



RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL

2016

Leasinvest
REAL ESTATE

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'art. 28 de la Loi du 16/06/06 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

La version en néerlandais a été approuvée par la FSMA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 28/03/2017. Leasinvest Real Estate ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a force de preuve.

L'approbation par la FSMA ne contient aucune évaluation de la situation de la société.

Les versions française et anglaise sont des traductions du rapport financier annuel en néerlandais, le document d'enregistrement approuvé par la FSMA. Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, Leasinvest Real Estate Management SA, qui est responsable pour le contenu du document d'enregistrement en néerlandais.

Des traductions française et anglaise, qui sont des reproductions fidèles du contenu du document d'enregistrement en néerlandais, sont mis à la disposition des investisseurs.

Le document d'enregistrement approuvé par la FSMA, soit le Rapport financier annuel en néerlandais, peut être obtenu sur simple demande au siège administratif de Leasinvest Real Estate, Schermersstraat 42, BE-2000 Anvers et est disponible sur le site web www.leasinvest.be sous la rubrique 'investor relations' – rapports.

Het jaarlijks financieel verslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap en op de website www.leasinvest.be.

The English version is available upon request at the company's registered office and on the website www.leasinvest.be.

Suite à l'entrée en vigueur des directives ESMA relatives aux Indicateurs Alternatifs de Performance de la 'European Securities and Market Authority (ESMA)', les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM - Alternative Performance Measures) dans ce document d'enregistrement sont indiqués par un astérisque (*). Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 80 et suiv. de ce document d'enregistrement.

Contenu

Facteurs de risque	4
Déclarations	18
Profil Leasinvest Real Estate	20
Lettre aux actionnaires	24
Chiffres clés	28
Rapport annuel	32
Foyer stratégique	34
Rapport d'activités	39
Au cours de l'exercice 2016	39
Après la clôture de l'exercice 2016	45
Commentaire du bilan et du compte de résultats consolidés	46
Dividende	47
Prévisions de l'exercice 2017	47
Gestion des ressources financières	48
Facteurs de risques	48
Déclaration de gouvernance d'entreprise	49
Rapport de rémunération	69
Transactions avec des parties liées – conflits d'intérêt	74
Recherche et développement	76
Responsabilité sociétale	77
Décharge au gérant et au commissaire	79
Indicateurs Alternatifs de Performance	80
Détail des calculs des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés par Leasinvest Real Estate	81
Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	85
Leasinvest Real Estate en bourse	88
Rapport immobilier	94
Etats financiers	128
Etats financiers consolidés & notes	129
Rapport du commissaire	192
Etats financiers statutaires	193
Document permanent	206
Information générale	206
Statuts	212
Communication financière aux actionnaires	218
Information aux actionnaires	218
Lexique	220

FACTEURS DE RISQUE



Dans cette section sont décrits les principaux risques auxquels Leasinvest Real Estate est confrontée. L'influence de ces risques sur les activités et les éléments et actions pour limiter leur impact négatif éventuel sont mentionnés. Ces facteurs qui peuvent tempérer les risques, avec à chaque fois l'impact potentiel sur les activités sont commentés dans cette section.

Les facteurs et mesures limitatifs mentionnés ne permettent pas nécessairement d'entièrement compenser l'influence potentielle du risque identifié. L'impact peut dès lors rester, partiellement ou entièrement, à charge de Leasinvest Real Estate, et indirectement de ses actionnaires. Les risques et facteurs tempérants sont discutés dans le comité d'audit qui formule un avis au conseil d'administration à ce sujet. Ce processus est suivi au moins une fois par an, mais les écarts ou adaptations ou nouveaux risques sont discutés dans le comité d'audit chaque trimestre.

RISQUE DE MARCHÉ

Celui qui investit dans l'immobilier recherche la stabilité, tant au niveau du dividende qu'au niveau des revenus à long terme. Outre les risques spécifiques liés à la gestion d'un portefeuille immobilier, l'évolution de la conjoncture économique, a un impact sur le marché immobilier, soit avec un léger retard.

