2017 (12 maanden)
Huurinkomsten	4	56 209	56 892
Met verhuur verbonden kosten	4	-212	0
NETTO HUURRESULTAAT		55 997	56 892
Recuperatie van vastgoedkosten	5	173	174
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	5 421	3 578
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	5	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6	-5 421	-3 578
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	-2 492	-3 214
VASTGOEDRESULTAAT		53 677	53 853
Technische kosten	7	-1 147	-2 442
Commerciële kosten	8	-1 032	-882
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-907	-1 226
Beheerskosten vastgoed	10	-5 365	-4 935
Andere vastgoedkosten	10	-297	-438
VASTGOEDKOSTEN		-8 749	-9 922
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		44 928	43 931
Algemene kosten van de vennootschap	11	-2 798	-2 914
Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-610	-453
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		41 520	40 565
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	0	-2 798
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	1 627	22 348
OPERATIONEEL RESULTAAT		43 147	60 114
Financiële inkomsten	14	4 918	3 887
Netto interestkosten	15	-13 565	-14 978
Andere financiële kosten	16	-1 414	-1 364
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	5 428	492
FINANCIEEL RESULTAAT		-4 633	-11 963
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		38 513	48 152
Vennootschapsbelasting	18	-319	-607
Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-319	-607
NETTO RESULTAAT		38 194	47 545
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Netto resultaat – aandeel Groep		38 194	47 545

(in € 1 000)	Bijlage	31/12/2018	31/12/2017
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-2 212	11 367
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	23	0	-9 211
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		0	0
Overige		0	282
Kosten kapitaalverhoging		-1 644	0
Andere element van het globaal resultaat die later geherklasserd zullen worden naar het netto resultaat		-3 856	2 438
GLOBAAL RESULTAAT			
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Globaal resultaat - aandeel Groep		34 338	49 983
EPRA WINST			
Netto resultaat		38 194	47 545
Uit te sluiten			
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	2 798
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-1 627	-22 348
- Resultaat op verkoop van ander vastgoed		120	
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-5 428	-492
EPRA WINST		31 259	27 503
RESULTAAT PER AANDEEL			
(in €)		31/12/2018	31/12/2017
		(12 maanden)	(12 maanden)
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep		6,63	10,12
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel		6,63	10,12
Winst per aandeel, aandeel groep		7,37	9,63
Winst per deelgerechtigd aandeel		7,37	9,63
EPRA Winst per aandeel		6,03	5,57

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1 000)		Periode	Periode
	Bijlage	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		1 116 270	979 104
Goodwill		0	0
Immateriële vaste activa	19	0	2
Vastgoedbeleggingen	20	1 004 237	885 151
Andere materiële vaste activa	22	1 262	354
Financiële vaste activa	23	92 974	75 757
Vorderingen financiële leasing	24	17 796	17 841
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
Uitgestelde belastingen - activa		0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		39 837	20 189
Activa bestemd voor verkoop	25	15 050	0
Financiële vlottende activa	26	0	0
Vorderingen financiële leasing		0	0
Handelsvorderingen	27	13 167	11 471
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	28	3 303	2 533
Kas en kasequivalenten	29	7 403	5 702
Overlopende rekeningen	30	915	482
TOTAAL ACTIVA		1 156 107	999 293
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		475 811	382 206
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		475 811	382 206
Kapitaal	31	65 178	54 315
Uitgiftepremies	31	194 189	121 091
Wisselkoersverschillen		0	0
Reserves	31	178 262	159 267
inkoop eigen aandelen		-12	-12
Nettoresultaat van het boekjaar	31	38 194	47 545
II. MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN		680 296	617 086
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		385 013	384 626
Voorzieningen		11	11
Langlopende financiële schulden	33	334 509	348 156
- Kredietinstellingen		312 359	251 168
- Andere		22 150	96 988
Andere langlopende financiële verplichtingen	33	35 625	33 696
Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
Andere langlopende verplichtingen		0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		14 868	2 763
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		295 283	232 460
Kortlopende financiële schulden	33	264 198	192 283
- Kredietinstellingen		47 533	24 053
- Andere		216 665	168 231
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	160
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34	17 698	28 193
- Exit taks		0	12 907
- Andere		17 698	15 286
Andere kortlopende verplichtingen	35	2 048	1 716
Overlopende rekeningen	36	11 339	10 108
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 156 107	999 293

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1 000)		31/12/2018	31/12/2017
	Bijlage	(12 maanden)	(12 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	29	5 702	20 768
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		37 096	41 256
Nettoresultaat		38 194	47 545
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		2 943	-8 097
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen		-29	-510
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		78	96
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	27	212	0
Belastingen	18	-319	-406
Betaalde belastingen		0	-200
Andere niet-kas elementen		-7 192	-22 840
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	13	-1 627	-22 055
Bewegingen in voorzieningen (+/-)		0	0
Spreiding van gratuiteiten (+/-)	4	-137	-293
Toename (+)/ Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	-5 428	-492
Overige transacties van niet courante aard		0	0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen		10 164	15 253
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	12	0	2 798
Ontvangen dividenden	14	-4 293	-3 271
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten		14 457	15 726
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-4 041	1 808
Beweging van de activa		3 722	2 041
Beweging van verplichtingen		-7 763	-233
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-136 729	-16 822
Investeringsactiviteiten			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	20	-111 539	-106 248
Projectontwikkelingen	20	-12 026	-15 528
Immateriële en materiële vaste activa	20	-1 051	-124
Financiële vaste activa	23	-13 234	-12 043
Desinvesteringen		1 121	117 121
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		101 333	-39 500
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		58 156	-487
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen			
Ontvangen financiële opbrengsten		10	616
Betaalde financiële kosten		-14 457	-15 783
Verandering in eigen vermogen			
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)		83 961	
Wijziging in de reserves		-1 644	72
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen		0	281
Dividend van het vorige boekjaar	31	-24 693	-24 199
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	29	7 402	5 702

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1 000)	Kapitaal	Uitgiftepremie
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/16	54 315	121 091
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar		
- Transfert netto resultaat 2016 naar reserves		
- Globaal resultaat van het boekjaar 2017 (12 maanden)		
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/17	54 315	121 091
- Uitkering slotdividend vorig boekjaar		
- Transfert netto resultaat 2017 naar reserves		
- Globaal resultaat van het boekjaar 2018 (12 maanden)		
- Kapitaalverhoging	10 863	73 098
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/18	65 178	194 189

(1) Dit betreft kosten kapitaalverhoging.

Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
151 565	29 436	356 407	0	356 407
-24 184		-24 184		-24 184
29 436	-29 436	0		0
2 438	47 545	49 983	0	49 983
159 255	47 545	382 206	0	382 206
-24 694		-24 694		-24 694
47 545	-47 545	0		0
-2 213	38 194	35 981	0	35 981
-1 644 ⁽¹⁾		82 317		82 317
178 249	38 194	475 811	0	475 811

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

(in € 1 000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/15	54 315	121 091	5 431	33 555	-34 189
Uitkering slotdividend vorig boekjaar					
Transfert netto resultaat 2015 naar reserves				9 549	
Globaal resultaat van het boekjaar 2016 (12 maanden)					-9 065
Diverse					
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/16	54 315	121 091	5 431	43 104	-43 254
Uitkering slotdividend vorig boekjaar					
Transfert netto resultaat 2016 naar reserves				2 122	
Transfert historische herwaardering verkochte gebouwen				-17 270	
Globaal resultaat van het boekjaar 2017 (12 maanden)					11 366
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/17	54 315	121 091	5 431	27 956	-31 888
Uitkering slotdividend vorig boekjaar					
Transfert netto resultaat 2017 naar reserves				22 348	
Transfert historische herwaardering verkochte gebouwen				5 782	
Globaal resultaat van het boekjaar 2018 (12 maanden)					-2 212
Kapitaalverhoging	10 863	73 098			
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/18	65 178	194 189	5 431	56 086	-34 100

(1) Dit betreft kosten kapitaalverhoging.

RESERVES

Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeiën uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toevoegbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
8	-1 920	-293	32 363	121 426	30 618	362 404	4	362 409
				-23 197		-23 197		-23 197
	-5 215			26 284	-30 618	4	-4	0
			-3 179	0	29 436	17 192		17 192
				8		8		8
8	-7 135	-293	29 184	124 521	29 436	356 407	0	356 407
				-24 184		-24 184		-24 184
	-571			27 885	-29 436	0		0
				17 270		0		0
		282	-8 805	-405	47 545	49 983		49 983
8	-7 706	-11	20 379	145 087	47 545	382 206	0	382 206
				-24 694		-24 694		-24 694
	492			24 705	-47 545	0		0
				-5 782		0		0
					38 194	35 982		35 982
				-1 644 ⁽¹⁾		82 317		82 317
8	-7 214	-11	20 379	137 672	38 194	475 811	0	475 811

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2018

Bijlage 1	Algemene informatie	117
Bijlage 2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving	117
	2.1 IFRS waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening Leasinvest Real Estate Comm. VA	117
Bijlage 3	Gesegmenteerde informatie	
	3.1 Segmentinformatie - geografisch	126
	3.1.1 Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	126
	3.1.2 Geconsolideerde balans (geografische segmentering)	128
	3.1.3 Voornaamste kerncijfers	129
	3.2 Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw	130
TOTAAL RESULTAAT		
Bijlage 4	Netto huurresultaat	131
Bijlage 5	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	132
Bijlage 6	Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	132
Bijlage 7	Technische kosten	132
Bijlage 8	Commerciële kosten	133
Bijlage 9	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	133
Bijlage 10	Beheerskosten van het vastgoed en andere vastgoedkosten	
	10.1 Beheerskosten van het vastgoed	133
	10.2 Andere vastgoedkosten	133
Bijlage 11	Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten	134
Bijlage 12	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	134
Bijlage 13	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	134
Bijlage 14	Financiële inkomsten	135
Bijlage 15	Financiële kosten	135
Bijlage 16	Andere financiële kosten	136
Bijlage 17	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	136
Bijlage 18	Vennootschapsbelasting	137
BALANS		
Bijlage 19	Immateriële vaste activa	138
Bijlage 20	Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)	138
Bijlage 21	Verwervingen van dochterondernemingen	143
Bijlage 22	Andere materiële vaste activa	143
Bijlage 23	Financiële vaste activa	144
Bijlage 24	Leasing	144
Bijlage 25	Activa bestemd voor verkoop	144
Bijlage 26	Financieel vlottende activa	145
Bijlage 27	Handelsvorderingen	145
Bijlage 28	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	146
Bijlage 29	Kas en kasequivalenten	146
Bijlage 30	Overlopende rekeningen -activa	146
Bijlage 31	Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	
	31.1 Geplaatst kapitaal	147
	31.2 Uitgiftepremies	148
	31.3 Resultaat	148
	31.4 Reserves	149
Bijlage 32	Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel	149
Bijlage 33	Informatie betreffende de financiële schuld	
	33.1 Financiële instrumenten aan boekwaarde	150
	33.2 Toelichting m.b.t. de financiële schulden	151
	33.3 Fair value disclosures	154
	33.4 Beheer van kapitaal en schuldgraad	156
	33.5 Toelichting m.b.t. afgeleide financiële instrumenten	158
	33.6 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's	160
Bijlage 34	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	162
Bijlage 35	Andere kortlopende verplichtingen	162
Bijlage 36	Overlopende rekeningen passiva	162
Bijlage 37	Uitgestelde belastingen	162
Bijlage 38	Transacties met verbonden partijen	163
Bijlage 39	Consolidatiekring	163
Bijlage 40	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	164

BIJLAGE 1 ALGEMENE INFORMATIE

Globaal resultaat

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

De geconsolideerde jaarrekening van LRE voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 omvat LRE en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werden opgemaakt door de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder, gehouden op 13 februari 2019 en zullen aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 20 mei 2019. Zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens IFRS.

LRE wordt opgenomen in de consolidatie van Ackermans & van Haaren NV.

BIJLAGE 2 BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

2.1 IFRS-waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening Leasinvest Real Estate Comm. VA

A. CONFORMITEITSVERKLARING

De Geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC-interpretaties van kracht per 31/12/2018, 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 2018

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 2018. 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 2018, 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:

- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen
- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen
- Aanpassing van IFRS 4 Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen
- IFRS 9 Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten

Nieuwe en gewijzigde IFRS-standaarden en IFRIC-interpretaties die van toepassing zijn voor boekjaren beginnend na 1 januari 2018

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 4 Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (van toepassing per 1 januari 2019)
- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over inkomstenbelastingenbehandelingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Leasinvest Real Estate heeft de volgende nieuwe standaarden (wijzigingen op standaarden en interpretaties) die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast:

IFRS 9 – Financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van de situatie van Leasinvest Real Estate per 1 januari 2018 kan besloten worden dat er geen materiële impact is op de geconsolideerde jaarrekening. Voor de gedetailleerde financiële impact verwijzen we naar bijlage 27. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39.

Wat betreft de financiële activa, meer bepaald de participaties in andere vastgoedvennootschappen lager dan 20%: De voor verkoop beschikbare financiële activa zullen niet langer via het eigen vermogen, maar via de resultatenrekening verwerkt worden. De bestaande herwaarderingsreserve op 1 januari 2018 van € 20,4 miljoen werd geherclassificeerd naar de onbeschikbare reserves en zal bij realisatie niet meer via de resultatenrekening gerecycleerd worden.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

IFRS 15 heeft geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Leasinvest Real Estate aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Leasinvest Real Estate vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgereleerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, was ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Gezien het feit dat Leasinvest Real Estate leasingnemer is van de grond te Anderlecht (The Crescent) en van de grond te Antwerpen (Hangar 26-27) wordt een actief en passief geboekt voor deze leases. In totaal zal er een actief en passief geboekt worden van € 4,7 miljoen.

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. CONSOLIDATIEPRINCIPES

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

I Dochtervennootschappen

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

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen hebben betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

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

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

II Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

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

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Er wordt bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen geen rekening gehouden met intra-groep saldi en transacties, noch met winsten uit intra-groep transacties.

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

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

Nieuwe acquisities worden conform IFRS 3 verwerkt volgens de overnamemethode. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs, de minderheidsbelangen en de reële waarde van voorheen aangehouden aandelenparticipaties in de overgenomen vennootschap. De transactiekosten worden in de winst – en verliesrekening verwerkt. Als de verworven activa geen bedrijf vormen op basis van de classificatie van de onderliggende transactie, dan wordt de transactie verwerkt als een verwerving van vastgoedbeleggingen volgens IAS 40 (en eventuele overige vaste activa conform IAS 16), en bijgevolg wordt na de initiële opname de waardering aan reële waarde (fair value) conform IAS 40 toegepast zoals verder toegelicht onder punt G. Vastgoedbeleggingen

D. GOODWILL

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en de voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het ogenblik van de overname. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle direct toewijsbare transactiekosten.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar ondergaat een test op bijzondere waardeverminderingen bij iedere jaarafsluiting alsook op het ogenblik waarop er zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen.

Negatieve goodwill (badwill):

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

E. 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.

F. 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.

G. VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel de gebouwen die 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:

- 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).
- 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 herwaarden 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.

We vestigen ook de aandacht op het feit dat de waarderingsregels werden aangepast om conform te zijn met de hierboven vermelde zaken. Deze wijziging heeft geen impact op de vergelijkende cijfers per eind 2017.

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 bedrijfsvoering van het boekjaar geboekt, en komen dus in mindering van het operationele resultaat.

Daarentegen worden de lasten verbonden aan renovatiewerken en verbouwingen aan gebouwen in exploitatie die 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.

Interessen op leningen die werden aangegaan ter financiering van het project worden geactiveerd voor zover ze betrekking hebben op de periode die de bruikbaarheid van het materieel vast actief voorafgaat.

H. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

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)

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

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

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt 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 teruggedragen 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 teruggedragen worden; eerder geboekte waardevermindering op voor verkoop beschikbare aandelen kunnen, afhankelijk van het soort instrument, worden teruggedragen via het eigen vermogen of resultatenrekening.

J. 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.

Zoals reeds eerder vermeld, is IFRS 9 van toepassing vanaf 1 januari 2018. Dit heeft tot gevolg dat voor verkoop beschikbare financiële activa niet langer via het eigen vermogen, maar via de resultatenreke-

ning zullen verwerkt worden. De bestaande herwaarderingsreserve op 31 december 2017 van € 20,4 miljoen werd geherclassificeerd naar de onbeschikbare reservesen zal bij realisatie niet meer via de resultatenrekening gerecycleerd worden.

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd

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

Rentedragende schulden en vorderingen

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

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

Handelsschulden en -vorderingen/ Overige schulden en -vorderingen

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

Kas en kasequivalenten

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

K. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Leasinvest Real Estate maakt gebruik van financiële instrumenten voor het beheer van het 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.

L. 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.

M. 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.

N. VOORWAARDELIJKE VORDERINGEN EN VERPLICHTINGEN

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

O. BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

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.

P. 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.

Q. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe 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.

R. 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 gemiddelde van het aantal uitstaande aandelen gecorrigeerd voor de effecten van alle potentiële gewone aandelen die tot verwatering zullen leiden.

S. OPBRENGSTEN

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

T. FINANCIËEL RESULTAAT

Financiële inkomsten

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

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.

U. 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 blij 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

3.1 Segmentinformatie - geografisch

3.1.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1 000)	België	
	31/12/2018	31/12/2017
(+) Huurinkomsten	18 640	22 091
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-207	
NETTO HUURRESULTAAT	18 433	22 091
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	173	153
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4 685	3 173
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4 685	-3 173
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-1 924	-1 692
VASTGOEDRESULTAAT	16 682	20 552
(-) Technische kosten	-530	-1 332
(-) Commerciële kosten	-309	-252
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-494	-1 030
(-) Beheerskosten vastgoed	-4 603	-4 408
(-) Andere vastgoedkosten	-185	-243
VASTGOEDKOSTEN	-6 121	-7 265
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10 561	13 287
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1 117	-1 171
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-653	-349
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8 791	11 767
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-1 420
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 114	6 098
OPERATIONEEL RESULTAAT	6 677	16 444
(+) Financiële inkomsten		
(-) Netto interestkosten		
(-) Andere financiële kosten		
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6 677	16 444
(+/-) Vennootschapsbelasting		
(+/-) Exit taks		
BELASTINGEN	0	0
NETTO RESULTAAT	6 677	16 444
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen		
Aandeelhouders van de groep		

(1) Er zijn geen huurinkomsten uit transacties met de andere operationele segmenten.

(2) De beheerskosten van het vastgoed bestaan onder meer uit de vergoeding die door Leasinvest Real Estate wordt betaald aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV.

Deze vergoeding wordt berekend op basis van de geconsolideerde vastgoedportefeuille, d.i. inclusief de portefeuille gelegen in Luxemburg, de participatie in Retail Estates NV en de aangehouden vastgoedcertificaten. Van de totale vergoeding die door Leasinvest Real Estate in het boekjaar 2018 (12 maanden) werd betaald, heeft € 2,54 miljoen betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille (inclusief de Oostenrijkse panden).

