

**Verslag van de commissaris aan de buitengewone  
algemene vergadering over de staat van activa en  
passiva per 30 april 2021 van de vennootschap**

**Leasinvest Real Estate Comm. VA**

**in het kader van het voorstel tot omzetting van de  
rechtsvorm van de vennootschap in een NV**

**EY Bedrijfsrevisoren bv  
Vertegenwoordigd door**

**Joeri Klaykens\*  
Partner**

**\* Handelend in naam van een bv**

## Inhoudstafel

1. Opdracht.....	1
2. Beoordeling van de staat van activa en passiva per 30 april 2021 .....	4
3. Besluit .....	6

### Bijlage:

Boekhoudkundige staat van activa en passiva per 30 april 2021

## 1. Opdracht

De statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen Leasinvest Real Estate, met zetel te Lenniksebaan 451, 1070 Brussel (Anderlecht), en opgenomen in het rechtspersonenregister onder het nummer 0436.323.915 (de "Vennootschap"), Leasinvest Real Estate Management NV, met zetel te Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen, en opgenomen in het rechtspersonenregister onder het nummer 0466.164.776 ("LREM" of de "Zaakvoerder"), stelt aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op of omstreeks 16 juli 2021 (de "BAV") voor om de Vennootschap om te zetten in een naamloze vennootschap met een (collegiale) raad van bestuur onder het WVV en de aanpassing van de statuten aan het WVV (de "Omzetting"). De Omzetting kadert in een ruimere transactie, die een grondige herstructurering van de Vennootschap inhoudt teneinde de verdere groei van de Vennootschap mogelijk te maken (de "Transactie")<sup>1</sup>. In het kader van deze verrichting, heeft de Zaakvoerder het verslag opgemaakt zoals vereist door artikel 778 van het Wetboek van vennootschappen ("W. Venn") en artikel 14:5 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen<sup>2</sup> ("WVV"), evenals een staat van activa en passiva afgesloten op 30 april 2021.

In overeenstemming met artikel 777 W.Venn., artikel 14:4 WVV, en overeenkomstig de opdrachtbrief van 22 april 2021, heeft de Zaakvoerder van de Vennootschap ons gevraagd om een verslag uit te vaardigen over de staat van activa en passiva van de Vennootschap afgesloten op 30 april 2021. Deze staat van activa en passiva werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de Zaakvoerder.

### Het kader waarin de verrichting van omzetting plaatsvindt en de verantwoording van de Zaakvoerder.

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("GVV") die voornamelijk retail en kantorenvastgoed ter beschikking stelt aan gebruikers. Om verdere groei van de Vennootschap mogelijk te maken, stelt de Zaakvoerder voor om de Vennootschap om te vormen in een beursgenoteerde gemengde vastgoedspeler die enerzijds investeert in vastgoed en anderzijds vastgoed ontwikkelt om ofwel te verkopen ofwel in portefeuille te houden. Voor meer details wordt verwezen naar de nota van 14 juni 2021, getiteld "Toelichting van de Zaakvoerder bij de voorgestelde herstructurering van Leasinvest Real Estate".

In het kader van de wijziging van de strategie zal de Zaakvoerder aan de BAV voorleggen om de statuten van de Vennootschap, inclusief de omschrijving van haar voorwerp (doel)<sup>3</sup>, te wijzigen. Overeenkomstig de wettelijke overgangsregeling van het WVV, moet de Vennootschap haar rechtsvorm wijzigen bij de eerste statutenwijziging na 1 januari 2020 en in elk geval tegen 1 januari 2024<sup>4</sup>. Het WVV schaft de huidige rechtsvorm van de Vennootschap, de commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA), af. Bijgevolg is de Vennootschap verplicht om in het kader van de Transactie een andere rechtsvorm aan te nemen.

<sup>1</sup> Zie eveneens de nota van 14 juni 2021, getiteld "Toelichting van de Zaakvoerder bij de voorgestelde herstructurering van Leasinvest Real Estate".

<sup>2</sup> Overeenkomstig artikel 41 §1 van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen (de "Wet van 23 maart 2019"), blijft de Vennootschap zolang zij de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft (doch uiterlijk tot 1 januari 2024) beheerst door het W.Venn., met dien verstande dat zij vanaf 1 januari 2020 eveneens is onderworpen aan de dwingende bepalingen van het WVV die toepassing vinden op de NV, met uitzondering van de bepalingen van boek 7, titel 4, hoofdstuk 1 (Bestuur), waarbij ingeval van tegenstrijdigheid tussen dwingende bepalingen van het WVV en dwingende bepalingen van het W.Venn. de dwingende bepalingen van het WVV prevaleren. Gelet op deze overgangsregeling, maakt de Vennootschap in het verslag van 14 juni 2021 in toepassing van artikel 778 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 14:5 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voor zoveel als nodig cumulatieve toepassing van de relevante bepalingen van het W.Venn. en het WVV.