Les risques exogènes principaux liés au risque du marché, leur impact potentiel ainsi que les facteurs et mesures qui permettent d'atténuer ces risques sont commentés ci-après.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Détérioration de la conjoncture économique par rapport à la situation actuelle	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur la demande en location 2. Vacance plus élevée et/ou loyers inférieurs lors de la conclusion de nouveaux baux 3. Revue à la baisse de la valeur du patrimoine immobilier et par conséquent, des capitaux propres plus bas (valeur de l'actif net ou « NAV ») 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Diversification du portefeuille immobilier, tant géographique qu'au niveau du type d'immeubles (1,2,3). La part du retail dans le portefeuille immobilier consolidé direct s'élève à 48% et la part des bureaux à 37%. La partie logistique et semi industriel s'élève à 15%. La part du portefeuille au Grand-duché de Luxembourg s'élève à 49%, celle de la Belgique à 42%, celle de la Suisse à 5% et celle de l'Autriche à 4%. ■ Diversification des secteurs dans lesquels les locataires sont actifs (1,2,3). Les secteurs principaux sont : la vente au détail et la vente en gros (50% par rapport à 47% au 31/12/15), les services (19% par rapport à 22,5% au 31/12/15), suivi du non-profit et associations professionnelles internationales (8% par rapport à 8% au 31/12/15) et des institutions financières (7% par rapport à 8% au 31/12/15). Le secteur principal de la vente au détail et en gros est en soi également diversifié quant au type de produits (vêtements, le secteur du bricolage, l'horeca). En outre, ceux-ci font principalement partie des centres commerciaux où l'aspect expérience et « food experience » complètent l'attrait de l'aspect retail.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Durée moyenne pondérée des contrats locatifs est comparable à celle de l'année précédente et s'élève à 4,37 par rapport aux 4,84 ans fin 2015 (1,2). ■ Suivi rigoureux des locataires et une provision annuelle limitée pour les créances douteuses (1). ■ Gestion active des investissements (1,2,3).
Demande à la baisse des investisseurs en immobilier	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de la juste valeur du patrimoine immobilier et capitaux propres inférieurs (« NAV ») 2. Augmentation du taux d'endettement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gestion active du portefeuille, illustrée par les transactions d'achat et de vente réalisées dans le passé (1,2). ■ Diversification du portefeuille immobilier, tant géographiquement qu'au niveau du type d'immeubles (1,2).
Une diminution de l'activité économique qui entraîne une diminution générale des prix, la déflation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution potentielle des revenus locatifs 2. Diminution des loyers pour les contrats en cours 3. Coût de financement* opportuniste relativement élevé suite à une diminution des taux d'intérêt compte tenu de la politique de couverture, ce qui mène à des capitaux propres « NAV » plus bas 4. Diminution des taux de capitalisation ce qui ferait que l'offre pour acquérir des biens immobiliers deviendrait relativement plus chère 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Clause dans les baux qui stipule une limite inférieure au niveau du loyer de base (1,2). ■ Diminution des taux de capitalisation et par conséquent une hausse de la juste valeur du patrimoine immobilier et des capitaux propres supérieurs (« NAV ») (3). ■ Gestion active des investissements (3,4).
La séparation de l'union monétaire et/ou l'instabilité politique, Brexit, Grexit,...	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût de financement* suite à une augmentation des taux d'intérêt 2. Augmentation des taux de capitalisation et par conséquent une baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier et des capitaux propres inférieurs (« NAV ») 3. L'érosion de la solvabilité des locataires suite à une exposition directe aux pays qui quittent l'union 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Augmentation de la juste valeur des instruments financiers conclus afin de couvrir le risque lié au taux d'intérêt assure un coût de financement* stable et tempèrera partiellement la diminution de la valeur de l'actif net suite à une juste valeur inférieure du patrimoine immobilier (2). ■ Il est attendu que la Belgique et le Luxembourg restent parmi les pays fondateurs de l'union monétaire (1,2,3). ■ La diversification vers la Suisse et l'Autriche contribuent à tempérer partiellement l'effet de la décomposition partielle de l'union monétaire (1,2,3). ■ Le Luxembourg, la Belgique, la Suisse et l'Autriche sont des pays stables au niveau politique (1,2,3). ■ La diversification du portefeuille de locataires et la sélection sur des dossiers débiteurs doivent tempérer le risque d'un impact de la décomposition de l'union monétaire sur le portefeuille de locataires (3).