Luxemburg		Zwitserland		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
31 747	29 549	0	1 983	5 822	3 268			56 209	56 892
	0			-5				0	0
								-212	0
31 747	29 549	0	1 983	5 817	3 268	0	0	55 997	56 892
0	21			0	62			173	236
452	179			283				5 420	3 352
0	0			0				0	0
-452	-179			-283	-62			-5 420	-3 414
-477	-964	0	-26	-92	-532			-2 493	-3 214
31 270	28 607	0	1 958	5 725	2 737	0	0	53 677	53 853
-485	-1 095	0	-6	-132	-9			-1 147	-2 442
-540	-572	0	0	-183	-57			-1 032	-882
-414	-196	0	0	0				-908	-1 226
-692	-527	0	0	-70				-5 365	-4 935
-112	-153	0	-42	0				-297	-438
-2 243	-2 542	0	-48	-385	-67	0	0	-8 749	-9 922
29 027	26 065	0	1 909	5 340	2 670	0	0	44 928	43 931
-1 197	-1 322	0	-9	-484	-412			-2 798	-2 914
110	-104			-67				-610	-453
27 940	24 639	0	1 900	4 789	2 258	0	0	41 520	40 565
0	-1 378			0				0	-2 798
1 730	11 403			2 011	4 847			1 627	22 348
29 670	34 664	0	1 900	6 800	7 106	0	0	43 147	60 114
						4 918	3 887	4 918	3 887
						-13 565	-14 978	-13 565	-14 978
						-1 415	-1 364	-1 415	-1 364
						5 428	492	5 428	492
0	0	0	0	0	0	-4 634	-11 963	-4 634	-11 963
29 670	34 664	0	1 900	6 800	7 106	-4 634	-11 963	38 513	48 152
						-319	-607	-319	-607
						0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	-319	-607	-319	-607
29 670	34 664	0	1 900	6 800	7 106	-4 953	-12 569	38 194	47 545
								0	0
								38 194	47 545

3.1.2 GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCHE SEGMENTERING)

(in € 1 000)	België	
	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVA		
Immateriële vaste activa	0	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	343 271	293 404
Activa bestemd voor verkoop		0
Overige activa	123 088	105 200
ACTIVA PER SEGMENT	466 359	398 606
VERPLICHTINGEN		
Langlopende financiële schulden		
Kortlopende financiële schulden		
Overige verplichtingen		
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT		
EIGEN VERMOGEN		

Overige segmentinformatie

De vastgoedbeleggingen omvatten zowel het vastgoed beschikbaar voor verhuur, als de projectontwikkelingen.

(in € 1 000)	België		Luxemburg		Zwitserland		Oostenrijk		TOTAAL	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Vastgoedbeleggingen										
investeringen	51 681	19 559	73 886	43 468			1 660	58 750	127 227	121 777
desinvesteringen									0	0
Vorderingen financiële leasing										
investeringen										
desinvesteringen										
Activa bestemd voor verkoop										
investeringen		1 441							0	1 441
desinvesteringen		-72 568				-43 073			0	-115 641
Andere materiële vaste activa (andere)										
investeringen	5	3		120			1 115		1 120	123
desinvesteringen	0	-925		0					0	-925
afschrijvingen	-1	-4		-90			-200		-201	-94
netto boekwaarde eind boekjaar	4	3		351			915		919	354

De investeringen en desinvesteringen in vastgoedbeleggingen, de vorderingen financiële leasing en de activa bestemd voor verkoop worden toegelicht in respectievelijk bijlage 20, 24 en 25. De andere materiële vaste activa zijn hoofdzakelijk voor eigen gebruik (bijlage 22).

Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
						0	2
554 436	489 098	106 530	102 650			1 004 237	885 152
15 050						15 050	0
11 128	8 247	2 605	692			136 821	114 139
580 614	497 345	109 135	103 342	0	0	1 156 108	999 293
				334 509	348 156	334 509	348 156
				264 198	192 283	264 198	192 283
				81 589	76 648	81 589	76 648
				680 296	617 087	680 296	617 087
						475 812	382 206

3.1.3 VOORNAAMSTE KERNCIJFERS

De reële waarde en de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille omvatten zowel de gebouwen in exploitatie, zijnde de gebouwen beschikbaar voor verhuur en de vaste activa bestemd voor verkoop als de projectontwikkelingen. Voor de berekening van de andere kerncijfers (het rendement, de totale verhuurbare oppervlakte, de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projectontwikkelingen en de activa bestemd voor verkoop. De rendementen betreffen bruto rendementen.

(in € 1 000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		TOTAAL	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	361 067	311 244	569 486	489 099	106 530	102 650	1 037 083	902 992
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	369 808	318 741	579 508	497 183	109 193	105 216	1 058 509	921 140
Bruto rendement (in reële waarde) van het segment ⁽²⁾	6,04%	5,46%	6,72%	6,55%	5,39%	5,50%	6,37%	6,44%
Bruto rendement (in investeringswaarde) van het segment ⁽²⁾	5,90%	5,33%	6,61%	6,44%	5,26%	5,37%	6,25%	6,32%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	279 519	266 229	188 459	176 670	43 404	42 245	511 382	496 793
Bezettingsgraad ⁽²⁾	91,38%	74,94%	94,31%	96,59%	100,00%	100,00%	94,33%	94,80%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	5,18	4,92	3,56	3,86	6,37	5,96	4,34	4,74

(1) De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2018 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 1.004.237 duizend), de vorderingen financiële leasing (€ 17.796 duizend) en activa bestemd voor verkoop (€ 15.050 duizend) samen € 1.037.083 duizend. De reële waarde van de vastgoedportefeuille eind 2017 bestaat uit de vastgoedbeleggingen (€ 885.151 duizend), de vorderingen financiële leasing (€ 17.841 duizend), samen € 902.992 duizend.

(2) De berekeningen van het bruto rendement (in reële waarde en in investeringswaarde) en de berekening van de bezettingsgraad houden rekening met alle gebouwen, behoudens deze opgenomen onder 'activa bestemd voor verkoop' en 'projectontwikkelingen'.

3.2 Segmentinformatie – kerncijfers per type gebouw

(in € 1 000)	Retail		Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		TOTAAL	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Huurinkomsten (incl. vergoedingen leasing en excl. ontvangen verbreking-vergoeding en incentives)	29 354	28 583	22 424	19 215	4 398	8 943	56 176	56 741
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	449 605	436 800	498 601	404 492	62 100	61 700	1 010 306	902 992
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	456 612	443 570	511 067	414 610	63 380	62 960	1 031 059	921 140
Bezettingsgraad	97,59%	97,76%	91,23%	92,08%	94,67%	93,67%	94,33%	94,80%
Huurrendement ◀ (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,53%	6,52%	6,32%	6,28%	6,88%	6,77%	6,37%	6,44%
Huurrendement ◀ (o.b.v. investering-swaarde) van het segment	6,43%	6,42%	6,17%	6,13%	6,74%	6,64%	6,25%	6,32%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,26	5,77	4,04	3,03	8,94	9,65	4,34	4,74

De huurinkomsten houden geen rekening met de vergoeding ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en huurincentives voor € 39 duizend (€ 151 duizend eind 2017).

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie en vaste activa bestemd voor verkoop als de projectontwikkelingen. Voor de berekening van de bezettingsgraad en het huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking exclusief de activa bestemd voor verkoop en de projecten. De rendementen betreffen bruto rendementen.

Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen.

Leasinvest Real Estate is niet afhankelijk van belangrijke klanten die elk meer dan 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigen.

TOTAAL RESULTAAT

BIJLAGE 4

NETTO HUURRESULTAAT

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Huurinkomsten	56 209	56 892
Huur	54 707	55 110
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	137	323
Huurvoordelen (incentives)	-99	-9
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	132	160
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	1 332	1 308
Met verhuur verbonden kosten	-212	0
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-212	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	55 997	56 892

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

De huurinkomsten zijn licht afgenomen van € 56.892 duizend naar € 56.209 duizend. Dit is het resultaat van de verkoop van de Zwitserse portefeuille en 5 logistieke panden in België in de loop van 2017, die niet volledig gecompenseerd werden met huurinkomsten uit de in 2017 verworven panden in Luxemburg en Oostenrijk. Bovendien vonden de meeste acquisities van gebouwen in 2018 pas plaats aan het einde van het jaar, waardoor zij nauwelijks aan de resultaten 2018 bijdragen. Belangrijker is dat de like-for-like huurinkomsten wel stijgen met € 1,7 miljoen.

Kosten van gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten (via de rubriek "huurkortingen") over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzegmogelijkheid. De huurvoordelen die nog niet werden erkend in resultaat worden in rekening (mindering) genomen in de reële waarde van de activa.

Dit impliceert dat bij het ingaan van een nieuwe huurperiode (hetzij na een opzegmogelijkheid, hetzij na een nieuwe huurovereenkomst) en indien er een huurvrije periode werd toegekend, er geen huur wordt ontvangen in die periode, maar er wel huur erkend wordt via deze rubriek. Bijgevolg kent, ceteris paribus, deze rubriek een positief saldo. In 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 overschrijft.

Onderstaande tabel geeft aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen. Indien elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen herverhuringen meer gebeuren dan geeft deze tabel weer wat het verlies aan huurinkomsten zou zijn.

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Binnen één jaar	8 082	8 449
Tussen één en vijf jaar	37 252	34 649
Meer dan vijf jaar	15 313	13 263
TOTAAL	60 647	56 361

De portefeuille van Leasinvest Real Estate omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector; dit heeft voor gevolg dat er relatief meer huurcontracten zijn met kortere vaste looptijden (type 3/6/9 jaar).

BIJLAGE 5

KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR EN ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN
INKOMSTEN EN UITGAVEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		
Recuperatie van vastgoedkosten	173	174
Verkregen vergoedingen op huurschade	173	174
Recuperatie van wederinstandstellingskosten op het einde van de huur	0	0
TOTAAL	173	174
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-2 492	-3 214
TOTAAL	-2 492	-3 214

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoedingen ingevolge huurschade.

De rubriek "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" bedraagt € -2.492 duizend eind 2018 in vergelijking met € -3.214 duizend eind 2017. De afname van deze kosten is voornamelijk een gevolg van lagere exploitatiekosten (o.a. personeel en onderhoudskosten) in The Crescent.

BIJLAGE 6

HUURLASTEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5 421	3 578
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3 700	1 281
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1 721	2 297
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5 421	-3 578
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-3 700	-1 281
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 721	-2 297
HUURLASTEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN	0	0

De algemene huurvoorwaarden voorzien in principe dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Het gaat in deze rubriek ondermeer om de onroerende voorheffing en de taksen op verhuurde gebouwen. Zowel in 2018 als in 2017 zijn alle lasten en belastingen, die contractueel ten laste zijn van de huurder, integraal doorgerekend aan de betrokken huurders.

BIJLAGE 7

TECHNISCHE KOSTEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Recurrente technische kosten	-1 139	-2 444
Herstellingen	-788	-2 248
Vergoedingen voor totale waarborgen	-296	-158
Verzekeringspremies	-55	-38
Niet recurrente technische kosten	-8	2
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	-8	0
Schadegevallen	0	2
TOTAAL	-1 147	-2 442

Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort, uitstraling en duurzaamheid worden er regelmatig een aantal onderhouds- en renovatiewerken uitgevoerd. De rubriek technische kosten omvat zowel de recurrente- als occasionele herstellingskosten aan de vastgoedportefeuille, naast de vergoedingen inzake totale waarborg en de verzekeringspremies die verband houden met het technisch onderhoud van de gebouwen.

BIJLAGE 8 COMMERCIEËLE KOSTEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Makelaarscommissies	-476	-400
Publiciteit	-476	-300
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-81	-182
TOTAAL	-1 032	-882

De commerciële kosten zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar, vooral omwille van hogere publiciteitskosten, voornamelijk als gevolg van meer "branding" acties voor de Knauf shopping centers.

BIJLAGE 9 KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Leegstandlasten van het boekjaar	-502	-630
Onroerende voorheffing leegstand	-405	-596
TOTAAL	-907	-1 226

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten, die niet kunnen gerecupereerd worden van huurders, en bijgevolg ten laste zijn van de eigenaar. De bezettingsgraad is stabiel gebleven in vergelijking met vorig jaar en we zien een daling in deze kosten in vergelijking met 2017 wat te verklaren is door het feit dat we meer hebben kunnen doorrekenen aan de vaste huurders.

BIJLAGE 10 BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED EN ANDERE VASTGOEDKOSTEN

10.1 Beheerskosten van het vastgoed

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Externe beheerskosten	-4 331	-3 974
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1 034	-961
TOTAAL BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED	-5 365	-4 935

Leasinvest Real Estate (op enkelvoudige basis) heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), staat in voor het beheer van de GVV en had op eind 2018 een personeelsbezetting van dertien personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (veertien in totaal). De externe beheerskosten van het vastgoed bestaan uit de vergoeding van de zaakvoerder, die statutair is vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille inclusief de gebouwen van Leasinvest Immo Lux, de participatie in Retail Estates en de in portefeuille gehouden vastgoedcertificaten. De kosten van het intern beheer van het patrimonium bestaan voornamelijk uit de personeelskosten van Leasinvest Services die instaat voor het technisch beheer van de gebouwen van de GVV (personeelsbestand: 4 bedienden).

10.2 Andere vastgoedkosten

De andere vastgoedkosten bedragen € -0,3 miljoen eind 2018 en omvatten voornamelijk het ereloon van de schatters (€ 125 duizend), externe beheersvergoedingen (onder andere Inowai en CBRE-PSM) en andere diverse vastgoedkosten (erelonen voor plaatsbeschrijvingen).

BIJLAGE 11**ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Belasting ICB	-335	-311
Bewaarhoudende bank	-148	-142
Ereloon commissaris	-242	-275
Liquidity provider	-18	-17
Overige kosten	-2 055	-2 169
TOTAAL	-2 798	-2 914
Andere operationele opbrengsten en kosten	-610	-453

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. huurinkomsten genereren. Het zijn ondermeer kosten die de GVV dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en die voornamelijk te maken hebben met allerlei verplichtingen/voorschriften inzake transparantie, liquiditeit van het aandeel en financiële communicatie.

De algemene kosten dalen van € 2,9 miljoen in 2017 naar € 2,8 miljoen in 2018. Deze daling is vooral te wijten aan een daling van de "overige kosten" met € 0,1 miljoen. Er werden minder consulting fees opgelopen, vooral door lagere kosten van due diligence.

Andere operationele opbrengsten en kosten omvat vooral de kosten van de huurgaranties op in het verleden verkochte gebouwen.

BIJLAGE 12**RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN**

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	112 843
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	0	-115 641
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
TOTAAL	0	-2 798

In 2018 werden geen panden verkocht.

Tijdens 2017 werden er wel enkele panden verkocht, namelijk 2 Belgische logistieke panden (Vierwinden en Prins Boudewijnlaan Kontich) en 3 Zwitserse retailpanden (Etoy, Yverdon en Villeneuve). Daarnaast werden nog erfpachten verleend op 3 Belgische logistieke panden (Neder-over-Heembeek, Wommelgem en Tongeren), maar de naakte eigendom blijft in bezit van LRE.

BIJLAGE 13**VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14 904	36 543
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13 278	-14 195
TOTAAL	1 627	22 348

Het netto portefeuilleresultaat ▼ toont een totale niet-gerealiseerde meerwaarde van € 1,6 miljoen in 2018, of een afname van € 20,7 miljoen ten opzichte van 2017.

Deze schommeling in de niet-gerealiseerde variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verklaard door een toename in waarde van € 6,5 miljoen gecompenseerd door uitgestelde belastingen voor een bedrag van -€ 4,9 miljoen.

BIJLAGE 14
FINANCIËLE INKOMSTEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Geïnde interesten en dividenden	4 346	3 324
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor afdekkingsdoeleinden	571	563
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	571	563
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	4 917	3 887

In de rubriek "geïnde interesten en dividenden" werden enerzijds de dividenden (over boekjaar 2018) op de aandelen Retail Estates opgenomen voor € 4,3 miljoen, en anderzijds de interesten afkomstig van tijdelijke, korte termijn-deposito's van cashoverschotten. Het dividend ontvangen van Retail Estates is gestegen door een hogere dividenduitbetaling per aandeel alsook door een stijging in het aantal aandelen dat wordt aangehouden door Leasinvest Real Estate doordat er werd ingetekend op de kapitaalverhoging (van 993.682 aandelen per eind 2017 naar 1.192.418 aandelen per eind 2018).

De inkomsten uit financiële instrumenten (€ 0,6 miljoen) bestaan uit de ontvangen vlottende interesten uit interest rate receiver swaps, afgesloten in het kader van de lopende obligatieleningen, en uit interest rate payer swaps waar Leasinvest Real Estate steeds de vaste rentevoet betaalt en de vlottende rente ontvangt. De betalende vaste rentevoet wordt voorgesteld onder "Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten" in de rubriek Financiële kosten (bijlage 15).

BIJLAGE 15
FINANCIËLE KOSTEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Nominale interestlasten op leningen	-7 777	-8 307
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-4 068	-4 515
Interestkosten op obligatieleningen	-3 518	-3 518
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-191	-274
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-6 330	-7 158
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-6 330	-7 158
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	-10	-46
Geactiveerde interestkosten	552	533
TOTAAL	-13 565	-14 978

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 (voornamelijk langlopende financiële schulden) vindt zijn oorsprong in de lagere rentecurve en de lagere gemiddelde betaalde kredietmarges, waardoor een lagere interestlast werd opgelopen.

Daarnaast kan er ook een daling worden vastgesteld in de kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden (-0,8 miljoen). Deze zijn gedaald omwille van het volledig in werking treden van de effecten van de herstructureringen van de SWAPS.

De gemiddelde financieringskost ◀ (exclusief de marked-to-market van de indekkingsinstrumenten) na hedging bedraagt eind 2018 2,59% (eind 2017: 2,99%); voor de interestlasten op de hedgingportefeuille bedraagt de gemiddelde financieringskost ◀ eind 2018 1,38% (eind 2017: 1,55%). Eind 2018 werden er voor € 552 duizend (eind 2017: € 533 duizend) financieringskosten ◀ geactiveerd. Hierbij werd een interne financieringsvoet van ongeveer 2,5% gehanteerd.

BIJLAGE 16 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Bankkosten en andere commissies	-1 294	-1 364
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële vase activa	-120	
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken		
Andere:	0	0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor afdekkingsdoeleinden	0	0
TOTAAL	-1 414	-1 364

De bankkosten en andere commissies omvatten voornamelijk de reserveringsprovisies die verschuldigd zijn op het onbenutte deel van de kredietportefeuille. Deze kosten zijn over 2018 gedaald ten opzichte van 2017 wegens de hogere gemiddelde kredietopname.

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

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS en niet-effectieve deel van CF hedges	278	476
Herwaardering participatie in andere GVV's	5 555	0
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	-516	-531
Reële waarde aanpassing obligatieleningen	111	547
TOTAAL	5 428	492

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 2018 € 278. Daarnaast wordt sinds dit jaar de herwaardering van de participaties in andere GVV's ook hier geboekt. Dit jaar werd een bedrag van € 5,6 miljoen geboekt voor de herwaardering van Retail Estates.

De variaties van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding met betrekking tot de fair value hedge betreffen de schommelingen van de receiver swaps die als fair value hedges werden afgesloten in het kader van de obligatieleningen aan vaste rente.

De variatie in reële waarde van de obligatieleningen betreft het gedeelte van de publieke obligatielening ten belope van € 35 miljoen die het voorwerp is van de afdekkingsboekhouding en is het voorbije boekjaar een positief effect van € 111 duizend.

BIJLAGE 18
VENNOOTSCHAPSBELASTING

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Moederonderneming LRE	-120	-219
Resultaat vóór belastingen	38 514	38 052
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij GVV's	38 514	38 052
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	355	644
Belasting aan het tarief van 29,58%	-121	-219
Voorziening voor belasting		
Roerende voorheffing	0	0
Correctie van vorig boekjaar	0	87
Dochterondernemingen	-199	-475
TOTAAL	-320	-607

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

De totale belasting is gedaald van - € 0,6 miljoen in 2017 naar - € 0,3 miljoen in 2018.