<sup>3</sup> Zie eveneens het verslag van de Zaakvoerder van 14 juni 2021 in toepassing van artikel 657 juncto 559 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 7:154 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

<sup>4</sup> Artikel 39, §1, derde lid van de Wet van 23 maart 2019.

De omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap (NV) onder het WVV is de meest logische keuze aangezien de rechtsvorm van een naamloze vennootschap het best aansluit bij die van de afgeschafte commanditaire vennootschap op aandelen. De wettelijke overgangsregeling voorziet er om die reden overigens in dat na afloop van de overgangstermijn, op 1 januari 2024, commanditaire vennootschappen op aandelen van rechtswege zullen worden omgezet in een naamloze vennootschap indien zij zich tegen die datum niet vrijwillig hebben omgezet in een rechtsvorm waarin het WVV voorziet<sup>5</sup>.

Na de omzetting in een naamloze vennootschap kan de Vennootschap geen statutaire zaakvoerder meer hebben, aangezien het WVV niet in deze bestuursvorm voorziet in de naamloze vennootschap (noch in een andere vennootschapsvorm die al haar aandeelhouders de beperkte aansprakelijkheid verleent). De Vennootschap zou in principe wel kunnen worden omgezet in een naamloze vennootschap met een enige bestuurder. Deze bestuursvorm met een éénhoofdig bestuur, waarin het WVV optioneel voorziet in de naamloze vennootschap (art. 7:101-7:103 WVV), sluit grotendeels aan bij de figuur van de statutaire zaakvoerder in een commanditaire vennootschap op aandelen. In dat geval zou de Zaakvoerder het mandaat van enige bestuurder opnemen en blijven genieten van onder meer een relatieve onafzetbaarheid en een vetorecht voor statutenwijzigingen en dividenduitkeringen. De Zaakvoerder stelt echter voor om de Vennootschap in een naamloze vennootschap met een (collegiale) raad van bestuur om te zetten.

De keuze voor een naamloze vennootschap met een (collegiale) raad van bestuur kadert in een globale aanpassing van de controlestructuur van de Vennootschap en de Transactie in haar geheel, in overleg met Ackermans & van Haaren, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0404.616.494 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) ("AvH"), huidig referentieaandeelhouder van de Vennootschap en de enige aandeelhouder van de Zaakvoerder.

Vanuit governance oogpunt sluit de keuze voor een naamloze vennootschap met een (collegiale) raad van bestuur perfect aan op de meest transparante rechtsvorm in het Belgisch wetgevend kader voor genoteerde vennootschappen. In een genoteerde naamloze vennootschap met een enige bestuurder dient die laatste immers op zijn beurt een naamloze vennootschap met een collegiaal bestuursorgaan te zijn (art. 7:101, §1 WVV). Deze complexiteit wordt vermeden door de voorgestelde omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap met een (collegiale) raad van bestuur.

Om onder meer het personeel en de activa van LREM ook in de toekomst ten dienste te stellen van de Vennootschap, wordt bovendien voorgesteld om in het kader van de Omzetting tevens alle aandelen in LREM door AvH te laten inbrengen in de Vennootschap. LREM blijft bestaan en wordt een 100% dochtervennootschap van de Vennootschap. Op die wijze wordt het beheer van de Vennootschap geïnternaliseerd (dit geheel van transacties, de "Inklap").

Ingevolge de Omzetting zal het mandaat van LREM als statutair zaakvoerder van de Vennootschap beëindigd worden. De vergoeding van LREM voor het lopende boekjaar 2021 zal worden afgerekend met als conventionele afsluitdatum 30 juni 2021. Deze vergoeding is statutair vastgelegd en bedraagt op jaarbasis 0,415% van de geconsolideerde activa (cf. artikel 15 van de huidige statuten). Zoals voormeld, wordt het vennootschapsrechtelijk mandaat niet vervangen door een dienstverleningsovereenkomst met LREM als externe dienstverlener, maar wordt het beheer van de Vennootschap geïnternaliseerd (in een dochtervennootschap) ingevolge de inbreng van de aandelen in LREM in de Vennootschap. De Inklap heeft dus tot gevolg dat de Vennootschap na 30 juni 2021 geen vergoeding meer hoeft te betalen aan LREM, terwijl de kostenstructuur van het personeel van LREM voortaan is opgenomen in de consolidatieperimeter van de Vennootschap.

<sup>5</sup> Artikel 41, §2 van de Wet van 23 maart 2019.