Volatilité extrême et insécurité qui règne sur les marchés des capitaux internationaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accès difficile aux marchés des actions pour procéder à une augmentation de capital et par conséquent, limitation de la diminution du taux d'endettement et un frein sur la croissance des activités 2. Volatilité accrue du cours de bourse 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dialogue permanent avec les différents acteurs sur les marchés du capital et les contreparties financières (1,2). ■ Des relations à long terme solides existent avec les actionnaires actuels (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Des marchés financiers défavorables par rapport à l'immobilier dans le cadre d'entre autres, mais non exclusivement, de nouvelles réglementations	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accès aux crédits plus difficile et plus cher 2. Disponibilité limitée de la capacité de financement auprès des banques 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Politique et suivi du financement stricts (1,2) par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, diversification possible des sources de financement, là où cela est nécessaire. ■ Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit existantes (1,2). ■ Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2).
Volatilité des taux d'intérêt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût de financement* suite à une augmentation des taux d'intérêt 2. Augmentation des taux de capitalisation et par conséquent une baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier, suivi de capitaux propres inférieurs (« NAV » ou valeur de l'actif net) lors de taux d'intérêts plus élevés 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Augmentation de la juste valeur des instruments financiers conclus afin de couvrir le risque lié au taux d'intérêt, tempèrera partiellement la diminution de la valeur de l'actif net suite à une juste valeur inférieure du patrimoine immobilier (2). ■ Stratégie active de couverture qui consiste à couvrir environ 75% de la dette prévue endéans les cinq premières années, par des crédits à taux fixes ou instruments financiers (« interest rate swaps » et « interest rate caps »). Pour la période qui suit ces cinq ans et jusque dix ans, un ratio de 50% est envisagé. Cependant, pour l'exécution de cette stratégie il est toujours tenu compte de l'évolution des taux d'intérêt et des durées accordées par les marchés financiers, compte tenu des conditions pour les crédits et les instruments financiers (1).
Erosion de la confiance des consommateurs	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une diminution de la confiance des consommateurs peut engendrer des chiffres d'affaires à la baisse auprès des locataires et une pression sur les loyers dans le portefeuille retail et, par conséquent, une diminution de la juste valeur des immeubles et un impact sur les capitaux propres « NAV » 2. Une diminution de la participation financière dans Retail Estates et un impact sur les capitaux propres « NAV » 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Diversification du portefeuille immobilier, tant au niveau géographique qu'au niveau du type d'immobilier (1,2). ■ Diversification du portefeuille de locataires (1,2). ■ Contact intense avec les locataires afin de suivre minutieusement l'évolution de leurs ventes (1,2). ■ Analyse permanente du marché et due diligences des données de marché et des caractéristiques de leurs localisations des immeubles du portefeuille retail (1,2).
Volatilité du taux d'échange EUR/CHF	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de la valeur des actifs suisses acquis 2. Variabilité des cash-flows nets 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Couverture du risque de volatilité lié à la juste valeur (1) par un « cross currency swap » neutralisant des fluctuations de l'actif par des fluctuations de la juste valeur du « swap » (1). ■ Variabilité des cash-flows nets est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle (« natural hedge »), puisqu'un maximum de dépenses en Francs suisses sont réglées par des revenus en francs suisses (2).