BALANS

BIJLAGE 19 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
software licentie	0	2
Immateriële vaste activa	0	2
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	2	4
Bruto bedrag	26	26
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-24	-22
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings (+)/Desinvesteringen (-)	0	0
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-2	-2
Saldo per einde van het boekjaar	0	2

BIJLAGE 20 VASTGOEDBELEGGINGEN (REËLE WAARDE METHODE)

(in € 1 000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
SALDO PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	830 754	756 402	54 400	30 663
Investerings	27 793	13 068	347	15 528
Desinvesteringen	0			
Wisselkoerseffecten	0			
Verwerving van vastgoed	87 408	112 118	11 679	
Overboekingen van/(naar) andere posten	39 350	-60 833	-54 400	
Stijging/(daling) van de reële waarde	7 205	9 999	-299	8 209
SALDO PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	992 510	830 754	11 727	54 400

Totaal Vastgoedbeleggingen		Vorderingen financiële leasing		Totaal		Activa bestemd voor verkoop	
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
885 154	787 065	17 841	17 900	902 995	804 965	0	54 966
28 140	28 596		0	28 140	28 596		1 441
0	0			0	0		-115 641
0	0			0	0		
99 087	112 118			99 087	112 118		
-15 050	-60 833	-45	-59	-15 095	-60 892	15 050	60 892
6 906	18 208			6 906	18 208		-1 658
1 004 237	885 154	17 796	17 841	1 022 033	902 995	15 050	0

Het vastgoed beschikbaar voor verhuur stijgt met € 161,8 miljoen als gevolg van onder meer de aankopen van Hangar 26-27 (+€ 22,8 miljoen), EBBC A-C (+€ 63,9 miljoen) en Neif Montoyer (+ €11,7 miljoen). Daarnaast zijn Treesquare en Montoyer 63 opgeleverd per eind 2018 en worden ze dus niet meer getoond als projectontwikkeling (+€ 54,4 miljoen).

De Projectontwikkelingen dalen met € 42,7 miljoen als gevolg van de oplevering van Treesquare en Montoyer 63 per eind 2018. Neif Montoyer werd in het 4e kwartaal aangekocht en staat per eind 2018 als projectontwikkeling voor een totaal bedrag van € 11,7 miljoen.

Op jaareinde 2018 omvat de post activa bestemd voor verkoop het gebouw Kennedy in Luxemburg (€ 15,1 miljoen). In januari 2019 werd dit gebouw ook effectief verkocht voor een bedrag van € 15,8 miljoen.

Capex Overzicht 2018

Investeringscapex 2018 in € 1 000	LRE	België	Luxemburg	Oostenrijk
(1) Acquisitie capex	99 086	34 480	63 944	662
(2) Capex (incl. ontwikkeling en herbestemming)	25 291	16 681	7 612	998
(3) Capex recurrenente vastgoedportefeuille	2 850	520	2 330	
TOTAAL CAPEX	127 227	51 681	73 886	1 660

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 waarderingregels. De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren. De waarden werden bepaald door de onafhankelijke deskundigen.

Volgende methoden worden aangewend teneinde de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

- **Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten**

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

- **Discounted cash-flow methode**

De DCF-methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daaropvolgende 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 die reeds onder renovatie zijn of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na 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 onder drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- **Niveau 1** waarderings van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- **Niveau 2** waarderings van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen).
- **Niveau 3** waarderings van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

De vastgoedbeleggingen ressorteren onder niveau 3.

Cushman & Wakefield hebben op 31 december 2018 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschappen Stadim, de Crombrughe&Partners en door Oerag geschat werden,

1. een **investeringswaarde** bepaald van **€ 1.058.509.000** (één miljard achtenvijftig miljoen vijfhonderdennegen duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 369.808.000, € 579.508.000 en € 109.193.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles; en
2. een **reële waarde** bepaald van **€ 1.037.083.000** (één miljard zevenendertig miljoen drieëntachtig duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 361.067.000, € 569.486.000 en € 106.530.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

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

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

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.037,1 miljoen eind 2018 t.o.v. € 903,0 miljoen eind december 2017.

Volgende tabel geeft een overzicht van de toegepaste waarderingstechnieken per activa klasse alsook de voornaamste gebruikte variabelen (exclusief activa bestemd voor verkoop):

Activaklasse	Reële waarde 2018 (€ 1000)	Reële waarde 2017(€ 1000)	Waarderings-techniek	Belangrijkste inputs	31/12/2018 Min-Max (gewogen gemiddelde)	31/12/2017 Min-Max (gewogen gemiddelde)
Retail (Groothertogdom Luxemburg & België)	343 076	334 150	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap. voet e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [9,34 €/m ² - 18,77 €/m ²] b) [12,85 €/m ²] c) [5,70% - 7,02%] d) [6,59%] e) 3,74 jaar f) 153 245 m ²	a) [8,35 €/m ² - 19,93 €/m ²] b) [13,17 €/m ²] c) [5,60% - 7,15%] d) [6,22%] e) 5,50 jaar f) 153 245 m ²
Retail Oostenrijk	106 530	102 650	DCF (discounted cash flow)	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet vork c) Kapitalisatievoet berekening terminale waarde na 10j. d) Resterende looptijd e) Aantal m ²	a) [11,18 €/m ²] b) [4,97% - 5,67%] c) [5,26%] d) 6,37 jaar e) 43 404 m ²	a) [9,88 €/m ²] b) [5,02% - 5,72%] c) [5,36%] d) 6,00 jaar e) 42 600 m ²
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	241 860	205 350	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap. voet e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [11,54 €/m ² - 48,25 €/m ²] b) [27,64 €/m ²] c) [5,00% - 8,65%] d) [6,27%] e) 3,63 jaar f) 48 657m ²	a) [23,42 €/m ² - 39,99 €/m ²] b) [29,93 €/m ²] c) [5,15% - 8,65%] d) [6,6%] e) 2,70 jaar f) 32 061 m ²
Kantoren België	268 467	218 272	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap. voet e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [8,42 €/m ² - 22,02 €/m ²] b) [10,64 €/m ²] c) [4,10% - 9,35%] d) [6,05%] e) 6,71 jaar f) 130 013 m ²	a) [9,77 €/m ² - 11,76 €/m ²] b) [10,83 €/m ²] c) [5,60% - 9,00%] d) [7,22%] e) 4,50 jaar f) 113 870 m ²
Logistiek	62 100	42 570	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a) vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Gemiddelde discontovoet d) Economische levensduur e) Resterende looptijd f) Aantal m ²	a) [4,79 €/m ² - 7,64 €/m ²] b)[6,06 €/m ²] c) 7,83% d) 30 jaar e) 3,25 jaar f) 33 979 m ²	a) [3,35 €/m ² - 16,88 €/m ²] b)[4,82 €/m ²] c) 7,32% d) 30 jaar e) 9,65 jaar f) 26 084 m ²
TOTAAL VASTGOEDBELEGINGEN	1 022 033	902 992				

Noteer dat in bovenstaande tabel er geen individuele melding wordt gemaakt over de leegstand, restwaarde en operationele marge. Leegstand hypothese wordt deels op basis van locatie, huurcontract en deels in yield verwerkt. Toplocaties in centrum Brussel en Luxemburg hebben nauwelijks leegstand terwijl de gebouwen gelegen in de periferie wel leegstand hebben. De Economische levensduur wordt niet specifiek weergegeven voor de kantoorgebouwen en retailparken omdat deze reeds vervat zit in de bepaling van de yield.

De verwachte lange termijn inflatie toegepast in de waarderingstechnieken bedraagt 1%.

De bestaande portefeuille zou een mogelijke waardedaling in reële waarde kunnen ondergaan ten belope van € 204,0 miljoen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden. Dergelijke waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 157 basispunten moeten stijgen om de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden) of van een daling van de huurinkomsten (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 19,7% moeten dalen om de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden).

(1) ERV betekent Estimated Rental Value, of de geschatte markthuurwaarde van de vastgoedportefeuille.

BIJLAGE 21**VERWERVINGEN VAN DOCHTERONDERNEMINGEN**

Op 14 september 2018 heeft Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen verworven van Neif Montoyer SPRL, de vennootschap die eigenaar is van het gebouw Montoyer 14 te Brussel.

Op 19 december 2018 heeft de groep, via filiaal Leasinvest Immo Lux SA, 100% van de aandelen verworven van EBBC A Sàrl en EBBC C Sàrl, vennootschappen die respectievelijk eigenaar zijn van het gebouw EBBC A en EBBC C te Luxemburg.

Op 28 december 2018 heeft Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen verworven van Carver BVBA, de vennootschap die eigenaar is van het gebouw Hangar 26-27 te Antwerpen.

BIJLAGE 22**ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Installatie, machines en uitrusting	1 121	213
Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel	142	141
Andere	0	0
Andere materiële vaste activa	1 263	354
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	354	1 250
Bruto bedrag	841	1 954
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-664	-704
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investeringen (+)/Desinvesteringen (-)	1 160	123
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	-925
Overdrachten door bedrijfsafplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-74	-94
Saldo per einde van het boekjaar	1 263	354
waarvan:		
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	142	141
Andere	1 121	213

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. De investering van € 1,2 miljoen heeft vooral betrekking op zonnepanelen die werden geplaatst in Oostenrijk.

BIJLAGE 23 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Deelnemingen in andere GVV's	91 817	73 344
Leningen en vorderingen	0	0
Andere	461	144
Vastgoedcertificaten	0	1 203
Indekkingsinstrumenten	696	1 066
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	0	0
TOTAAL	92 974	75 757

De financiële vaste activa stijgen aanzienlijk doordat er voor € 12,9 miljoen extra aandelen Retail Estates verworven zijn om zo boven de drempel van 10% te blijven die ertoe leidt dat geen roerende voorheffing verschuldigd is op de ontvangen dividenden. Op 31 december 2018 werd een meerwaarde geboekt van € 5,6 miljoen ingevolge de positieve evolutie van de beurskoers van het aandeel Retail Estates.

BIJLAGE 24 LEASING

De rubriek vordering financiële leasing voor € 17,8 miljoen omvat het Rijksarchief te Brugge dat conform IFRS als een financiële leasing wordt voorgesteld. De oorspronkelijke termijn bedroeg 25 jaar, waarvan er reeds vijf jaar verstreken zijn. De impliciete interestvoet op basis van de contante waarde van de minimale leasebetalingen bedraagt 3,45% voor 2018 en 3,69% voor 2017.

(in € 1 000)	31/12/2018				31/12/2017			
	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL
	resterende looptijd							
1. Bruto lease-investeringen	1 409	5 926	31 002	38 337	1 375	7 299	32 682	41 356
2. Contante waarde van minimale leasebetalingen		684	17 112	17 796		712	17 129	17 841
3. Onverdiende financieringsbaten				20 541				23 515
4. Voorwaardelijke leasebetalingen die in de periode als baat zijn opgenomen								
5. Ongegarandeerde restwaarden die de lessor toekomen								
6. Geaccumuleerde voorziening voor oninbare te vorderen minimale leasebetalingen								

BIJLAGE 25 ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Saldo per einde van het vorige boekjaar	0	54 966
Investeringen	0	1 441
Desinvesteringen	0	-115 641
Overdracht van/naar andere posten	15 050	60 892
Spreiding van gratuïten	0	144
Stijging/(daling) van de reële waarde	0	-1 802
Saldo per einde van het boekjaar	15 050	0

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

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

Deze rubriek omvat eind 2018 het pand Kennedy te Luxemburg (€ 15,1 miljoen).

BIJLAGE 26 FINANCIËEL VLOTTENDE ACTIVA

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		0
Leningen en vorderingen	0	0
Andere	0	0
TOTAAL	0	0

BIJLAGE 27 HANDELSVORDERINGEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Handelsvorderingen	12 151	10 104
Op te stellen facturen	1 512	1 712
Dubieuze debiteuren	-496	-345
TOTAAL	13 167	11 471

Leasinvest Real Estate schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert. Er werden dan ook geen correctie voorzien op de boekwaarde van de vorderingen.

(in € 1 000)	31/12/2018					
	Totaal	niet vervallen	vervallen < 30 d	vervallen < 60 d	vervallen < 120 d	vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	11 159	5 032	1 423	1 685	1 607	1 412
Op te stellen facturen	1 512	1 512				
Dubieuze debiteuren	496					496
TOTAAL	13 167	6 544	1 423	1 685	1 607	1 908

(in € 1 000)	31/12/2017					
	Totaal	niet vervallen	vervallen < 30 d	vervallen < 60 d	vervallen < 120 d	vervallen > 120 d
Handelsvorderingen	9 414	7 471	247	416	363	917
Op te stellen facturen	1 712	1 712				
Dubieuze debiteuren	345					345
TOTAAL	11 471	9 183	247	416	363	1 262

Vorderingen en schulden (in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo	-345	-345
Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar	-151	0
Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar	0	0
Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar	0	0
Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo	-496	-345

Het aandeel van de vervallen handelsvorderingen waar geen voorziening voor werd aangelegd, wordt afgedekt door een bankgarantie op eerste verzoek of maakt het voorwerp uit van een afbetalingsplan.

Naar aanleiding van het van toepassing worden van IFRS 9 werd er op basis van een analyse een algemene provisie van € 4 duizend geboekt. We verwijzen hiervoor naar de waarderingsregels op pagina 118.

BIJLAGE 28 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Belastingen	1 058	653
Andere	2 245	1 880
TOTAAL	3 303	2 533

De rubriek belastingvorderingen betreft voornamelijk terug te vorderen onroerende voorheffingen. De andere vlottende activa bevatten onder andere terug te vorderen bedragen met betrekking tot de Zwitserse portefeuille die werd verkocht in 2017 (€ 1,2 miljoen).

BIJLAGE 29 KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Kas	7 403	5 702
Kasequivalenten	0	0
TOTAAL	7 403	5 702

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

BIJLAGE 30 OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	262	157
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0
Andere	653	325
TOTAAL	915	482

De stijging van de andere overlopende rekeningen van € 325 duizend tot € 653 duizend is voornamelijk te wijten aan facturen ontvangen in 2018 die al betrekking hebben op 2019 en verder.

BIJLAGE 31

AANDELENKAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS, EIGEN AANDELEN EN NETTO RESULTAAT

31.1 Geplaatst kapitaal

a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van de GVV

Datum		Uitgegeven kapitaal (in € 1 000)	Aantal aandelen
31/12/1998	Beginkapitaal Brixton Zaventem	2 922	61 250
4/05/1999	Nieuw aantal aandelen (1)		864 808
7/05/1999	Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24 603
8/06/1999	Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2 788	727 818
8/06/1999	Inbreng van Vierwinden Business Park	9 370	191 574
	Totaal vóór het bod	15 080	1 759 597
1/07/1999	Kapitaalverhoging	20 334	370 851
1/07/1999	Fusie met Brixton Louise	7 561	394 672
1/07/1999	Fusie met Kapex		4
1/07/1999	Vermindering van het kapitaal	-15 209	
	Kapitaal en aantal aandelen na het bod	27 765	2 525 124
28/06/2001	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2 206	200 500
14/12/2001	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1 152	104 742
28/11/2003	Fusie met Brussimmo		2
28/11/2003	Fusie met Ekiport		3
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2004	31 123	2 830 371
23/12/2004	Partiële splitsing (Montoyer 63)	4 606	418 850
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2005	35 729	3 249 221
29/05/2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8 397	763 407
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2006	44 126	4 012 628
29/12/2006	Fusie met Square de Meeûs 5-6 NV	2	204
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/2007 & 31/12/2011	44 128	4 012 832
25/06/2013	Kapitaalverhoging	10 187	926 038
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/2013	54 315	4 938 870
04/10/2018	Kapitaalverhoging	10 863	987 774
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/2018	65 178	5 926 644

(1) Op 31/12/98 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Brixton Zaventem € 2.921.652 vertegenwoordigd door 61.250 aandelen. Op 04/05/99 werd beslist het kapitaal van Brixton Zaventem te verdelen in 864.808 aandelen.

b) Aandelencategorieën:

Leasinvest Real Estate heeft slechts één categorie van aandelen, nl. gewone aandelen. Houders van gewone aandelen hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de algemene vergaderingen van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate. Alle aandelen zijn volstort. De aandelen zijn 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 € 54.314.744,64. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2016. Zij is hernieuwbaar. Voor bijkomende informatie over het toegestaan kapitaal verwijzen we naar de statuten (Artikel 7). Gedurende 2018 werd er gebruik gemaakt van € 10,9 miljoen.

d) Kosten kapitaalverhoging:

Over het boekjaar 2018 werden er voor het laatst voor € 1.644 duizend kosten die verband houden met de hierboven vermelde kapitaaltransacties en bijgevolg met de uitgifte van nieuwe aandelen, in mindering van de reserves gebracht.

31.2 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 30/06/2005	31 280
29/05/2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39 331
	Uitgiftepremie op 30/06/2006	70 611
29/12/2006	Fusie Square de Meeûs 5-6 NV	11
	Uitgiftepremie op 30/06/2007 & 31/12/2011	70 622
25/06/2013	Kapitaalverhoging	50 469
	Uitgiftepremie op 31/12/2013	121 091
04/10/2018	Kapitaalverhoging	73 098
	Uitgiftepremie op 31/12/2018	194 189

31.3 Resultaat

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Over te dragen resultaat	11 702	22 850
Voorgesteld dividend	26 492	24 694
TOTAAL	38 194	47 545

Het geconsolideerd netto resultaat, aandeel groep, van afgelopen boekjaar 2018 bedroeg € 38,2 miljoen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 27 mei 2019 volgende dividenden uit te keren:

- Aan de bestaande aandeelhouders voor de kapitaalverhoging van 2018 (in het bezit van coupon nr. 23 die onthecht werd op 19 september 2018) een pro rata temporis dividend van € 3,78 bruto per aandeel;
- Aan alle aandeelhouders in het bezit van coupon nr. 24 (momenteel nog aangehecht aan alle aandelen) een dividend van € 1,32 bruto per aandeel.

Op deze wijze wordt een dividend uitgekeerd van € 5,10 bruto per aandeel aan alle bestaande aandeelhouders voor de kapitaalverhoging van 2018, wat een stijging van 2% impliceert ten opzichte van het dividend van vorig jaar.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 20 mei 2019 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupons nr. 23 en 24.

31.4 Reserves

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Wettelijke reserves	5 431	5 431
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	56 086	27 956
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 (+/-)	-34 100	-31 888
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 (+/-)	-7 215	-7 707
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	8	8
Reserves voor eigen aandelen	-11	-11
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	20 379	20 379
Overgedragen resultaat	137 672	145 087
Netto resultaat van het boekjaar	38 194	47 545

BIJLAGE 32

TOELICHTING AANTAL AANDELEN, DIVIDENDEN EN WINST PER AANDEEL

Beweging van het aantal aandelen

	31/12/2018	31/12/2017
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4 938 870	4 938 870
Wijziging aantal aandelen	987 774	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5 926 644	4 938 870
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5 926 644	4 938 870
Aantal eigen aandelen	0	0
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5 926 644	4 938 870
Aantal volledig dividendgerechtigde aandelen	4 938 870	4 938 870
Aantal pro rata dividendgerechtigde aandelen (na kapitaalverhoging)	5 179 724	0

Doordat er 987.774 nieuwe aandelen werden uitgegeven door de kapitaalverhoging, is het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen gelijk aan 5.926.644 stuks.

Berekening van de winst en dividend per aandeel:

	31/12/2018	31/12/2017
	(12 maanden)	(12 maanden)
Nettowinst, aandeel groep (in € 1 000) (statutair resultaat)	38 125	40 006
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5 179 724	4 938 870
Nettowinst, aandeel groep, per aandeel (€) (1)	7,36	8,10
	voorstel 2018	voorstel 2017
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in € 1 000)	26 492	24 694
Bruto dividend per aandeel (€)	5,10	5,00
Netto dividend per aandeel (€)	3,5700	3,5000

(1) De nettowinst per aandeel is het nettoresultaat, aandeel groep, zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

(2) De uitkeerbare winst per aandeel komt overeen met de geconsolideerde EPRA Earnings \blacktriangleleft per aandeel. Deze maatstaf geeft een goed beeld van het cash-resultaat van de GVV, aangezien herwaarderingsresultaten en andere niet-monetaire effecten buiten beschouwing worden gelaten.