Anderzijds zal de Vennootschap na de Inklap een collegiale raad van bestuur hebben waarin zij verschillende bestuurders zal moeten benoemen (waaronder minstens 3 onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WvV). De bedoeling is dat de mandaten van de huidige bestuurders van LREM worden voortgezet op het niveau van de Vennootschap voor een duurtijd die gelijk is aan de resterende looptijd van hun huidige respectieve bestuursmandaten in LREM. Er wordt voorgesteld om de vergoedingsstructuur voor de onafhankelijke bestuurders te behouden en uit te breiden naar de niet-uitvoerende bestuurders. De bestuurders zullen dus voortaan (rechtstreeks) worden vergoed door de Vennootschap.

De Zaakvoerder stelt bovendien voor om het dubbel stemrecht (zgn. loyauteitsstemrecht) in te voeren overeenkomstig artikel 7:53 WvV, hetwelk ingeschreven werd in het nieuwe WvV door de wetgever teneinde de langetermijnbetrokkenheid van de aandeelhouders te belonen en te stimuleren. De Zaakvoerder is van oordeel dat dit in het belang is van de Vennootschap aangezien dit instrument toelaat loyale aandeelhouders te belonen en te stimuleren en een stabiel aandeelhouderschap de Vennootschap zodoende in staat stelt om in te zetten op het uitwerken en implementeren van een langetermijn visie en strategie als geïntegreerde vastgoedgroep. De Zaakvoerder benadrukt dat het dubbel stemrecht toekomt aan alle aandeelhouders die voldoen aan de volgende wettelijke hoedanigheidsvoorwaarden. Aan de volgestorte aandelen die ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder in het register van de aandelen op naam zijn ingeschreven, zou een dubbel stemrecht worden verleend in vergelijking met de andere aandelen die een gelijk deel in het kapitaal vertegenwoordigen. De termijn van twee jaar begint te lopen op de dag waarop de aandelen op naam zijn ingeschreven in het register van aandelen op naam van de Vennootschap, zelfs wanneer die inschrijving is gebeurd vóór de statutaire bepaling die het dubbel stemrecht invoert werd aangenomen. Dat betekent dat alle aandelen in de Vennootschap die op datum van de BAV reeds gedurende twee jaar zonder onderbreking worden aangehouden door dezelfde aandeelhouder in het register van aandelen op naam van de Vennootschap, na de BAV van het dubbel stemrecht zouden genieten zolang deze aandelen niet worden overgedragen (behoudens in beperkte wettelijke uitzonderingsgevallen) of worden gedematerialiseerd. De nieuwe aandelen in LRE die zullen worden uitgegeven in het kader van de LREM-inbreng en Extensa-inbreng (zoals hierna gedefinieerd) zullen slechts van het dubbel stemrecht kunnen genieten twee jaar na de datum van de BAV en op voorwaarde dat de overige voorwaarden zijn vervuld (met name dat deze nieuwe aandelen niet zijn overgedragen (behoudens in beperkte wettelijke uitzonderingsgevallen) of gedematerialiseerd). De 1.778.352 bestaande aandelen in de Vennootschap die worden aangehouden door AvH voldoen aan de voorwaarden om te genieten van een dubbel stemrecht, zodat AvH met die aandelen reeds een dubbele stem zal kunnen uitoefenen vanaf het ogenblik waarop de beslissing van de BAV uitwerking heeft. In totaal zullen, op basis van de inschrijvingen in het register van aandelen op naam van de Vennootschap op datum van deze Nota, na de BAV 1.804.668 bestaande aandelen in de Vennootschap recht geven op een dubbel stemrecht<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Dit gaat ervan uit dat deze aandelen voorafgaand aan de BAV niet zullen worden overgedragen waardoor niet langer aan de voorwaarden van artikel 7:53 WvV zou zijn voldaan.

## 2. Beoordeling van de staat van activa en passiva per 30 april 2021

Wij hebben onze beoordeling van de staat van activa en passiva per 30 april 2021 uitgevoerd in overeenstemming met de controlenormen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de omzetting van een vennootschap en de internationale standaard voor beoordelingsopdrachten 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de Commissaris". Een beoordeling van deze staat van activa en passiva bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA's). Bijgevolg waarborgt een beoordeling niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

In het kader van deze opdracht, hebben we van de Vennootschap alle vereiste informatie ontvangen om ons verslag op te kunnen maken. Deze beoordeling had voornamelijk als doel om overwaardering van het netto-actief op te sporen zoals dat blijkt uit de door de Zaakvoerder opgestelde staat van activa en passiva.

De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de Vennootschap heeft het ons mogelijk gemaakt een oordeel te vormen over de beschrijving en de waardering van de bestanddelen van de boekhoudkundige staat.