BIJLAGE 33 INFORMATIE BETREFFENDE DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

33.1 Overzicht van de financiële instrumenten aan boekwaarde

(in € 1 000)	31/12/2018			
	Leningen en vorderingen (geamortiseerde kost)	Beschikbaar voor verkoop	RW indekking	Totaal
FINANCIËLE ACTIVA				
Financiële vaste activa	461	91 818	696	92 974
Deelneming in andere GVV's		91 818		91 818
Vastgoedcertificaten	0	0		0
Indekkingsinstrumenten			696	696
Andere	461			461
Vorderingen financiële leasing	17 796			17 796
Handelsvorderingen	13 166			13 166
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 303			3 303
Kas en kasequivalenten	7 403			7 403
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA	42 129	91 818	696	134 642
	RW via resultatenrekening	Financiële verplichtingen aan geamortiseerde kost	CF indekking	Totaal
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële schulden	0	334 509	0	334 509
Kredietinstellingen		312 359		312 359
Obligatieleningen		20 508		20 508
Ontvangen huurwaarborgen		1 642		1 642
Andere langlopende financiële verplichtingen - derivaten	1 165		34 100	35 625
Kortlopende financiële schulden		264 198		264 198
Kredietinstellingen		47 533		47 533
Commercial paper		141 018		141 018
Obligatieleningen		75 647		
Andere kortlopende financiële verplichtingen - derivaten			0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		17 698		17 698
Andere kortlopende verplichtingen		2 048		2 048
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1 165	618 453	34 100	654 078

33.2 Toelichting met betrekking tot de Financiële schulden

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Langlopende financiële schulden:	334 509	348 156
Kredietinstellingen	312 359	251 168
Andere	22 150	96 988
Obigatie leningen	20 508	96 266
Ontvangen huurwaarborgen	1 642	722
Kortlopende financiële schulden:	264 198	192 284
Kredietinstellingen	47 533	24 053
Andere	216 665	168 231
Andere leningen - commercial paper	141 018	168 231
Andere leningen - bond	75 647	0
TOTAAL	598 707	540 440

De totale financiële schulden stijgen met € 58,3 miljoen in vergelijking met eind 2017 en bedragen € 597.707 duizend.

De rubriek andere langlopende leningen omvat voor € 20,5 miljoen de door Leasinvest in 2013 uitgegeven obligatieleningen. Dit betreft een private plaatsing van € 20 miljoen uitgegeven tegen een vaste rente van 3,528% met eindvervaldag 4 december 2020. De daling ten opzichte van vorig jaar is toe te wijzen aan de publieke obligatielening van €75 miljoen uitgegeven tegen een vaste rente van 3,75% met eindvervaldag 9 oktober 2019 dewelke per eind 2019 geklasseerd staat onder de kortlopende financiële schulden. De opnames van de bilaterale bancaire kredieten bedragen op 31/12/2018 € 312,4 miljoen op de lange termijn en € 47,5 miljoen op de korte termijn.

De 'andere kortlopende financiële schulden' ten belope van € 216,7 miljoen omvatten het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar voor een bedrag van € 141,0 miljoen. De omloop commercial paper is het voorbije boekjaar afgenomen met € 27,2 miljoen als gevolg van de afgenomen marktvraag van investeerders. 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. Daarnaast staat per eind 2018 ook de publieke obligatielening van € 75 miljoen op korte termijn gezien deze een vervaldatum van 9 oktober 2019 heeft.

De samenstelling van de bilaterale kredietenportefeuille is als volgt:

Nummer	Type financieringsinstrument	Toegelaten bedrag kredietlijn	Start krediet	Vervaldatum krediet	Vaste rente (TF) of vlottende rente (TV) voor afdekking
1	Bilateral Revolving credit facility	22 500 000	17/11/2014	30/11/2019	TV
2	Bilateral Revolving credit facility	20 000 000	09/11/2015	31/10/2022	TV
3	Bilateral Revolving credit facility	15 000 000	26/10/2018	30/09/2025	TV
4	Bilateral Revolving credit facility	38 000 000	28/10/2016	31/08/2021	TV
5	Bilateral Revolving credit facility	15 000 000	01/02/2016	31/01/2021	TV
6	Bilateral Revolving credit facility	25 000 000	01/12/2010	31/01/2024	TV
7	Bilateral Revolving credit facility	10 000 000	07/02/2013	21/02/2023	TV
8	Bilateral Revolving credit facility	10 000 000	01/02/2016	31/01/2021	TV
9	Bilateral Revolving credit facility	30 000 000	01/11/2016	15/01/2022	TV
10	Bilateral Term Loan	15 000 000	31/12/2015	31/12/2020	TV
11	Bilateral Term Loan	25 000 000	30/11/2016	29/11/2021	TV
12	Bilateral Revolving credit facility	25 000 000	31/01/2016	31/12/2020	TV
13	Bilateral Term Loan	50 000 000	08/12/2015	31/03/2022	TV
14	Bilateral Revolving credit facility	15 000 000	23/08/2013	27/08/2023	TV
15	Bilateral Revolving credit facility	50 000 000	23/12/2016	23/12/2023	TV
16	Bilateral Revolving credit facility	12 500 000	23/12/2016	23/12/2019	TV
17	Bilateral Term Loan	12 500 000	23/12/2016	23/12/2019	TV
18	Bilateral Revolving credit facility	25 000 000	03/01/2017	31/12/2020	TV
19	Bilateral Revolving credit facility	56 000 000	11/10/2017	10/10/2022	TV
20	Bilateral Revolving credit facility	30 000 000	17/01/2019	16/01/2026	TV
Totaal vlottende rente kredieten		501 500 000			
21	Bilateral Term Loan	10 000 000	23/01/2013	23/01/2021	TF
22	Bilateral Investment credit	20 000 000	21/11/2015	21/11/2021	TF
23	Bilateral Investment credit	15 000 000	21/11/2015	21/11/2022	TF
24	Bilateral Investment credit	10 000 000	07/08/2014	07/08/2023	TF
25	Public bond	75 000 000	09/10/2013	09/10/2019	TF
26	Private bond	20 000 000	04/12/2013	04/12/2020	TF
Totaal vaste rente kredieten		150 000 000			

De gezamenlijke opgenomen schuldpositie op afsluitingsdatum bedraagt € 598.707 duizend, waarvan € 1.642 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, werd voor een deel, namelijk € 35 miljoen, van de publieke obligatielening een fair value hedge of reële waarde dekking aangegaan d.m.v. een IRS receiver in 2013. Het corresponderende deel, zijnde € 35 miljoen van de publieke obligatielening werd niet tegen geamortiseerde kostprijs verwerkt maar wel tegen reële waarde en erkend in het financieel resultaat als een positieve variatie ten belope van € 111 duizend (2017: € 547 duizend).

De obligatieleningen, behalve voor het gedeelte waarvoor er een reële waarde (fair value) dekking werd afgesloten, werden verwerkt tegen geamortiseerde kost.

De boekwaarde voor de publieke en de private obligatieleningen bedraagt eind 2018 € 96.155 duizend in vergelijking met € 96.266 duizend eind 2017.

Eind 2018 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 25% of € 150 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld excl. huurwaarborgen van € 597,07 miljoen, wat een lichte daling is in vergelijking met eind 2017 (28%).

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 aange-gane 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 en private obligatieleningen werden 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 2018 als voor het boekjaar 2017, uitsluitend cash-bewegingen omvat in het kader van opname van kredietlijnen, met uitzondering van € 0,1 miljoen (€ 0,5 miljoen in 2017) die gelinkt is aan het beperkte deel van de obligataire schuld die aan reële waarde gewaardeerd wordt zoals hierboven toegelicht.

Tijdschema van de financiële schulden en de kredietlijnen

(in € 1 000)	31/12/2018			
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	
Financiële schulden - kredietinstellingen				
Kredietlijnen	47 500	439 000	40 000	526 500
Kredietopnames	47 500	294 000	17 850	359 350
Interesten	555	15 409	1 370	17 334
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	101,2%	70,5%	48,1%	71,5%
Obligatieleningen	77 203	21 380		98 583
Commercial Paper programma			250 000	250 000
Commercial Paper opnames	141 050			141 050
% aandeel CP / kredietlijnen				26,8%
% aandeel (kredietopnames & CP / kredietlijnen)				95,0%
% overschot kredietlijnen na dekking CP				5,0%
Toekomstige kosten derivaten	7 356	29 958	2 936	40 250
Toekomstige opbrengsten derivaten	562	401	0	963

33.3 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) marktprijznoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- **Niveau 2** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- **Niveau 3** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

(in € 1 000) per einde 2018	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	reële waarde	boek-waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	91 816	0		91 816	91 816
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroo-mindekkingen			0	0	0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindek-kingen		696		696	696
Vorderingen financiële leasing			17 796	17 796	17 796
- Andere	461			461	461
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		13 167		13 167	13 167
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3 303		3 303	3 303
Kas en kasequivalenten	7 403			7 403	7 403
Overlopende rekeningen		915		915	915
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		312 359		312 359	312 359
- Andere		20 603		20 603	20 507
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		35 625		35 625	35 625
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		47 533		47 533	47 533
- Andere		217 023		217 023	216 665
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		0		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Exit taks					
- Andere		17 698		17 698	17 698
Andere kortlopende verplichtingen		2 048		2 048	2 048
Overlopende rekeningen		11 339		11 339	11 339

(in € 1 000) per einde 2017	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	reële waarde	boek-waarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	73 344	1 203		74 547	74 547
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroo-mindekkingen			0	0	0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindek-kingen		1 584		1 584	1 584
Vorderingen financiële leasing			17 841	17 841	17 841
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		11 471		11 471	11 471
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		2 533		2 533	2 533
Kas en kasequivalenten	5 702			5 702	5 702
Overlopende rekeningen		482		482	482
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		252 569		252 569	251 168
- Andere	77 535	20 374		97 909	96 266
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		33 696		33 696	33 696
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		24 322		24 322	24 053
- Andere		168 231		168 231	168 231
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		160		160	160
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Exit taks					
- Andere		15 286		15 286	15 286
Andere kortlopende verplichtingen		1 716		1 716	1 716
Overlopende rekeningen		10 108		10 108	10 108

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.

De financiële leasing wordt gewaardeerd op basis van een discounted cash-flow die rekening houdt met een geïndexeerde huurwaarde (2% index op een huurwaarde van ongeveer € 1,2 miljoen), een effectieve interestvoet (3,7%) en de periode (25 jaar).

Voor de waarderingstechnieken van de vastgoedcertificaten opgenomen onder de financiële vaste activa verwijzen we naar bijlage 2 en bijlage 23.

33.4 Beheer van kapitaal en schuldgraad

Berekening en verdere toelichting bij de schuldgraad (beide berekend conform IFRS):

(in € 1 000)	Enkelvoudige balans	Geconsolideerde balans
TOTAAL VAN DE RUBRIEKEN "VERPLICHTINGEN" VAN DE BALANS	414 756	680 296
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	35 636	50 504
A. Voorzieningen	11	11
C. Andere langlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten	35 625	35 625
F. Uitgestelde belastingen	0	14 868
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	5 222	11 339
A. Voorzieningen	0	0
C. Andere kortlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
F. Overlopende rekeningen	5 222	11 339
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller):	373 898	618 453
TOTALE "ACTIVA" VAN DE BALANS	890 964	1 156 107
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	696	696
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer):	890 268	1 155 411
Schuldratio	42,01%	53,53%

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

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevatten, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

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

Zoals toegelicht in onderstaande tabel is de schuldgraad van Leasinvest Real Estate historisch doorgaans onder de 50% gebleven tot en met 2011, maar vanaf 2012 werd de drempel van 50% structureel overschreden als gevolg van het uitgevoerde investeringsprogramma van de afgelopen jaren, meer bepaald onder meer door:

- de ontwikkeling en latere verkoop van het kantoorgebouw Bian in Luxemburg;
- de investering in de vastgoedcertificaten uitgegeven door Porte des Ardennes Schmiede SA en Porte des Ardennes Pommerlach SA ter herfinanciering van de shoppingcenters Knauf gelegen in Schmiede en in Pommerloch;
- de aankoop van het gebouw Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis;
- de ontwikkeling en latere verkoop van het opgeleverde project Royal 20;
- de aankoop van Frun retailpark in Asten Oostenrijk;
- de aankoop van het gebouw Mercator te Luxemburg;
- de aankoop van 2 retailgebouwen te Stadlau (Oostenrijk);
- de lopende herontwikkelingsprojecten Montoyer 63, Treessquare en Retailpark Strassen;
- de aankoop van het gebouw Montoyer 14 te Brussel;
- de aankoop van de gebouwen EBBC A en EBBC C te Luxemburg;
- de aankoop van het gebouw Hangar 26-27 te Antwerpen.

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
53,53%	57,14%	58,05%	58,03%	54,27%	53,53%	56,19%	47,29%	44,13%	47,61%	52,06%	40,93%	44,15%	32,23%	41,06%	41,38%	44,94%
											(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)

(•) Afsluiting per 30/6

In de loop van het boekjaar 2018 is de schuldgraad eerst gestegen van 57,14% per einde 2017 naar een piek van 59,31% op 30 juni 2018. Dit was vooral te wijten aan de jaarlijkse dividenduitkering ten belope van € 24 miljoen.

In de tweede jaarhelft werd er een kapitaalverhoging gelanceerd van € 84 miljoen. Deze werd volledig onderschreven. De opgehaalde middelen werden reeds volledig benut voor nieuwe investeringen zoals Montoyer 14, EBBC gebouwen A en C, Hangar 26-27 etc. Als gevolg van deze transacties kon de schuldgraad dalen met bijna 4 procentpunten, van 57,14% op 31 december 2017 naar 53,5% op 31 december 2018.

De Raad van Bestuur beschouwt een schuldgraad van maximum 50%-55% als zijnde optimaal en in het belang van de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en dit zowel naar rendement, nettoresultaat per aandeel als het temperen van het liquiditeits – en solvabiliteitsrisico.

Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering éézijdig de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de schuldgraad van 53,5% op 31 december 2018 heeft Leasinvest Real Estate een proportioneel investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering ten belope van € 378,8 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 189,0 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een directe impact op de schuldgraad.

Op vandaag zijn er geen indicaties van sterke negatieve evoluties in de markt. Door de diversificatie van de portefeuille van Leasinvest Real Estate zowel naar activa toe als geografisch is het risico ook getemperd. De bestaande portefeuille zou een mogelijke waardedaling in reële waarde kunnen ondergaan ten belope van € 204,0 miljoen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden. Dergelijke waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 157 basispunten moeten stijgen om de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden) of van een daling van de huurinkomsten (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 19,7% moeten dalen om de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden). Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een nakende significante stijging van de yields of een daling van de huurinkomsten doen vermoeden.

Indien er zich toch substantiële waardedalingen zouden voordoen in een bepaalde activa klasse of in een regio die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen, kan Leasinvest Real Estate overgaan tot het verkopen van een aantal van haar panden. Leasinvest heeft immers een sterke track record in het verkopen van panden en heeft over de periode 2007 tot 31 december 2018 voor € 401 miljoen gedesinvesteerd.

De vennootschap is van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen nodig zijn teneinde te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen. De schuldgraad situeert zich nu binnen de vooropgestelde lange termijn vork van 50% tot 55%.

33.5 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	Rentevoet Receiving leg
LOPENDE INDEKKINGEN					
SWAPS					
IRS-betaler	40 000 000	Cashflow hedge	2023	1,13%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2023	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	30 000 000	Cashflow hedge	2025	2,71%	EUR 3M
IRS betaler	15 000 000	Cashflow hedge	2021	1,30%	EUR 3M
IRS betaler	25 000 000	Cashflow hedge	2027	2,31%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2024	1,33%	EUR 3M
IRS betaler	15 000 000	Cashflow hedge	2024	1,79%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2024	1,97%	EUR 3M
IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2025	1,93%	EUR 3M
Totaal Notioneel bedrag	205 000 000				
IRS receiver	25 000 000	Fair Value hedge	2019	EUR 3M	1,27%
IRS receiver	10 000 000	Fair Value hedge	2019	EUR 3M	1,29%
Totaal Notioneel bedrag	35 000 000				
CAPS					
CAP à 0%	10 000 000	Fair Value hedge	2019		0,00%
CAP à 0%	10 000 000	Fair Value hedge	2019		0,00%
CAP à 0%	20 000 000	Fair Value hedge	2019		0,00%
CAP à 0%	10 000 000	Fair Value hedge	2019		0,00%
CAP à 0%	30 000 000	Fair Value hedge	2019		0,00%
CAP à 0%	12 500 000	Fair Value hedge	2019		0,00%
CAP à 0%	30 000 000	Fair Value hedge	2019		0,00%
Totaal Notioneel bedrag	122 500 000				
START IN DE TOEKOMST					
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2024	1,90%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2024	1,81%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2024	1,81%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2024	2,69%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	2,50%	EUR 3M
Forward IRS betaler	20 000 000	Cashflow hedge	2024	2,51%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	2,94%	EUR 3M
Forward IRS betaler	30 000 000	Cashflow hedge	2026	2,42%	EUR 3M
Forward IRS betaler	12 500 000	Cashflow hedge	2026	2,01%	EUR 3M
Forward IRS betaler	20 000 000	Cashflow hedge	2026	1,99%	EUR 3M
Forward IRS betaler	10 000 000	Cashflow hedge	2026	2,03%	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
Totaal Notioneel bedrag	232 500 000				
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%
Totaal Notioneel bedrag	50 000 000				

Per einde boekjaar 2018 bedraagt het notioneel bedrag van de lopende netto payer IRS-contracten € 170 miljoen (€ 205 miljoen payer IRS, vermindert met € 35 miljoen receiver IRS) en de toekomstige payer IRS € 232,5 miljoen.

De hedge ratio eind 2018 bedroeg 74% (fix ratio 54%), in vergelijking met 73% (fix ratio 78%) eind 2017.

De verhouding tussen de vlotrentende schulden van € 445.400 duizend, vermeerderd met de IRS receiver swaps ten belope van € 35.000 duizend enerzijds, en anderzijds de vaste rentedragende schuld (€ 150.000 duizend), de corresponderende IRS-afdekking (€ 205.000 duizend) en de lopende CAPS (€ 122.500 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		31/12/2018
Nominaal bedrag van de uitstaande financiële verplichtingen exclusief accr. Interest in 000 €	A	595 400
Nominaal bedrag van de vastrentende schulden in 000 €	B	150 000
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Payer in 000 €	C	205 000
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten IRS Receiver in 000 €	D	35 000
Nominaal bedrag van de financiële instrumenten Interest CAP in 000 €	E	122 500
Fix ratio	((B+C-D))/A	54%
Hedge Ratio	(A+C+E-D)/A	74%

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). Anderzijds betreft het reële waarde afdekkingen, waarbij de IRS Receiver swaps in een hedge relatie werden gezet met een deel van de publiek uitgegeven obligatie conform de fair value hedging methodologie.

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:

(in € 1 000)	31/12/2018		31/12/2017	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Aangekochte caps	132			
Verkochte floors	564		1 066	
Interest Rate Swaps		-35 625		-33 696
	696	-35 625	1 066	-33 696

Het saldo van de verplichtingen van -€ 35,6 miljoen is voorgesteld in de rubrieken "Andere langlopende verplichtingen" en "Andere kortlopende verplichtingen" en het saldo van de activa van € +0,7 miljoen is voorgesteld onder de "Financiële vaste activa" (bijlage 23).

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

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

Efficiënt deel van de reële waarde (cfr. Rubriek in reserves)	in € 1 000)
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

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 -€ 2,2 miljoen betreffen waardeschommelingen op de indekkingsinstrumenten als gevolg van de evolutie van de swapcurve die via de reserves worden verwerkt.

Niet-efficiënt deel van de reële waarde	in € 1 000)
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

De variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide instrumenten voor -€ 0,2 miljoen (eind 2017: -€ 0,1 miljoen) worden rechtstreeks in resultaat genomen (zie ook de toelichting onder bijlage 17).

33.6 Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's

33.6.1 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 jaarverslag op p 4.

33.6.2 Specifieke toelichting Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2018 is de gewogen resterende looptijd van de kredietenportefeuille geëvolueerd van 3,34 jaar (einde 2017) naar 3,11 jaar. 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 gestegen van 5,15 jaar (einde 2017) tot 5,35 jaar einde 2018.

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 financieringsbehoeftes 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 kredietbehoeftes 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 aangepane operaties naar het oordeel van Leasinvest niet speculatief te benoemen.

33.6.3 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
Bezettingsgraad	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 2018 2,59% (eind 2017: 2,99%); voor hedging bedraagt deze eind 2018 1,38% (eind 2017: 1,55%).

Eind 2018 werden er voor € 552 duizend (eind 2017: € 533 duizend) financieringskosten ◀ voor projectontwikkelingen geactiveerd. Hierbij werd een interne financieringsvoet van ongeveer 2,5% gehanteerd.

Een stijging van de vlottende rente met 100bps zou gerekend met de huidige indekkingsgraad een impact hebben op de financiële lasten ten belope van € 1,0 miljoen.

33.6.5 Huurders- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de 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 21%. 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.

Voor een analyse van de openstaande klantenvorderingen verwijzen we naar bijlage 27.

BIJLAGE 34 HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Exittaks	0	12 907
Andere		
Leveranciers	15 115	13 336
Huurders	0	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2 583	1 950
TOTAAL	17 698	28 193

Het bedrag van de exit-taks ten belope van € 12,9 miljoen verwijst naar de belastingverplichting gelieerd aan de acquisitie en de fusie van de vennootschap Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis NV met Leasinvest Real Estate Comm. VA.

De openstaande leveranciers zijn licht gestegen naar € 15,1 miljoen.

BIJLAGE 35 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Andere kortlopende verplichtingen	2 048	1 716
TOTAAL	2 048	1 716

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

BIJLAGE 36 OVERLOPENDE REKENINGEN PASSIVA

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	9 650	8 832
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	834	762
Andere	855	514
TOTAAL	11 339	10 108

BIJLAGE 37 UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingen ten belope van € 14,9 miljoen zijn voornamelijk ontstaan uit de overnames van EBBC A, EBBC C en Hangar 26-27.

BIJLAGE 38**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN**

De statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV heeft het personeel in dienst en ontvangt jaarlijks een managementvergoeding van 0,415% op de geconsolideerde investeringswaarde van de portefeuille inclusief de vastgoedportefeuille van Leasinvest Immo Lux. De vergoeding voor het boekjaar 2018 (12 maanden) bedroeg € 4,2 miljoen.

Voor meer informatie in verband met de controleketen verwijzen wij naar de www.leasinvest.be (investor relations - aandeelhouders en transparantie).

Wat betreft de vergoeding aan de commissaris: er is een overzicht gegeven van de audit- en niet-auditdiensten geleverd tijdens het boekjaar 2018 in het permanent document op p 179 van dit jaarverslag.

Er wordt, zoals in het remuneratieverslag hierna, op individuele basis enkel de remuneratie van de CEO en de co-CEO weergegeven, en op globale basis de remuneratie van de 'andere leiders', zijnde de (overige) leden van het executief comité, waaronder OKIMONO BVBA vertegenwoordigd door Sven Janssens, en Tim Rens, CFO, die de effectieve leiders in het kader van het dagelijks bestuur bijstaan. Sinds 1 juni 2018 is de heer Jean Louis Appelmans op pensioen en ook OKIMONO BVBA vertegenwoordigd door Sven Janssens werkt niet langer voor Leasinvest Real Estate. Daarom maakt Tim Rens, CFO, sinds 1 juni 2018 ook deel uit van de effectieve leiding.

De effectieve leiding wordt zoals hierboven uiteengezet, gevormd door de heer Michel Van Geyte, CEO van Leasinvest Real Estate Management en afgevaardigd bestuurder, Jean Louis Appelmans, CEO van Leasinvest Real Estate Management tot en met 31 mei 2018 en bestuurder en Tim Rens, CFO, sinds 1 juni 2018. Tijdens het voorbije boekjaar werd aan de CEO en de co-CEO op individuele basis, rechtstreeks en onrechtstreeks de in de tabel hierna vermelde remuneratie toegekend.

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

Ze ontvingen voor het voorbije boekjaar de volgende bedragen:

Effectieve leiding (in €)	vast	verzekering	voordelen in natura	variabel	Totaal
Jean-Louis Appelmans	180 803	4 880		400 000	585 683
Michel Van Geyte	362 000			148 000	510 000
Andere leiders	360 799	10 339	12 311	30 000	413 449
Totaal	801 602	15 219	12 311	680 000	1 509 132

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

BIJLAGE 39**CONSOLIDATIEKRING**

Onderstaande dochterondernemingen worden allemaal in de consolidatiekring opgenomen met toepassing van de integrale consolidatiemethode. Deze bestaat erin om zowel de activa als de verplichtingen, als de resultatenrekening van de dochterondernemingen integraal op te nemen. De minderheidsbelangen worden via een aparte rubriek in de balans en resultatenrekening opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

Naam & adres van de administratieve zetel	Land van oorsprong/vestiging	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)	
			31/12/2018	31/12/2017
Leasinvest Services NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 0826.919.159	100%	100%
Leasinvest Immo Lux SA 6 D, Route de Trèves - L-2633 Senningerberg	Groothertogdom Luxemburg	LU 1637 2655	100%	100%
Rab Invest NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 0820.897.736	100%	100%
Haven Invest NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 0644.563.317	100%	100%
S INVEST S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B174218	100%	100%
PDA Schmiede S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B171588	100%	100%
P INVEST S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B174188	100%	100%
PDA Pommerloch S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B171587	100%	100%
AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG	Oostenrijk	FN 456562s	100%	100%
Leasinvest Immo Austria	Oostenrijk	FN 456512t	100%	100%
Frun Park Asten GmbH	Oostenrijk	FN 379973i	100%	100%
Mercator S.à.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	LU B158571	100%	100%
Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH (*)	Oostenrijk	FN 439942z	100%	100%
Kadmos Immobilien Leasing GmbH	Oostenrijk	FN 139265b	100%	100%
Neif Montoyer SPRL	België	0549.979.409	100%	0%
Carver BVBA	België	0859.557.481	100%	0%
EBBC A Sarl	Groothertogdom Luxemburg	B112831	100%	0%
EBBC C Sarl	Groothertogdom Luxemburg	B104717	100%	0%

Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Haven Invest NV, Neif Montoyer SPRL en Carver BVBA werden opgericht in België, terwijl Leasinvest Immo Lux SA, S Invest SA, PDA Schmiede SA, P. Invest SA, PDA Pommerloch SA, EBBC A Sarl, EBBC C Sarl en Mercator Sarl (gefuseerd met Leasinvest Immo Lux SA in januari 2019) werden opgericht in Luxemburg. AE Starvilla Sieben GmbH & C° OG, Leasinvest Immo Austria GmbH, Frun Park Asten GmbH, Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH en Kadmos Immobilien Leasing GmbH zijn allen vennootschappen naar Oostenrijks recht.

De consolidatiekring werd uitgebreid als volgt:

- De vennootschap Neif Montoyer SPRL werd aangekocht op 14 september 2018;
- De vennootschappen EBBC A Sarl en EBBC C SARL werden aangekocht op 18 december 2018;
- De vennootschap Carver BVBA werd aangekocht op 28 december 2018.

De groepsstructuur en de plaats die Leasinvest Real Estate hierin inneemt worden toegelicht op p 49.

BIJLAGE 40

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 17 januari 2019 werden de 2 verdiepingen in het kantoorgebouw Kennedy in het Groothertogdom Luxemburg verkocht aan Ceetrus voor een totaalbedrag van € 15,9 miljoen, wat hoger was dan de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert. Deze gebouwen werden op 31 december 2018 reeds opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN LEASINVEST REAL ESTATE COMM VA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

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") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat onze oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2018, de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en de reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel voor het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2018 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de 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 Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 19 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Leasinvest Real Estate Comm VA, die de geconsolideerd balans op 31 december 2018 omvat, alsook de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en de reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.156.107 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 38.194 duizend. Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2018 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, 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 ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde 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 een aanzienlijk aandeel (87%) van de activa van de Groep. Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de reële waarde-wijzigingen worden 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,...).

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:
De Groep 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;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

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

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Groep 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 Groep "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 controlerisico 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 meegegeeld, 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 Groep 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 33.5 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde

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 Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van

zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde 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 ISA's 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 Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden. Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, 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 Geconsolideerde 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;
- 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 en van de Groep;
- 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 en de Groep 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 Geconsolideerde 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 of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde 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 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. Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

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 Geconsolideerde 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 over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds. In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Alternatieve prestatie maatstaven p. 73

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 heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap en de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 28 maart 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot

* Handelend in naam van een bvba

STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN

Hierna wordt een verkorte versie gegeven van de enkelvoudige jaarrekening (eveneens onder IFRS) van Leasinvest Real Estate. De volledige jaarrekening wordt samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap en is kosteloos op eenvoudig verzoek verkrijgbaar.

De commissaris heeft de enkelvoudige jaarrekeningen zonder voorbehoud goedgekeurd.

ENKELVOUDIGE WINST & VERLIESREKENING

(in € 1 000)	Periode 31/12/2018	Periode 31/12/2017
Huurinkomsten (+)	17 132	20 783
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-207	0
NETTO HUURRESULTAAT	16 924	20 783
Recuperatie van vastgoedkosten (+)	173	153
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (+)	4 032	2 701
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade wederinstaatstelling (-)	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (-)	-4 032	-2 701
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-2 480	-2 327
VASTGOEDRESULTAAT	14 616	18 610
Technische kosten (-)	-530	-1 332
Commerciële kosten (-)	-314	-240
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-493	-1 030
Beheerskosten vastgoed (-)	-4 111	-3 887
Andere vastgoedkosten (-)	-373	-537
VASTGOEDKOSTEN	-5 822	-7 026
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8 795	11 583
Algemene kosten van de vennootschap (-)	-994	-961
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2 176	2 355
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9 977	12 977
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	-1 420
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-105	6 281
Andere portefeuilleresultaat (+/-)	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	9 872	17 837
Financiële inkomsten (+)	17 382	6 204
Netto interestkosten (-)	-9 896	-12 966
Andere financiële kosten (-)	-897	-807
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	5 428	5 469
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	16 430	24 487
FINANCIËEL RESULTAAT	28 447	22 387
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	38 320	40 224
Vennootschapsbelasting (-/+)	-120	-219
Exit taks (-/+)	0	0
BELASTINGEN	-120	-219
NETTO RESULTAAT	38 200	40 006

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Netto resultaat	38 200	40 006
Andere elementen van het globaal resultaat	-3 857	9 978
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2 213	11 367
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	-1 670
Overige	0	281
Kosten kapitaalverhoging	-1 644	
Globaal Resultaat	34 343	49 983

RESULTAAT PER AANDEEL	31/12/2018	31/12/2017
Winst per aandeel	7,37	8,10

ENKELVOUDIGE BALANS

(in € 1 000)	Periode 31/12/2018	Periode 31/12/2017
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	870 481	788 184
Immateriële vaste activa	0	0
Vastgoedbeleggingen	300 879	284 139
Andere materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	569 602	504 046
VLOTTENDE ACTIVA	20 161	18 052
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	9 520	8 488
Handelsvorderingen	8 849	6 692
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	943	931
Kas en kasequivalenten	596	1 588
Overlopende rekeningen	253	354
TOTAAL ACTIEF	890 642	806 236
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	475 886	382 222
Kapitaal	65 178	54 315
Uitgiftepremies	194 189	121 091
Reserves	178 320	166 810
- Wettelijke reserves	5 431	5 431
- Reserves voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed	54 642	35 092
- 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	-34 100	-31 886
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-2 239	-7 708
- Reserve voor eigen aandelen	-12	-12
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	20 379	20 379
- Andere Reserves	134 218	145 514
- Reserve andere correctie participatie	0	0
Nettoresultaat van het boekjaar	38 200	40 006
VERPLICHTINGEN	414 756	424 014
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	182 583	213 673
Voorzieningen	11	11
Langlopende financiële schulden	146 947	179 966
Andere langlopende financiële verplichtingen	35 625	33 696
Andere langlopende verplichtingen		
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	232 172	210 341
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	217 522	183 538
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	160
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 110	21 995
Andere kortlopende verplichtingen	1 319	1 219
Overlopende rekeningen	5 221	3 430
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	890 642	806 236

STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
A. Nettoresultaat	38 200	40 005
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-11 708	-15 311
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (postieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-1 507	-19 550
- boekjaar	-1 627	-22 348
- vorige boekjaren		
- realisatie vastgoed	120	2 798
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 (+)	127	-5 469
- boekjaar	127	-5 469
- 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 (-/+)	-10 328	9 707
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	13 323	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	13 169	24 694
Uit te keren dividend	26 492	24 694

UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT DE GVV (ART. 13 §1, 1STE LID)

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
A. Gecorrigeerd resultaat		
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	38 200	40 006
+ Afschrijvingen	0	1
+ Waardeverminderingen	207	0
- Terugnemingen van waardeverminderingen		
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-5 428	-5 469
+/- Resultaat verkoop vastgoed	120	-1 420
+/- Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	-16 430	-24 487
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	105	6 281
Gecorrigeerd resultaat (A)	16 774	2 350
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)	-120	-9 407
- 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)	0	0
+ 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	-120	-9 407
TOTAAL (A) + (B)	16 654	-7 057
Verplichte uitkeerbaar resultaat (80%)	13 323	0

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ART. 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

(in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
- Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	65 178	54 315
- Volgens de statuten niet uitkeerbare uitgiftepremies	194 189	121 091
- Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	56 269	54 642
- 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 (+/-)	-34 099	-31 887
- 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 (+/-)	-7 780	-7 653
- 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 (+/-)	25 934	20 379
- 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	11
- Wettelijke reserve (+)	5 431	5 431
Totaal niet uitkeerbaar vermogen	305 132	216 328
Netto Activa van de onderneming	475 886	382 222
Vooropgesteld dividend	26 492	24 694
Netto actief na uitkering	449 394	357 528
Resterende marge na uitkering	144 262	141 199

STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1 000)	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
Balans volgens IFRS op 31/12/16	54 315	121 091	5 431	43 158	-43 253
Aanpassing reserves op 31/12/2016				7 136	
Uitkering slotdividend vorig boekjaar					
Transfert netto resultaat 2016 naar reserves				2 122	
Transfert historische herwaardering verkochte gebouwen				-17 270	
Globaal resultaat van het boekjaar 2017 (12 maanden)					11 367
Diverse				0	
Balans volgens IFRS op 31/12/17	54 315	121 091	5 431	35 146	-31 886
Aanpassing reserves op 31/12/2017					
Uitkering slotdividend vorig boekjaar					
Transfert netto resultaat 2017 naar reserves				22 348	
Transfert historische herwaardering verkochte gebouwen				-5 782	
Globaal resultaat van het boekjaar 2018 (12 maanden)					-2 213
Kapitaalverhoging	10 863	73 098			
Balans volgens IFRS op 31/12/18	65 178	194 189	5 431	51 712	-34 100

FINANCIËLE VOORWAARDEN (CONVENANTEN)

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 en private obligatieleningen werden 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.

Daarnaast conform het KB van 13/07/2014 voor GVV's stelt Leasinvest Real Estate intern een financieel plan op met een uitvoeringsschema wanneer de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% bedraagt. Hierin geeft zij een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

De statutaire schuldgraad van Leasinvest Real Estate is onder controle en bedroeg op 31 december 2018 42,01% (2017: 48,03%), wat lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 13/07/2014.

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
-7 136	-293	29 184	124 095	29 884	356 476
		-7 136			0
			-24 184		-24 184
-571	0		28 334	-29 884	0
			17 270		0
	281	-1 670		40 006	49 983
		0			0
-7 708	-11	20 379	145 514	40 006	382 275
					0
			-24 694		-24 694
5 469			12 189	-40 006	0
			5782		0
				38 200	35 987
			-1 644		82 317
-2 239	-11	20 379	137 147	38 200	475 886

in € 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Totaal van de rubrieken "verplichtingen" van de balans	414 756	424 014
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
A. Voorzieningen	11	10
C. Andere langlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten	35 625	33 696
F. Uitgestelde belastingen		
I. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
A. Voorzieningen		
C. Andere langlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	160
F. Overlopende rekeningen	5 222	3 430
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller)	373 898	386 718
Totale "Activa" van de balans	890 642	806 236
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	696	1 066
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer)	889 946	805 170
Schuldgraad	42,01%	48,03%

PERMANENT DOCUMENT

IDENTIFICATIE LEASINVEST REAL ESTATE

Naam

Leasinvest Real Estate Comm VA, openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Rechtsvorm

Commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) naar Belgisch recht.

Maatschappelijke zetel

Lenniksebaan 451, te 1070 Brussel

Administratieve zetel

Schermerstraat 42 te 2000 Antwerpen.

Oprichting & duur

Leasinvest Real Estate werd opgericht op 21/11/1973 onder de rechtsvorm van een 'Aktiengesellschaft' naar Zwitsers recht, waarna de maatschappelijke zetel werd verplaatst (17/11/1988) naar België en werd vastgesteld dat de vennootschap de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen en een rechtspersoon is naar Belgisch recht, onderworpen aan het Belgisch recht.

Op 8/06/1999 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor onbepaalde duur, bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26/06/99, onder het nummer 990626-330.

Op 06/11/2014 werd het statuut van de vennootschap omgevormd naar een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, bij akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 03/12/2014 onder het nummer 20141203-14216372.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd en voor het laatst op 04/10/2018. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website (www.leasinvest.be).

RPR en ondernemingsnummer

Leasinvest Real Estate is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en heeft ondernemingsnummer 0436.323.915.

Notering

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn genoteerd op Euronext Brussels (Bel Mid).

Maatschappelijk doel (art. 4 van de statuten hierna opgenomen)

Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 januari tot 31 december.

Plaatsen waar documenten die voor het publiek toegankelijk zijn zich bevinden

De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel. De statuten kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijhorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt.

De jaarlijkse financiële verslagen omtrent de boekjaren 2016 t.e.m. 2018 - die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvatten - het besluit van het schattingsverslag en de halfjaarlijkse financiële verslagen omtrent de boekjaren 2016 t.e.m. 2018 (met inbegrip van het verslag van de commissaris) zijn te consulteren op www.leasinvest.be en kunnen worden ingezien op de administratieve zetel van de vennootschap.

De historische financiële informatie van alle dochterondernemingen¹ van Leasinvest Real Estate is te consulteren op de administratieve zetel van Leasinvest Real Estate.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers in zoverre wettelijk verplicht en kunnen geconsulteerd worden op www.leasinvest.be.

De besluiten betreffende de benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

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

Iedere geïnteresseerde kan zich gratis registreren op www.leasinvest.be om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.

IDENTIFICATIE LEASINVEST IMMO LUX

Sinds de buitengewone algemene vergadering van Leasinvest Immo Lux SA van 18/12/2008 is Leasinvest Immo Lux een SICAV (BEVEK) - gespecialiseerd beleggingsfonds ('SICAV-FIS') die onder toepassing valt van de Luxemburgse wet van 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.

Leasinvest Real Estate is rechtstreeks en onrechtstreeks 100% aandeelhouder van Leasinvest Immo Lux.