Deze staat van activa en passiva vloeit voort, zonder toevoeging of weglating, uit de proef-en saldibalans opgesteld op 30 april 2021. De voorstelling van de staat van activa en passiva is in overeenstemming met de structuur van de jaarrekening, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke reglementering. De toegepaste waarderingsregels stemmen overeen met de boekhoudreglementering en alle waarde correcties (afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen) zijn aangebracht op de afsluitdatum van de staat van activa en passiva, zodanig dat de boekhoudkundige staat een redelijke basis vormt voor de berekening van het netto-actief. Wij hebben eveneens kennisgenomen van het ontwerp van verslag van de Zaakvoerder opgesteld conform artikel 778 W.Venn. en artikel 14:5 WVW. Wij hebben geen kennis van feiten die zich hebben voorgedaan na de opmaak van de staat van activa en passiva, die van dien aard zijn om direct of indirect de staat van activa en passiva te beïnvloeden.

Het netto-actief van de Vennootschap op basis van de situatie afgesloten op 30 april 2021 is als volgt samengesteld (in duizenden euro):

Totaal van het actief:	903.488
Minus: passiva ten opzichte van derden	-392.935
Netto-actief:	510.553

Vertegenwoordigd door:

Eigen Vermogen - samenstellende componenten (in duizenden euro):

Geplaatst kapitaal	65.178
Uitgiftepremie	194.189
Eigen aandelen	-12
Reserves	232.492
Resultaat van het lopende boekjaar	18.705

Uit bovenstaande volgt dat de waarde van het netto-actief € 510.553 duizend hoger is dan het huidig maatschappelijk kapitaal van € 65.177.693,57 en hoger is dan het minimum vereiste kapitaal van € 61.500 voor een naamloze vennootschap waarin de vennootschap wordt omgevormd.

Het netto-actief volgens deze staat van € 510.553 duizend, is hoger dan het huidig maatschappelijk kapitaal van € 65.177.693,57 en is hoger dan het geplande onbeschikbaar vermogen van € 109.997.148,34 zoals voorzien in de concept notariële akte.

### 3. Besluit

We zijn overgegaan tot een beoordeling van de staat van activa en passiva afgesloten op 30 april 2021 van de commanditaire vennootschap op aandelen Leasinvest Real Estate, in overeenstemming met de controlenormen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de omzetting van een vennootschap. Op basis van deze beoordeling, zijn we in staat de volgende conclusies te formuleren:

- Op basis van onze werkzaamheden zijn er geen elementen naar voor gekomen die erop wijzen dat het netto-actief is overgewaardeerd;
- Het netto-actief is groter dan het geplande onbeschikbaar vermogen zoals voorzien in de concept notariële akte.

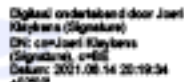
#### Beperking van verspreiding van onze conclusie

Onderhavig verslag werd uitgegeven in het kader van de omzetting van de rechtsvorm van de commanditaire vennootschap op aandelen Leasinvest Real Estate in een naamloze vennootschap en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden.

Brussel, 14 juni 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv  
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens  
(Signature)



Digitaal ondertekend door Joeri  
Klaykens (Signature)  
DN: cn=Joeri Klaykens  
(Signature), o=EY  
Datum: 2021.06.14 20:19:34  
+0200

Joeri Klaykens\*  
Partner  
\* Handelend in naam van een bv

21JK0426



## Boekhoudkundige staat van activa en passiva per 30 april 2021

(in 1.000 euro)		(in 1.000 euro)	
ACTIVA	30/04/2021	PASSIVA	30/04/2021
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>886.286</b>	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>510.553</b>
Immateriële vaste activa	0	<b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE</b>	<b>510.553</b>
Vastgoedbeleggingen	304.832	<b>AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	
Andere materiële vaste activa	4.475	Kapitaal	65.178
Financiële vaste activa	576.979	Uitgiftepremies	194.189
Vorderingen financiële leasing	0	Inkoop eigen aandelen	-12
		Reserves	232.492
		Wisselkoersverschillen	0
		Nettoresultaat van het boekjaar	18.705
		<b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>	
		<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>302.935</b>
		<b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>166.196</b>
		Voorzieningen - andere	11
		Langlopende financiële schulden	130.619
		- Kredietinstellingen	35.171
		- Andere	101.448
		Andere langlopende financiële verplichtingen	29.566
		Andere langlopende verplichtingen	
		Uitgestelde belastingen	0
		<b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>226.739</b>
		Voorzieningen	
		Kortlopende financiële schulden	211.058
		- Kredietinstellingen	20.089
		- Andere	190.969
		Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
		Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.272
		- Exit take	0
		- Andere	9.272
		Andere kortlopende verplichtingen	1.467
		Overlopende rekeningen	4.942
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>903.488</b>	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>903.488</b>
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>17.202</b>		
Activa bestemd voor verkoop	0		
Financiële vlottende activa	9.601		
Handelsvorderingen	3.775		
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	786		
Kas en kasequivalenten	2.156		
Overlopende rekeningen	884		