Op 31 december 2018 maken de vastgoedbeleggingen van Leasinvest Immo Lux 65% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate uit.

¹ Voor meer informatie verwijzen we naar de consolidatiekring op p.163.

Leasinvest Immo Lux bezat op 31 december 2018 16 sites in eigendom of mede-eigendom, met een oppervlakte van 188.459 m² die in het Groothertogdom Luxemburg gelegen zijn en 3 gebouwen in Oostenrijk (43.404 m²). De gebouwen in Luxemburg en Oostenrijk zijn meestal multi-tenant gebouwen. De portefeuille is samengesteld uit retail (60%), kantoren (37%) en logistiek (3%).

Maken elk meer dan 5% van de geconsolideerde Leasinvest Real Estate-portefeuille uit: het EBBC Business Park (10%), het shoppingcenter Knauf te Pommerloch (9,8%) en het shoppingcenter Knauf te Schmiede (7,7%).

Op 31 december 2018 heeft Leasinvest Immo Lux de volgende dochtervennootschappen in Luxemburg:

- S. Invest I SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van Porte des Ardennes Schmiede SA die de juridische eigenaar is van het shoppingcenter Schmiede;
- P Invest SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van Porte des Ardennes Pommerloch SA, die de juridische eigenaar is van het shoppingcenter Pommerloch;
- Mercator Sàrl die eigenaar is van het gebouw Mercator;
- EBBC A Sàrl, eigenaar van gebouw A van de EBBC site en
- EBBC C Sàrl, eigenaar van gebouw C van de EBBC site.

Daarnaast heeft Leasinvest Immo Lux een dochtervennootschap in Oostenrijk, m.n. Leasinvest Immo Austria GmbH die eigenaar is van de vennootschappen AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG, Frun Park Asten GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH en Leasinvest Gewerbestrasse 2 Stadlau GmbH.

Naam

Leasinvest Immo Lux SA, Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV immobilière) - Fonds d'Investissement Spécialisé (FIS) de droit luxembourgeois.

(« beleggingsvennootschap met variabel kapitaal -gespecialiseerd beleggingsfonds naar Luxemburgs recht»)

Rechtsvorm

Naamloze vennootschap (SA) naar Luxemburgs recht.

Maatschappelijke zetel

6D route de Trèves, LU-2633 Senningerberg.

Oprichting & duur

Leasinvest Immo Lux werd opgericht op 14/01/1991 onder de vorm van een naamloze vennootschap. Zij valt onder toepassing van de Luxemburgse Wet van 10 augustus 1915 op de handelsvennootschappen ("loi du 10 août 1915 relative aux sociétés commerciales"), zoals gewijzigd, alsook van de Luxemburgse Wet van 13 februari 2007 betreffende de gespecialiseerde beleggingsfondsen ("loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés"), zoals gewijzigd.

De statuten werden diverse malen gewijzigd en voor het laatst op 28/09/2012 (bekendgemaakt in de Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations du Grand-Duché de Luxembourg" op 23/11/2012).

'Registre de commerce et des sociétés'

Leasinvest Immo Lux is ingeschreven in het "Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg" onder het nummer B 35.768.

Notering

De notering van de aandelen van Leasinvest Immo Lux op de Beurs van Luxemburg werd geschrapt begin 2009 en op Euronext Brussels vanaf 16 september 2006.

Maatschappelijk doel (Art. 3 van de statuten – vrije vertaling uit het Frans):

'De vennootschap heeft als maatschappelijk doel om voornamelijk rechtstreeks en onrechtstreeks te investeren in gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, in België en in het buitenland, met als doelstelling om de beleggingsrisico's te spreiden en haar aandeelhouders te laten genieten van de resultaten van het beheer van haar activa. De Vennootschap mag ook participaties nemen, vastgoedcertificaten onderschrijven, alle roerende waarden bezitten die verhandelbaar zijn op een beurs of gereguleerde markt, geldbeleggingen doen en alle handelingen stellen die zij nuttig acht voor de realisatie en de ontwikkeling van haar doel binnen de grenzen van wat is toegelaten door de wet 13 februari 2007 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen.'

Raad van bestuur

De raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux, de 100% dochtervennootschap van de vennootschap die de thans bestaande Luxemburgse portefeuille en de Oostenrijkse gebouwen aanhoudt (rechtstreeks of onrechtstreeks), is op heden samengesteld uit de volgende bestuurders:

- de heer Jan Suykens, voorzitter van de raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux en niet-uitvoerend bestuurder;
- de heer Michel Van Geyte, uitvoerend bestuurder en afgevaardigd bestuurder sinds 15/05/2018;
- de heer Jean-Louis Appelmans, niet-uitvoerend bestuurder sinds 15/05/2018 en voorheen uitvoerend en afgevaardigd bestuurder;
- de heer Piet Dejonghe, niet-uitvoerend bestuurder;
- de heer Tim Rens, uitvoerend bestuurder.

Bewaarder

Sedert 01/01/2015 werd SGG S.A. (ondernemingsnummer B 65.906) met maatschappelijke zetel te L-2086 Luxembourg, 412F, route d'Esch, die ressorteert onder het toezicht van de Commission de Surveillance du Secteur Financier, aangesteld als 'banque dépositaire' van Leasinvest Immo Lux overeenkomstig de toepasselijke Luxemburgse wetgeving (RCS Luxembourg B47192).

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

Door Leasinvest Immo Lux werden in het voorbije boekjaar vergoedingen betaald ten belope van een totaalbedrag van circa € 147.780 (excl. BTW) aan SGG.

Beleggingsadvies Luxemburg

Tussen Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS en Leasinvest Real Estate werd, na goedkeuring door de CSSF, een investeringsadviesovereenkomst afgesloten. De overeenkomst werd aangegaan voor onbepaalde duur en kan door elk van de partijen op ieder ogenblik worden beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden.

Op basis van deze overeenkomst dient Leasinvest Real Estate een plan voor te leggen aan Leasinvest Immo Lux voor de investering in onroerende goederen en in andere waarden en dit binnen het beleggingsbeleid dat door de raad van bestuur van Leasinvest Immo Lux wordt bepaald. Deze taak omvat zowel het vinden van geschikte investeringsobjecten die passen binnen het vooropgesteld beleggingsbeleid, alsook het opmaken van voorstellen betreffende desinvesteringen. Daarenboven dient Leasinvest Immo Lux op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen op de financiële markten en wordt zij door middel van adviezen en aanbevelingen bijgestaan in het beheer van haar vastgoedbeleggingen, met inbegrip van het bepalen van haar beleggingsbeleid.

Voor deze diensten betaalt Leasinvest Immo Lux een jaarlijkse vergoeding van:

- 0,75%, in vier delen betaalbaar op het einde van elk kwartaal en berekend op de brutowaarde van de onroerende activa van Leasinvest Immo Lux zoals ze aan het einde van elk jaar gewaardeerd werden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen;
- een maximum van 0,50%, in vier delen betaalbaar op het einde van elk kwartaal, berekend op de gemiddelde nettowaarde van de overige activa van Leasinvest Immo Lux op het eind van elk jaar;
- daarnaast is een premie verschuldigd gelijk aan 5% van de netto meerwaarde van door Leasinvest Immo Lux verkochte gebouwen.

Leasinvest Real Estate ontving in het voorbije boekjaar van Leasinvest Immo Lux een vergoeding van € 2.695.311.

In geval van een opzeg van de investeringsadviesovereenkomst dient door Leasinvest Immo Lux een opzegvergoeding te worden betaald gelijk aan 3% van de verkoopprijs van de gebouwen aan marktwaarde.

Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Immo Lux loopt van 1 januari tot 31 december.

Maatschappelijk kapitaal

Het kapitaal van Leasinvest Immo Lux is op elk ogenblik gelijk aan de waarde van de netto-activa, zoals het overeenkomstig art. 18 van de statuten van de vennootschap wordt berekend. Het minimumkapitaal van Leasinvest Immo Lux bedraagt € 1.250.000.

CONTROLE VAN DE JAARREKENING – COMMISSARIS

De commissaris, benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, controleert de jaarrekening en de semestriële verslagen.

Het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, werd hernieuwd voor een periode van drie jaar tot na de jaarvergadering in 2021. Ernst & Young Bedrijfsrevisoren wordt hiervoor vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, revisor.

De vergoedingen van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van de vennootschap en haar Belgische dochterondernemingen voor het voorbije boekjaar werden op € 65.171 (excl. BTW) geschat, hetzij € 52.000 voor de vennootschap en € 13.171 voor de audit van haar dochterondernemingen Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Haven Invest NV en Neif Montoyer SPRL. De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, bedroeg € 3.079.

Daarnaast werden aan de commissaris vergoedingen betaald van € 60.647 (exclusief BTW) voor bijzondere opdrachten i.v.m. de vennootschap Leasinvest Real Estate (m.n. in het kader van de kapitaalverhoging die plaatsvond in 2018, naast andere commissarisverslagen t.a.v. de FSMA, rapportering inzake het financieel plan/ evolutie van de schuldgraad, verslag in het kader van de interne controle, EMIR vragenlijst) welke vergoedingen werden goedgekeurd door het auditcomité overeenkomstig de procedure bedoeld in artikel 133/2 van het Wetboek van vennootschappen.

Aan de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Immo Lux die gehouden zal worden in april 2019 wordt verzocht om het mandaat van de commissaris Ernst Young (Luxembourg), met zetel te 35 E, avenue J.F. Kennedy 2, L-1855- Luxembourg, vertegenwoordigd door René Esch, te vernieuwen voor een periode van één jaar (zoals gebruikelijk is voor Leasinvest Immo Lux).

De vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening van Leasinvest Immo Lux en haar dochtervennootschappen voor het voorbije boekjaar werd op € 141.500 (excl. BTW) geschat, hetzij € 55.000 voor Leasinvest Immo Lux en € 86.500 voor Porte des Ardenes Schmiede SA, Porte des Ardenes Pommerloch SA, P Invest SA, S Invest SA, Leasinvest Immo Austria GmbH, AE Starvilla Sieben GmbH &

Co GO, Frun Park Asten GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH en Leasinvest Gewerbeparkstrasse 2 Stadlau GmbH. Daarenboven werd een vergoeding betaald door Leasinvest Immo Austria ten bedrage van € 14.775 in het kader van tax en compliance.

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

WAARDERING VAN HET PATRIMONIUM

De trimestriële waarderings van de vastgoedportefeuille werden in het voorbije boekjaar verricht door 4 onafhankelijke vastgoedexperten, Cushman & Wakefield VOF, Stadim, de Crombrughe & Partners en Oerag.

Ingeval er een belangenconflict zou ontstaan met de makelaarsactiviteit van een expert, verricht een andere expert de waardering.

De waardering van de Luxemburgse portefeuille wordt door Cushman & Wakefield gedaan (behalve de onderliggende gebouwen van het vastgoedcertificaat Lux Airport die door de Crombrughe & Partners worden gewaardeerd), die van België door respectievelijk Cushman & Wakefield en Stadim, en die in Oostenrijk door Oerag.

Voor het voorbije boekjaar werd in totaal een vergoeding voorzien van € 163.404 (excl. BTW) waarvan

- € 79.754 voor de waardering van de Belgische portefeuille - , waarvan aan Cushman & Wakefield € 62.456 en aan Stadim € 17.298 - voor Leasinvest Real Estate;
- € 63.650 aan Cushman & Wakefield voor de waardering van de Luxemburgse portefeuille en € 5.600 aan de Crombrughe & Partners voor het vastgoedcertificaat Lux Airport, en
- € 14.400 aan Oerag voor de waardering van het vastgoedpatrimonium in Oostenrijk voor Leasinvest Immo Austria.

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

Overeenkomstig artikel 24 §1 van de GVV Wet houdt de vergoeding van de deskundige geen enkel verband, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks, met de waarde van het door hem aan expertise onderworpen vastgoed. De hierboven bepaalde vergoeding werd vastgesteld op een

forfaitair bedrag per m². De vergoeding wordt contractueel overeengekomen met de vastgoedexpert.

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

Waardering van het patrimonium in België/Luxemburg

Cushman & Wakefield VOF is een bijhuis van het kantoor in Nederland ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), met zetel te Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield VOF zijn gevestigd te Kunstlaan 56, 1000 Brussel (ondernemingsnummer 418 915 383). Sinds de oprichting op 04/12/1978 van het kantoor in België is er een schattingsdepartement geweest. In Luxemburg is de maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield S.a.r.l. gevestigd in de 'Serenity Building', Route d'Arlon 19-21, L-8008 Strassen.

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

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

Zowel Cushman & Wakefield België als Cushman & Wakefield Luxemburg worden vertegenwoordigd door Koen Nevens, MRICS. De waardering wordt uitgevoerd door Gregory Lamarche, Account Manager - Surveyor.

De Crombrughe & Partners (ondernemingsnummer 0462.107.802) heeft haar maatschappelijke zetel te 1160 Brussel, Triomfplan 172. Het kantoor heeft een uitgebreide ervaring in de taxatierapportering van zowat alle types vastgoed, verspreid over heel België en ook in Luxemburg. De Crombrughe & Partners levert onafhankelijke vastgoeddiensten en ressorteert onder de Belgische wetgeving, maar staat niet onder toezicht van een officiële instantie. De waardering van het vastgoedpatrimonium van de Lux Airport certificaten wordt uitgevoerd door Patrizia Tortolani, MRICS.

Stadim CVBA (ondernemingsnummer 0458.797.033), met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem-Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16. Stadim wordt vertegenwoordigd door Philippe Janssens. Het bedrijf schat over heel België en Luxemburg zowel residentieel vastgoed als professioneel vastgoed (kantoren, retail, logistiek en zorgvastgoed). Stadim staat niet onder toezicht van een officiële instantie maar is wel gereguleerd door de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). De waardering van het logistiek vastgoed in België wordt uitgevoerd door Yannick Stolk.

Waardering van het patrimonium in Oostenrijk

Sinds 30 juni 2017 worden de schattingen van de Oostenrijkse portefeuille uitgevoerd door Oerag (ondernemingsnummer FN 89590), met maatschappelijke zetel te A-1010 Vienna, Herrengasse 17. Zij leveren onafhankelijke vastgoeddiensten en ressorteren onder de Oostenrijkse wetgeving, maar staan niet onder toezicht van een officiële instantie. De verantwoordelijke schatter blijft Michael Buchmeier, MRICS.

FINANCIËLE DIENSTVERLENERS

De financiële dienstverlening werd tijdens het voorbije boekjaar toevertrouwd aan Bank Delen NV als hoofdbetaalagent (main paying agent) in het kader van de invoering van ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities). Hiervoor werd een vergoeding voorzien van circa € 25.000 (exclusief BTW).

FISCALE STELSLS

Gereguleerde vastgoedvennootschap (gvv) – voornaamste kenmerken

Conform de wet van 12/05/2014 - zoals gewijzigd door de wet van 22/10/2017 - en het KB van 13/07/2014 - zoals gewijzigd door het KB van 23/04/2018:

- beursgenoteerd
- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal rechten van deelneming
- activiteiten bestaan er voornamelijk in onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, bijkomstig kunnen GVV's hun activa plaatsen in effecten
- risicospreiding: maximum 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de FSMA toegestaan worden; dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend voor Leasinvest Real Estate.
- de geconsolideerde schuldgraad van de gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen, en de enkelvoudige schuldgraad van de gereguleerde vastgoedvennootschap is beperkt tot 65% van de geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten
- trimestriële schatting van de vastgoedportefeuille door een onafhankelijk vastgoeddeskundige (reële waarde)
- gebouwen geboekt op basis van de reële waarde – geen afschrijvingen
- distributie, bij winst van het boekjaar, van ten minste het positieve verschil tussen:
 - minimum 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en van de netto-meerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die

- niet vrijgesteld zijn van verplichte uitkering en
- de netto-vermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap
- belastbare grondslag in vennootschapsbelasting bestaat uit de som van de verworpen uitgaven en verkregen abnormale en goedgunstige voordelen, anders geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde
- roerende voorheffing van 30% op het dividend
- een gereguleerde vastgoedvennootschap mag geen kredieten verstrekken tenzij ten gunste van een dochteronderneming
- toezicht door de FSMA www.fsma.be

Vastgoedbeveiligings-gespecialiseerd beleggingsfonds (leasinvest immo lux, groothertogdom luxemburg) - voornaamste kenmerken

- beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal
- zijn enkel nog toegelaten als aandeelhouders, de 'goed geïnformeerde investeerders' ('investisseurs avertis') in de zin van artikel 2 van de wet van 13/02/07 betreffende gespecialiseerde beleggingsfondsen
- geen verplichte beursnotering
- voornamelijk investeringen in vastgoed
- risicospreiding: maximum 30% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoed geheel, of in effecten uitgegeven door eenzelfde vennootschap, geïnvesteerd worden. In bepaalde gevallen kan een afwijking door de CSSF toegestaan worden
- schuldgraad van maximum 50% behoudens afwijkingen toegestaan door de CSSF in bepaalde gevallen; Leasinvest Immo Lux heeft een afwijking van dit beginsel ontvangen van de CSSF, voor een schuldgraad tot 65%
- jaarlijkse schatting door een externe vastgoedexpert
- vastgoedactiva geboekt aan reële waarde – geen afschrijvingen
- geen verplichte minimum distributie van het bedrijfsresultaat
- geen vennootschapsbelasting op resultaat en meerwaarde
- geen afschrijvingen op vastgoedactiva
- geen roerende voorheffing op dividenden (ingeval de dividenden worden betaald ten gunste van de GVV)
- toezicht door de 'Commission de Surveillance du Secteur Financier' (CSSF) www.cssf.lu

VERKLARINGEN

Personen verantwoordelijk voor de inhoud

De statutaire zaakvoerder van de vennootschap, Leasinvest Real Estate Management NV - vertegenwoordigd door diens vaste vertegenwoordiger, de heer Michel Van Geyte - is verantwoordelijk voor de in dit jaarlijks financieel verslag verstrekte informatie en verklaart, voor zover hem bekend, dat:

- (i) de jaarrekeningen zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.
- (iii) de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag naar diens beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen, onder voorbehoud van de persberichten die sinds de redactie van dit jaarverslag zijn verschenen.

Verklaringen betreffende de bestuurders en de effectieve leiding

De statutaire zaakvoerder van de vennootschap verklaart, voor zover hem bekend:

- dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders, noch de effectieve leiding ten minste de voorbije 5 jaar:
 - (a) veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf,
 - (b) het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezicht houdende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling, en
 - (c) betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding;
- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids)overeenkomsten afgesloten werden, noch met de vennootschap of haar dochtervennootschappen, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband die hoger zijn dan 12 maanden, behoudens de door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate respectievelijk op 16/05/11 en op 22/05/2018 goedgekeurde toekenning, in afwijking van art. 554 W. Venn, van een vertrekvergoeding van respectievelijk 24 maanden aan de uitvoerend bestuurder Jean-Louis Appelmans of aan zijn managementvennootschap en van respectievelijk 16 maanden aan Michel Van Geyte, uitvoerend bestuurder;
- dat de tussen de statutaire zaakvoerder, de vennootschap of haar dochtervennootschappen en de effectieve leiding afgesloten (arbeids)overeenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien, behoudens de gebruikelijke opzegrege-

lingen met de leden van de effectieve leiding, in het kader waarvan een uitkering verschuldigd is bij eventuele niet-naleving van de (gebruikelijke) opzegtermijn;

- dat de bestuurders Jan Suykens, Michel Van Geyte, Piet Dejonghe, Jean-Louis Appelmans, Dirk Adriaenssen, Eric Van Dyck, Nicolas Renders en Sonja Rottiers geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate;
- dat de effectieve leiding geen aandelen van de vennootschap bezit;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van de vennootschap werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de effectieve leiding;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders en de effectieve leiding onderling.

Informatie afkomstig van derden

De zaakvoerder bevestigt dat de informatie van derden correct is weergegeven en dat, voor zover hij weet en heeft kunnen opmaken uit de door die derden gepubliceerde informatie, geen enkel feit werd weggelaten dat de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou maken.

De statutaire zaakvoerder bevestigt dat de vastgoedexperts en de commissaris van de vennootschap hun toestemming hebben verleend om hun verslagen op te nemen in dit verslag.

Toekomstgerichte verklaringen

Dit jaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

Verklaring inzake overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages

De statutaire zaakvoerder van de vennootschap verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de rentabiliteit van de vennootschap of haar dochtervennootschappen en dat er naar best weten geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

GECOÖRDINEERDE STATUTEN D.D. 04/10/2018 - UITTREKSELS

HOOFDSTUK I – NAAM – RECHTSVORM – ZETEL – DOEL – DUUR

ARTIKEL 1. NAAM - RECHTSVORM

1.1. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (hierna de "Vennootschap"). Zij draagt de benaming "LEASINVEST REAL ESTATE".

1.2. De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (afgekort "openbare GVV naar Belgisch recht" of "OGVV naar Belgisch recht") zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GVV wet") waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap wordt steeds onmiddellijk gevolgd door de woorden "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht" of "OGVV naar Belgisch recht"; dezelfde woorden worden vermeld in alle stukken die van de Vennootschap uitgaan.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna het "GVV KB") evenals aan alle andere eventuele besluiten en reglementen op enig ogenblik genomen ter uitvoering van de GVV wet (deze wet en haar uitvoeringsbesluiten en reglementen samen met elke andere op enig ogenblik toepasselijke regelgeving op OGVV's naar Belgisch recht worden hierna samen aangeduid als de "GVV wetgeving").

De Vennootschap is bovendien onderworpen aan de bepalingen van deze statuten (hierna de "Statuten"). Elk ontwerp tot wijziging van de Statuten moet vooraf worden voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("Financial Services and Markets Authority", verkort "FSMA", hierna steeds aangeduid met de afgekorte benaming "FSMA").

1.3. De Vennootschap trekt haar financiële middelen in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen (afgekort "W.Venn.").

ARTIKEL 2. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

2.1. De Vennootschap heeft uit hoofde van haar rechtsvorm steeds verplicht één of meer hoofdelijk aansprakelijk vennoten, beherende vennoten genoemd, en één of meer stille vennoten die de hoedanigheid van aandeelhouder hebben.

2.2. De Vennootschap heeft met name één (1) beherende vennoot die hoofdelijk en onbeperkt instaat voor alle verbintenissen van de Vennootschap en die tevens optreedt als zaakvoerder van de Vennootschap; deze zaakvoerder/beherende vennoot wordt aangewezen in artikel 13 van de Statuten.

2.3. De stille vennoten (ook "aandeelhouders" genoemd) staan voor de schulden en verliezen van de Vennootschap slechts in tot beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen. Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber van de Vennootschap ingevolge bijzondere volmacht.

ARTIKEL 3. ZETEL

3.1. De statutaire zetel van de Vennootschap is gevestigd te Brussel (Anderlecht), Lenniksebaan 451.

De statutaire zetel en het hoofdbestuur dienen steeds in België gevestigd te zijn. Ze kunnen worden verplaatst bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder, voor zover zulk besluit geen invloed heeft op het taalregime dat op de Vennootschap van toepassing is overeenkomstig de taalwetgeving ter zake. De zaakvoerder geniet de volledige bevoegdheid om iedere wijziging in de Statuten als gevolg van zulke zetelverplaatsing authentiek te laten vaststellen alsmede om iedere zetelverplaatsing en een dienovereenkomstig bijgewerkte tekst van de Statuten neer te leggen ter bekendmaking.

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

ARTIKEL 4. DOEL

4.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, conform de bepalingen van de GVV wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV wet.

Onder "vastgoed" wordt verstaan:

- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- iii. de optierechten op vastgoed;
- iv. de aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. de aandelen van openbare vastgoedbevak;
- vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;
- viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Econo-

mische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 260 van de hiervoor vermelde Wet van 19 april 2014, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

xi. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

4.2. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijk of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.3. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander vlot handelbaar monetair instrument.

4.4. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om in te tekenen op toegelaten afdekkinginstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. De aan- en verkopen moeten deel uitmaken van het door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's.

4.5. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap

toegestaan hypotheeken of andere zekerheden te stellen of garanties te geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen.

4.6. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om één of meer onroerende goederen in leasing te nemen of te geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.7. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om kredieten te verstrekken binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen]

4.8 Met inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen en onder welke vorm ook een participatie of lidmaatschap verwerven in alle bestaande of op te richten vennootschappen, verenigingen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap, in het algemeen, alle roerende of onroerende goederen, alle materialen en benodigdheden, verwerven, huren, verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle burgerlijke, commerciële of financiële handelingen verrichten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verband houden met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Daarnaast mag de Vennootschap, mits inachtneming van de GVV wetgeving, alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige handelingen stellen, daaronder mede begrepen alle activiteiten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, betrekking hebben op de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar onroerende goederen en alle andere activiteiten die een toegevoegde waarde hebben voor haar onroerende goederen en de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

ARTIKEL 5. DUUR

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

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

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN – ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

6.1. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt vijftien miljoen honderdzevenenzeventigduizend zeshonderddriennegentig euro zevenenvijftig cent (€ 65.177.693,57). Het is volledig volgestort.

6.2. Het is verdeeld in vijf miljoen negenhonderdzesentwintigduizend zeshonderdvierenviertig (5.926.644) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/vijf miljoen negenhonderdzesentwintigduizend zeshonderdvierenviertigste (1/5.926.644ste) van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van maximum vierenvijftig miljoen driehonderdveertigduizend zeshonderdvierenviertig euro vierenzestig cent (€ 54.314.744,64) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag van de zaakvoerder en, indien de zaakvoerder een rechtspersoon is, met inachtneming van de regels van beraadslaging en besluitvorming zoals bepaald in de statuten van de zaakvoerder-rechtspersoon.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2016. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV-wetgeving en de Statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 juncto artikel 657 van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 juncto artikel 657 van het Wetboek van Vennootschappen, kan de zaakvoerder het voorkeurrecht van de aandeelhouders opheffen of beperken, ook wanneer dat gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient ten minste te voldoen aan de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en artikel 8.2 van de Statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 juncto 657 van het Wetboek van

vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 8.2 van de Statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 8.3 van de Statuten. Dergelijke inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de voorgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2016 de zaakvoerder tevens uitdrukkelijk gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 juncto artikel 657 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge deze laatste machtiging, worden aangerekend op het kapitaal dat nog gebruikt kan worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 juncto artikel 657 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet.

De zaakvoerder maakte reeds gebruik van de hoger vermelde bevoegdheid voor een totaal bedrag van tien miljoen achthonderd tweeëntwintigduizend negenhonderdachtenveertig euro drieënnegentig cent (€ 10.862.948,93).

ARTIKEL 8. WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

8.1. Behoudens de mogelijkheid tot kapitaalverhoging door aanwending van het toegestaan kapitaal bij besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden ten overstaan van een notaris en mits instemming van de zaakvoerder. De Vennootschap zal hierbij bovendien steeds rekening moeten houden met de GVV wetgeving.

Indien de algemene vergadering in het kader van een kapitaalverhoging beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op een onbeschikbare rekening die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschaft dan met een beslissing van de algemene vergadering die beraadslaagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de statuten.

8.2. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal zoals bedoeld in artikel 7 van de Statuten, en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden van de GVV wetgeving:

1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4° de openbare inschrijvingsperiode moet minstens drie (3) beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en warrants.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, moet het onherleidbaar toewijzingsrecht niet worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dat keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.3. De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarenboven moeten, in overeenstemming met de GVV wetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag zoals bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook, desgevallend, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Voor de toepassing van het vermelde hiervoor onder punt 2°, is het toegestaan om van het bedrag bedoeld in punt (b) van punt 2° een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

3° behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 8.4 hierna bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier (4) maanden; en

4° het hoger onder punt 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De hiervoor beschreven bijkomende voorwaarden, in overeenstemming met de GVV wetgeving, zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dat dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.4. De bijzondere regels inzake kapitaalverhoging door inbreng in natura opgenomen in het artikel 8.3 hiervoor zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen. In dat geval verwijst de "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

8.5. In overeenstemming met de GVV wetgeving stelt de zaakvoerder van de Vennootschap, in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een dochtervennootschap met het statuut van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (of afgekort "institutionele GVV") tegen een uitgifteprijs die tien procent (10%) of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de Vennootschap en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de Vennootschap. Dat verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de Vennootschap in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de zaakvoerder en de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt voorgesteld, indien dat eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Voor de toepassing van het hiervoor vermelde in het eerste lid van dit artikel 8.5, is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de zaakvoerder van de Vennootschap het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap toelicht.

Ingeval de hiervoor in het eerste lid van dit artikel 8.5. bedoelde dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het in eerste lid van dit artikel 8.5 bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-waarde per aandeel die van ten hoogste vier (4) maanden dateert.

Dit artikel 8.5 is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Vennootschap.

ARTIKEL 9. AARD VAN DE AANDELEN

9.1. De Vennootschap heeft slechts één soort aandelen die allemaal dezelfde rechten hebben.

9.2. De aandelen van de Vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de "Titularis") en met inachtneming van de wettelijke beperkingen. Elke Titularis van aandelen kan te allen tijde en op zijn eigen kosten, de omzetting van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen vragen, of omgekeerd.

9.3. Voor de aandelen op naam blijkt de eigendom ervan uitsluitend uit de inschrijving in het register van aandelen van de Vennootschap dat wordt gehouden op haar zetel; het register van aandelen mag eventueel ook worden aangehouden in elektronische vorm.

9.4. De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningstelling.

ARTIKEL 10. ANDERE EFFECTEN

Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving, mag de Vennootschap de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uitgeven conform de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV wetgeving en deze Statuten.

ARTIKEL 11. VERKRIJGING, INPANDNEMING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

11.1. De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven, in bezit houden en vervreemden in overeenstemming met de formaliteiten en voorwaarden voorgeschreven door de artikelen 620 tot 625 van het Wetboek van Vennootschappen.

11.2. Het is aan de zaakvoerder toegelaten om over te gaan tot de verkrijging of de vervreemding van eigen aandelen zonder voorafgaand besluit van de algemene vergadering wanneer die verkrijging noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen een dreigend ernstig nadeel. Deze toelatingen overeenkomstig artikel 620, §1, derde lid en vierde lid, respectievelijk artikel 622, §2, tweede lid, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen, zijn drie jaar (3) geldig vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging de dato 15 mei 2017 en zijn voor een gelijke periode hernieuwbaar.

11.3. De zaakvoerder is gemachtigd, krachtens een beslissing van de algemene vergadering de dato 15 mei 2017 genomen overeenkomstig artikel 620, §1, van het Wetboek van Vennootschappen, om (a) een maximum eigen aantal aandelen te verwerven dat ten hoogste gelijk is aan het aantal aandelen waardoor ingevolge de verwerving ervan de grens van twintig procent (20%) van het geplaatste kapitaal zou zijn bereikt, waarbij alle door de Vennootschap en haar rechtstreekse dochtervennootschappen reeds ingekochte en eventueel nog aangehouden aandelen van de Vennootschap cumulatief in rekening dienen gebracht te worden, (b) tegen een minimumprijs per aandeel die overeenstemt met de laagste van de twintig (20) laatste slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt waarop zij geno-

teerd staan, vóór de verwervingsdatum verminderd met vijftien procent (15%) en tegen een maximumprijs per aandeel die overeenstemt met het hoogste van de laatste twintig (20) slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt waarop zij genoteerd staan, voor de verwervingsdatum vermeerderd met vijftien procent (15%), (c) mits de vergoeding voor de inkoop van deze eigen aandelen de middelen van de vennootschap die overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen voor uitkering vatbaar zijn, niet overschrijden, en (d) mits de onmiddellijke aanleg van een onbeschikbare reserve 'verwerving van eigen aandelen' ter grootte van de globale aanschafwaarde van de verworven aandelen en dit door voorafneming op de beschikbare winstreserve indien en zolang de aandelen in portefeuille worden gehouden.

Deze machtiging geldt voor een termijn van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de hiervoor vermelde datum waarop dit besluit werd goedgekeurd. Deze machtiging geldt tevens voor de verwerving van aandelen van de Vennootschap op een gereglementeerde markt door haar rechtstreeks gecontroleerde dochtervennootschappen overeenkomstig artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

11.4. De zaakvoerder is tevens gemachtigd, overeenkomstig artikel 622, §2, eerste lid, van het Wetboek van Vennootschappen, om met inachtneming van de door de wet bepaalde voorwaarden en termijnen, over te gaan tot de vervreemding van eigen aandelen die de Vennootschap aanhoudt in portefeuille, onder de volgende voorwaarden: (a) deze machtiging geldt voor een aantal eigen aandelen dat ten hoogste gelijk is aan het aantal aandelen waardoor de grenzen voor het rechtmatig aanhouden van kruisparticipaties door de onrechtstreekse dochters van de Vennootschap in de zin van artikel 631, §1 Wetboek van Vennootschappen bereikt zou zijn; (b) de vervreemding van een aandeel onder deze machtiging dient te gebeuren tegen een minimumprijs per aandeel die overeenstemt met het laagste van de twintig (20) laatste slotkoersen van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt waarop zij genoteerd staan, vóór de vervreemdingsdatum verminderd met vijftien (15%) en tegen een maximumprijs per aandeel die overeenstemt met het hoogste van de twintig (20) laatste slotkoersen van het aandeel voor de vervreemdingsdatum vermeerderd met vijftien procent (15%); (c) de onbeschikbare reserve 'verwerving van eigen aandelen' aangelegd door de Vennootschap voor het aanhouden van de eigen aandelen in portefeuille wordt na vervreemding afgeboekt ter grootte van de aanschafwaarde van de vervreemde aandelen en dit door aangroei van de beschikbare reserve.

De zaakvoerder is tenslotte uitdrukkelijk gemachtigd om, zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 622, §2, tweede lid, 1° W.Venn., en tegen een prijs die hij bepaalt over te gaan tot de vervreemding van eigen aandelen voor zover die aandelen worden vervreemd op de gereglementeerde markt waarop zij genoteerd staan.

Deze machtigingen gelden zonder beperking in tijd. Deze machtigingen gelden tevens voor de vervreemding van aandelen van de Vennootschap op een gereglementeerde markt door haar rechtstreeks gecontroleerde dochtervennootschappen overeenkomstig artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 12. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

12.1. De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, in overeenstemming met de GVV wetgeving.

12.2. Iedere Titularis van aandelen moet aan de Vennootschap en aan de FSMA kennisgeving doen van het aantal stemrechtverlenende effecten, stemrechten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de Vennootschap die hij aanhoudt in overeenstemming met de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot verhandeling op een gereguleerde markt. De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de hiervoor bedoelde bijzondere wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op drie procent (3%), vijf procent (5%) en veelvoud van vijf procent (5%) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

12.3. Behoudens de uitzonderingen waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet, mag niemand deelnemen aan een stemming op een algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap met een aantal stemmen dat hoger is dan het aantal stemmen verbonden aan de effecten waarvan hij het bezit heeft gemeld ten minste twintig (20) dagen vóór de datum van de betreffende algemene vergadering.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING - CONTROLE

ARTIKEL 13. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

13.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben en die bovendien permanent voldoet aan de artikelen 14 en 15 van de GVV wet.

13.2. De naamloze vennootschap "LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT" (rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen 0466.164.776), met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42, is de (enige) beherende vennoot bedoeld in artikel 2.2. van de Statuten en is uit dien hoofde aangesteld als eerste en enige statutaire zaakvoerder van de Vennootschap (hierna de "Zaakvoerder-Rechtspersoon"). Zij is aangesteld voor een onbepaalde duur met dien verstande dat de minimale duur van haar mandaat is bepaald op zevenentwintig (27) jaar zodat haar mandaat onherroepbaar is tot aan de datum van de jaarvergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden in het jaar 2026. Na die datum is het mandaat van de Zaakvoerder-Rechtspersoon herroepbaar onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging, zonder dat zijzelf alsdan op dat punt over het vetorecht van de zaakvoerder beschikt.

De raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon dient te zijn samengesteld zoals voorgeschreven door de GVV wetgeving en zoals hierna geregeld in artikel 14 van de Statuten.

13.3. Onverminderd het in artikel 13.2. hiervoor bepaalde wat betreft

de eerste zaakvoerder, wordt de zaakvoerder voor een bepaalde of onbepaalde duur aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, die beslist onder de aanwezigheids- en meerderheidsvoorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

13.4. De opdracht van de zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering van aandeelhouders dient daartoe te beslissen met de meerderheidsvereisten voor een statutenwijziging, zonder dat de zaakvoerder zelf aan de stemming mag deelnemen. De zaakvoerder blijft alsdan zijn functie verder vervullen totdat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

13.5. De zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen. Een zaakvoerder is verplicht om na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. Met het oog daarop dient binnen één (1) maand na de indiening van het ontslag de algemene vergadering te worden bijeengeroepen met op de agenda de benoeming van een nieuwe zaakvoerder; die algemene vergadering dient in elk geval binnen twee (2) maanden na de indiening van het ontslag plaats te vinden.

13.6. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement of gelijkaardige procedure, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de zaakvoerder om welke reden ook, zal niet tot gevolg hebben dat de Vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door een nieuw aangestelde zaakvoerder, bij besluit van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, die bovendien aanvaardt toe te treden tot de Vennootschap als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

Indien een zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de zaakvoerder.

ARTIKEL 14. BIJZONDERE REGELINGEN BETREFFENDE DE ZAAKVOERDER-RECHTSPERSOON EN DE EFFECTIEVE LEIDING VAN DE VENNOOTSCHAP

14.1. De bepalingen van dit artikel 14 hierna gelden in hoofde van de Zaakvoerder-Rechtspersoon zolang zij het bestuur van de Vennootschap als openbare GVV waarneemt. De Zaakvoerder-Rechtspersoon handelt hiertoe via haar raad van bestuur, haar vaste vertegenwoordiger en de door haar aangeduide personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap. De bestuurders van de Zaakvoerder-Rechtspersoon en de door haar aangeduide personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap mogen ten persoonlijke titel geen zaakvoerder noch beherende vennoot in de Vennootschap zijn. Zij dienen bovendien permanent te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV wet.

14.2. De raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon wordt steeds zo samengesteld dat de Vennootschap conform artikel 4 van de GVV wet kan worden bestuurd.

14.3. De raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon telt

minstens drie (3) onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, waarbij de naleving van de in voormeld artikel 526ter W.Venn. bedoelde criteria ook wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon zelf bestuurder in de Vennootschap zou zijn.

14.4. De leden van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon en de door haar aangeduide personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van het toezicht op de kredietinstellingen, voorziene gevallen bevinden.

14.5. De effectieve leiding van de Vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee (2) natuurlijke personen, van wie minstens één (1) lid dient te zijn van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon].

14.6. Eén van de in artikel 14.5 hiervoor bedoelde personen die bovendien tevens lid is van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon, wordt aangeduid als vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder-Rechtspersoon in de zin van artikel 61, §2, van het Wetboek van Vennootschappen die belast wordt met de uitvoering van het mandaat van zaakvoerder in de Vennootschap in naam en voor rekening van de Zaakvoerder-Rechtspersoon en die inzonderheid bevoegd is om alleen handelend de Vennootschap ten aanzien van derden te vertegenwoordigen en te verbinden maar zonder afbreuk te doen aan de toepasselijke bepalingen van de GVV wetgeving. De Zaakvoerder-Rechtspersoon mag haar vaste vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

14.7. In het kader van en specifiek met het oog op het intern bestuur van de Vennootschap bedoeld in artikel 16 van de Statuten kan de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid, in overeenstemming met de artikelen 522, 526bis en 526quater van het Wetboek van Vennootschappen, één of meer adviserende comités oprichten zoals bijvoorbeeld een remuneratiecomité en een auditcomité. Deze comités, opgericht binnen de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon, fungeren desgevallend als remuneratiecomité casu quo auditcomité voor de Vennootschap met mutatis mutandis dezelfde bevoegdheden als de bevoegdheden die deze comités respectievelijk hebben binnen de Zaakvoerder-Rechtspersoon zelf. De voorwaarden voor de aanstelling van de leden van de adviserende comités, hun ontslag, hun bezoldiging, de duur van hun opdracht en de werkwijze van deze comités alsmede de inhoud van hun takenpakket, worden door de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon bepaald bij de installatie ervan en kunnen later ook door dezelfde raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon worden gewijzigd, met inachtneming van de ter zake toepasselijke regelgevingen.

ARTIKEL 15. SALARIS

15.1. De zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen.

15.2. De bezoldiging is gelijk aan nul komma vierhonderd vijftien ten honderd (0,415%) van de geconsolideerde activa van de Vennootschap. De bezoldiging is verschuldigd gedurende het boekjaar, doch slechts betaalbaar na de goedkeuring van de jaarrekening.

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

ARTIKEL 16. BEVOEGDHEDEN VAN DE ZAAKVOERDER - INTERN BESTUUR

16.1. De zaakvoerder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor krachtens de wet of de Statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht. 16.2. De zaakvoerder stelt de halfjaarlijkse verslagen op evenals het ontwerp van het jaarverslag in overeenstemming met de GVV wetgeving. De zaakvoerder stelt de vastgoeddeskundigen aan overeenkomstig de GVV wetgeving.

16.3. De beraadslagingen en beslissingen van de zaakvoerder - desgevallend genomen op het niveau van de raad van bestuur van de Zaakvoerder-Rechtspersoon met inachtneming van de regels van beraadslaging en besluitvorming zoals bepaald in de statuten van de Zaakvoerder-Rechtspersoon - worden vastgelegd in notulen die worden ondertekend door de zaakvoerder of desgevallend door de opgetreden bestuurders van de Zaakvoerder-Rechtspersoon. Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register.

De afschriften van of de uittreksels uit die notulen, die in rechte of elders dienen te worden voorgelegd, worden ondertekend door de zaakvoerder overeenkomstig zijn externe vertegenwoordigingsmacht, behoudens de afschriften en uittreksels van de notulen die bij authentieke akte werden vastgesteld en die worden ondertekend door de instrumenterende notaris.

ARTIKEL 17. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

17.1. De zaakvoerder vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte.

17.2. De Zaakvoerder-Rechtspersoon handelt extern tegenover derden via haar vaste vertegenwoordiger, dit alles in overeenstemming met de GVV wetgeving.

17.3. In alle akten die de Vennootschap verbinden, moet onmiddellijk voor of na de handtekening van de persoon die de Vennootschap vertegenwoordigt, vermeld worden in welke hoedanigheid hij optreedt.

ARTIKEL 18. BIJZONDERE VOLMACHTEN

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

geval van overdreven volmacht.

De zaakvoerder stelt de vergoeding vast van elke lasthebber aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend, dit alles in overeenstemming met de GVV wetgeving.

ARTIKEL 19. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ZAAKVOERDER

19.1. De zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de Vennootschap.

19.2. De vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder-Rechtspersoon is evenwel niet persoonlijk verbonden voor de verbintenissen van de Vennootschap.

ARTIKEL 20. CONTROLE

20.1. Het revisoraal toezicht over de Vennootschap wordt toevertrouwd aan een door de FSMA erkende bedrijfsrevisor of revisorenvennootschap die de opdracht van commissaris uitoefent zoals bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen en in de GVV wetgeving.

In geval van aanstelling van een erkende revisorenvennootschap als commissaris, zal deze voor de uitoefening van de taak van commissaris beroep doen op een erkende bedrijfsrevisor die zij zelf aanduidt; zij mag eventueel ook een plaatsvervangend vertegenwoordiger aanstellen onder haar leden die voldoen aan de aanstellingsvoorwaarden.

20.2. De Vennootschap is bovendien onderworpen aan het toezicht van de FSMA overeenkomstig de GVV wetgeving.

HOOFDSTUK IV – ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 21. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

21.1. De regelmatig samengestelde algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap vertegenwoordigt de algeheelheid van de aandeelhouders. De geldig genomen besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of voor hen die tegenstemden.

21.2. De algemene vergadering is onder meer bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van:

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

De algemene vergadering is tevens bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de Statuten, daaronder mede begrepen de benoeming van een zaakvoerder, verhoging of vermindering van het kapitaal, machtiging inzake toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder, omzetting van de Vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm, alsook om onder meer te besluiten tot vervroegde ontbinding van de Vennootschap, uitkering van tussentijdse dividenden of keuzedividenden, uitgifte van al dan niet converteerbare obligaties of warrants, fusie of gelijkgestelde verrichting met één of meerdere vennootschappen.

ARTIKEL 22. GEWONE ALGEMENE VERGADERING

22.1. De algemene vergadering wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproeping.

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

ARTIKEL 23. BIJENROEPING

23.1. De zaakvoerder en iedere commissaris kunnen zowel een gewone algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de Statuten bepaalde dag.

De zaakvoerder en iedere commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde (1/5de) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

23.2. De oproepingen tot een algemene vergadering gebeuren overeenkomstig de formaliteiten en andere voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen. De oproepingen vermelden de agenda, met opgave van te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit, en alle andere gegevens die krachtens de wet daarin verplicht op te nemen zijn.

23.3. Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen, in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaats en voorstellen tot besluit indien met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De Vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen. De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen. De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen werd voldaan.

ARTIKEL 24. TOELATINGSVOORWAARDEN TOT ALGEMENE VERGADERINGEN

24.1. Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door zijn inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende (14de) dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (24h00 CET) geldt als registratiedatum.

24.2. De Titularissen van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde (6de) dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

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

24.3. De zaakvoerder zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 25. DEELNEMING AAN DE VERGADERING – VERTEGENWOORDIGING

25.1. Een aandeelhouder van de Vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één (1) persoon aanwijzen als volmacht-drager. Daarvan kan slechts worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van Vennootschappen. Een persoon die als volmacht-drager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmacht-drager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmacht-drager door een aandeelhouder, gebeurt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4, van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatie-diensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

25.2. De kennisgeving van de volmacht aan de Vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Die kennisgeving kan ook langs elektronische weg gebeuren, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De Vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde (6de) dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

25.3. Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmacht-drager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies

van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmacht-drager moet gedurende ten minste één (1) jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4, van het Wetboek van Vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmacht-drager die hij heeft aangewezen, moet de volmacht-drager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmacht-drager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmacht-drager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

25.4. Ingeval van aanvulling van de agenda conform artikel 23.3. van de Statuten en indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de Vennootschap vóór de bekendmaking van de aangevulde agenda, dient de volmacht-houder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen in acht te nemen.

ARTIKEL 26. VOORZITTERSCHAP – BUREAU

26.1. Elke algemene vergadering wordt in de regel voorgezeten door de zaakvoerder van de Vennootschap.

Zolang de Zaakvoerder-Rechtspersoon de Vennootschap bestuurt, zit de voorzitter van haar raad van bestuur of, ingeval die voorzitter verhindert is, een andere bestuurder van de Zaakvoerder-Rechtspersoon de algemene vergadering voor.

26.2. De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris en één of meer stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau.

ARTIKEL 27. VERLOOP VAN DE VERGADERING

27.1. De beraadslaging en stemming op de algemene vergadering geschiedt onder leiding van de voorzitter van de vergadering en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek.

27.2. De zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap of de zaakvoerder zich hebben verbonden.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de Vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de Vennootschap, de zaakvoerder of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen,

mogen de zaakvoerder en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

27.3. De zaakvoerder heeft het recht elke gewone, bijzondere of buitengewone vergadering één enkele maal vijf (5) weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste een vijfde (1/5de) van het kapitaal vertegenwoordigen of door een commissaris. Dergelijke verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering daaromtrent.

27.4. De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd wanneer alle personen die conform het Wetboek van Vennootschappen moeten worden uitgenodigd aanwezig zijn of vertegenwoordigd door hun orgaan of hun vaste vertegenwoordiger en er door niemand bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

ARTIKEL 28. STEMRECHT

28.1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

28.2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Vennootschap slechts worden uitgeoefend door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden respectievelijk diegenen die de rechtspersonen extern kunnen vertegenwoordigen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.

28.3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar. De uitoefening van het voorkeurrecht bij kapitaalverhoging komt aan de blote eigenaar toe.

ARTIKEL 29. BESLUITVORMING – VETORECHT VAN DE ZAAKVOERDER

29.1. De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de Vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de Vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

29.2. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

29.3. De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft (1/2) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder, onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping krachtens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de eventuele afwezigheid van de zaakvoerder.

29.4. Een wijziging van de Statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de FSMA en wanneer zij drie vierden (3/4den) van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder onverminderd strengere wettelijke bepalingen. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

HOOFDSTUK V – BOEKJAAR - RESULTAATVERWERKING

ARTIKEL 30. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

30.1. Het boekjaar van de Vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op eenendertig december. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar de voorschriften van artikel 92 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en de toepasselijke bepalingen van de GVV wetgeving.

De zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekening geeft van zijn beleid zoals voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV wetgeving. Het jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, dat er een specifiek onderdeel van vormt en dat tevens het remuneratieverslag bevat.

30.2. Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de zaakvoerder en commissaris(sen) te verlenen kwijting.

30.3. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris(sen), worden ter beschikking gesteld van de aandeelhouders in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de bepalingen van de GVV wetgeving.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen van de Vennootschap, het verslag van de commissaris(sen) evenals deze Statuten van de Vennootschap

worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders kunnen van voormelde stukken ook gratis een exemplaar of kopie verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de zaakvoerder.

ARTIKEL 31. BESTEMMING VAN DE WINST

De Vennootschap is verplicht om, binnen de perken van het Wetboek van Vennootschappen en de GVV wetgeving, als vergoeding van het kapitaal aan haar aandeelhouders een dividend uit te keren waarvan het minimum bedrag wordt bepaald in overeenstemming met artikel 13 van het GVV KB.

ARTIKEL 32. INTERIMDIVIDENDEN

De zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling zijn of moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen en de relevante bepalingen van de GVV wetgeving.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 33. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

33.1. Ingeval van ontbinding van de Vennootschap om welke reden en op welk ogenblik ook, gebeurt de vereffening door een vereffenaar of door een college van vereffenaars die de algemene vergadering benoemt in overeenstemming met de wettelijke voorschriften ter zake. De vereffenaars treden pas in functie na bevestiging van hun benoeming door de bevoegde rechtbank van koophandel.

Bij gebrek aan benoeming van een vereffenaar wordt de in functie zijnde zaakvoerder ten aanzien van derden als vereffenaar beschouwd.

33.2. De vereffenaars beschikken over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de artikelen 186, 187 en 188 van het Wetboek van Vennootschappen, tenzij de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, anders beslist.

33.3. De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 34. VEREFFENINGSSALDO

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

HOOFDSTUK VII – DIVERSE BEPALINGEN

ARTIKEL 35. KEUZE VAN WOONPLAATS

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

35.2. De regeling in artikel 35.1. hiervoor geldt mutatis mutandis ook in hoofde van de bestuurders van de Zaakvoerders-Rechtspersoon en de personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap en de verantwoordelijken voor de interne controlefuncties van de Vennootschap.

ARTIKEL 36. RECHTSBEVOEGDHEID

36.1. Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, enerzijds, en haar zaakvoerder, haar effectenhouders en/of haar vereffenaars, anderzijds, betreffende de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van de huidige Statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de Vennootschap, tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

36.2. De regeling in artikel 36.1. hiervoor geldt mutatis mutandis ook voor alle geschillen tussen de Vennootschap, enerzijds, en de bestuurders van de Zaakvoerder-Rechtspersoon, de personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap en de verantwoordelijken voor de interne controlefuncties van de Vennootschap.

ARTIKEL 37. TOEPASSELIJK RECHT

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze Statuten is bepaald, of wat betreft de wettelijke voorschriften waarvan in deze Statuten niet op gelijke wijze zou zijn afgeweken, zijn de voorschriften van (a) het Wetboek van Vennootschappen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, (b) de GVV wetgeving en (c) de andere wettelijke voorschriften, besluiten en reglementen van Belgisch recht van toepassing, voor zover de Vennootschap valt onder de toepassing daarvan uit hoofde van haar statuut als openbare GVV.

Bovendien worden de bepalingen van deze Statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van de in het vorige lid bedoelde wetten, besluiten en reglementen, geacht niet in de huidige Statuten te zijn opgenomen en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van die wetten, besluiten en reglementen voor niet geschreven gehouden.

LEXICON

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'ESMA richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven' van de European Securities and Market Authority (ESMA), zijn de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM – Alternative Performance Measures) in dit Jaarlijks financieel verslag aangeduid met ◀. Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p 70 en volgende van dit verslag.

BADWILL

Badwill of negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

BEZETTINGSGRAAD

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

BULLETKREDIET

Krediet dat in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

CAP

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte-termijnrente is. Als koper, heeft Leasinvest Real Estate het recht verworven om tijdens een vooraf bepaalde periode, van haar optie gebruik te maken. Op dat moment betaalt Leasinvest Real Estate de geplafondeerde rente (= CAP) in plaats van de (hogere) korte-termijnrente. Voor de verwerving van dit recht, betaalt de koper een premie aan de verkoper. Via deze rente-indekking, is Leasinvest Real Estate ingedekt tegen ongunstige rentestijgingen.

CONTRACTUELE HUUR OP JAARBASIS

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31/12/2018.

CORPORATE GOVERNANCE

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee op 12/03/2009 werd bekendgemaakt (www.corporategovernancecommittee.be).

DIVIDENDRENDEMENT

Bruto dividend / slotkoers van het betreffende boekjaar.

DURATION

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het

gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille.

EPRA KOSTRATIO ◀

EPRA Kostratio ◀ bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten) - www.epra.com.

EPRA LEEGSTAND ◀

EPRA Leegstand ◀ wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille - www.epra.com.

EPRA NETTO ACTIEF WAARDE ◀ (NAW) & EPRA NNNAW ◀ (TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE)

EPRA Netto Actief Waarde ◀ (NAW) bestaat uit de aangepaste Netto Actief Waarde ◀, met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. EPRA NNNAW ◀ (triple Netto Actief Waarde ◀): bestaat uit EPRA NAW ◀, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen - www.epra.com.

EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT ◀ & EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT ◀

EPRA Netto Initieel Rendement ◀ bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement ◀ voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement ◀ met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratuïteiten en andere huurvoordelen - www.epra.com.

EPRA WINST ◀

De EPRA Winst ◀, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat ◀ en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen - www.epra.com.

EXITTAKS

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap vragen of die met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exittaks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente netto-meerwaarden en op de belastingvrije reserves. Hij bedraagt voor het boekjaar 2018 12,75% verhoogd met 2% bijkomende crisisbelasting, hetzij 14,75% in totaal.

FLOOR

Financieel instrument van het optie-type, waarbij het onderliggende, in het geval van Leasinvest Real Estate, de korte-termijnrente is. Als verko-

per heeft Leasinvest Real Estate de verplichting om, tijdens een vooraf bepaalde periode, de floor (minimumrente) te leveren. In ruil hiervoor ontvangt Leasinvest Real Estate als verkoper een premie van de koper. De ontvangen premie op de floor beperkt op die manier de te betalen premie op de CAP.

FREE FLOAT

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Is een gewone operationele vennootschap die dient te handelen overeenkomstig het maatschappelijk doel (wat inhoudt dat rekening moet gehouden worden met andere belangen dan het uitsluitend belang van de aandeelhouders, zoals het belang van hun klanten, die de gebruikers zijn van de gebouwen); ze heeft een algemeen commercieel doel: het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers. Deze vennootschap streeft een bedrijfsstrategie na en geen beleggingsbeleid; zij kan een openbaar beroep doen op het spaarwezen, maar om de aangetrokken gelden aan te wenden voor haar bedrijfsdoeleinden in het algemeen, in functie van de noden die ontstaan uit haar strategie, en niet om ze te beleggen overeenkomstig een statutair beleggingsbeleid met betrekking tot het beheer van het aangetrokken kapitaal met het oog op het genereren van een "pooled return" voor de beleggers.

GOODWILL

Goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie het belang in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overnemende partij overschrijdt.

IAS-NORMEN

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De beursgenoteerde vennootschappen in Europa moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 01/01/2005. In overeenstemming met het KB van 21/06/2006, dat werd vervangen door het KB van 13/07/2014, past Leasinvest Real Estate deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 01/07/2006 ook toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

INTEREST RATE SWAP

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

INVESTERINGSWAARDE

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

LIQUIDITY PROVIDER

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

NETTO-ACTIEWAARDE PER AANDEEL

NAV (Net Asset Value): eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap gedeeld door het aantal aandelen (met uitsluiting van het aantal eigen aandelen op geconsolideerd niveau).

NETTO CASHFLOW

Netto cashflow = netto resultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

OPNAME (TAKE-UP)

Het totaal aantal vierkante meters die worden verhuurd in de vastgoedmarkt.

REËLE WAARDE

De reële waarde ('fair value') is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

SCHULDGRAAD

Alle rubrieken van de 'Verplichtingen' in de balans met uitsluiting van de posten: 'I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen', 'I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten', 'I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen', 'II. Kortlopende verplichtingen – A. Voorzieningen', 'II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten' en 'II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen', gedeeld door het balanstotaal.

SWAPTION

Een swaption is een optie op een interest rate swap. Er zijn 2 types: een payer swaption en een receiver swaption. Een payer swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de gefixeerde vaste rente betaalt en de variabele rente ontvangt. Een receiver swaption geeft aan de koper het recht om in de toekomst een interest rate swap af te sluiten, waarbij de koper de variabele rente betaalt en de gefixeerde vaste rente ontvangt.

VELOCITEIT

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

IDENTITEITSKAART LEASINVEST REAL ESTATE

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm. VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Lenniksebaan 451, 1070 Brussel, België
Administratieve zetel	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330) 6 november 2014, publicatie BS 3 december 2014 (omvorming tot gereglementeerde vastgoedvennootschap) nr. 20141203-14216372
Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	1 januari – 31 december
Notering	Euronext Brussels, BEL Mid
Liquidity provider	Bank Degroof Petercam
Financiële dienstverlening	Hoofdbetaalagent Bank Delen
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Joeri Klaykens
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield – Stadim – Oerag – de Crombrughe & Partners
Toezicht	FSMA

Dit Jaarlijks financieel verslag werd opgemaakt in het Nederlands. Het werd vertaald naar Frans en Engels onder de verantwoordelijkheid van Leasinvest Real Estate. Enkel de Nederlandse versie heeft bewijskracht.

Dit jaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be.

U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op www.leasinvest.be.

CONCEPT EN CREATIE: WWW.THEIMAGECOMPANY.BE



INVESTOR RELATIONS CONTACT

Leasinvest Real Estate Management NV

MICHEL VAN GEYTE

CEO

T +32 3 238 98 77

E investor.relations@leasinvest.be



Maatschappelijke zetel
The Crescent
Lenniksebaan 451
BE-1070 Brussel

Administratieve zetel
Schermsstraat 42
BE-2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be



RPR: 0436.323.915
ISIN code BE0003770840
LEI 549300BPHBCHEODTG670