RISQUE OPÉRATIONNEL

La stratégie d'investissement de la société se traduit concrètement par la diversification géographique du patrimoine immobilier et une limitation de l'activité de développement. Au niveau technique l'immobilier est géré partiellement en interne (principalement la Belgique) et partiellement en externe (principalement le Luxembourg, la Suisse et l'Autriche) et ce dans les limites de la législation relative aux SIR. La diversification vers des actifs avec une corrélation limitée répond à une diversification des risques de marché.

Les principaux risques liés au portefeuille immobilier et les activités opérationnelles liées sont reproduits ci-après, ainsi que leur impact potentiel et les facteurs et mesures qui peuvent mitiger ces risques.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Politique inadéquate des choix d'investissements ou de développement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les rendements prévus ne sont pas atteints 2. Modification du profil de revenus ou de risques de l'entreprise 3. Investissement ou portefeuille immobilier qui ne répond pas à la demande du marché et, par conséquent entraîne une vacance locative 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Analyse stratégique et des risques, ainsi qu'une analyse due diligence au niveau technique, administratif, juridique, comptable et fiscal pour chaque acquisition (1,2,3). ■ Définition de la valeur interne et externe pour chaque immeuble à acquérir ou à vendre (1,2,3). ■ Monitoring constant des modifications dans les tendances économiques, immobilières et réglementaires (2,3). ■ Expérience du management et engagement (via des procédures d'approbation formelles) du conseil d'administration (3).
Pipeline excessif en matière de développements pour compte propre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incertitude sur les revenus, coûts et occupation futurs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Activité limitée à un développement spéculatif et à un maximum de 10% de la juste valeur du portefeuille immobilier total en développement spéculatif (1). ■ La prise en compte d'une prime de risque / marge pour des dépenses imprévues (1).
Risque lié spécifiquement à la gestion des développements ou redéveloppements	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incapacité d'obtenir les permis nécessaires 2. Ne pas répondre au budget, au timing et à la qualité souhaitée 3. Longues périodes de vacance locative 4. Ne pas atteindre le rendement envisagé sur les redéveloppements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Equipe de project management interne spécialisée avec un système de gestion interne pour le suivi des projets et le paiement des factures (1,2). ■ Conseillers spécialisés externes bien sélectionnés pour les plus grands projets (1,2). ■ Engagement par rapport à l'environnement afin d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision locaux et l'environnement (1). ■ Un développement n'est pas lancé s'il n'est pas intégralement financé et s'il n'existe pas parallèlement suffisamment de certitude en ce qui concerne l'obtention des permis et locations nécessaires s'ils n'étaient pas encore accordés lors du début d'un (re)développement (3,4).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Diminutions de valeur dans le portefeuille immobilier	<ol style="list-style-type: none"> 1. La société est exposée aux risques de variations de la juste valeur de son portefeuille immobilier. Les évaluations trimestrielles par les experts immobiliers indépendants ont un impact comptable, soit sur le résultat net, sur la valeur de l'actif net de l'action et sur le taux d'endettement de la société 	<ul style="list-style-type: none"> ■ La valeur du patrimoine immobilier est évaluée par trimestre par des experts indépendants, ce qui permet d'éventuellement prendre des mesures correctives (1), e.a. par l'anticipation d'échéances de contrats locatifs ou par un arbitrage sur le portefeuille. ■ Portefeuille avec différents types d'actifs assujettis à différentes tendances compensatoires en matière d'évaluation qui s'appliquent (1). ■ L'actif principal représente 12,6% du total du bilan et concerne l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal, un immeuble retail et bureaux diversifié avec une base de locataires diversifiée, situé à un endroit stratégique. ■ Sur base du bilan fin décembre 2016 une augmentation d'un rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 12,9 millions sur la valeur de l'actif net* part du groupe et de - € 2,60 sur la valeur de l'actif net par action ainsi qu'une augmentation du taux d'endettement de 0,78% (notamment de 58,05% à 58,83%).
Vacance locative des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de revenus locatifs 2. Revue à la baisse des loyers 3. Coûts commerciaux plus élevés afin de trouver de nouveaux clients, avec un impact sur les résultats 4. Dépréciation de la valeur des immeubles 5. Frais d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gestion commerciale et immobilière proactive (1,2,3,4,5). ■ L'objectif est d'optimiser et à améliorer l'étalement des locataires importants et de diversifier les secteurs dans lesquels ils sont actifs, afin d'obtenir un risque lié à la location bien diversifié et des revenus locatifs diversifiés et par conséquent à réduire la sensibilité de la société immobilière réglementée par rapport à la perte d'un ou de plusieurs locataires importants suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite (1,2,3,4,5). ■ Durée moyenne relativement élevée des contrats locatifs (4,37 ans) suite à une gestion proactive des échéances locatives (1,2,3,4,5). ■ Suivi rigoureux des locataires (1,2,3,4,5).
Non extension ou résiliation anticipative imprévue du contrat locatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative 2. La prise en charge par la société immobilière réglementée de charges qui sont normalement refacturées aux locataires et de charges commerciales relatives à la relocation 3. Diminution des revenus et des cash-flows 4. Frais d'aménagement 5. Attribution d'incentives plus importantes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Des équipes internes et externes spécialisées responsables pour la gestion commerciale et le facility management (1,2,3,4,5). ■ Dédommagement contractuel prévu lors de la résiliation anticipative du contrat et l'existence des garanties locatives et bancaires (1,2,3). ■ L'impact sur le résultat net est normalement comptabilisé sur une période de 3 ans. L'impact des gratuités locatives sur le portefeuille consolidé s'élevait respectivement à € 317 mille en 2016 et à € 313 mille en 2015 (1,3,5).
Volatilité sous-estimée des frais d'entretien des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des résultats par des frais techniques plus élevés 2. Obsolescence au niveau de l'architecture ou de la technique et par conséquent un attrait commercial inférieur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Politique d'entretien périodique pour les actifs, exécutée par des entreprises spécialisées (1,2). ■ Politique d'ajustement du portefeuille permanent compte tenu du coût de la durée de vie des immeubles du portefeuille immobilier (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Destruction des immeubles par dégâts, terrorisme, incendie, catastrophes naturelles,...	1. Activité interrompue et, par conséquence, perte des locataires et revenus locatifs réduits	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de € 693,06 millions (indexé annuellement selon l'indice ABEX), hormis un « loss of rent » de maximum 36 mois et d'autres garanties supplémentaires. ■ Pour les immeubles qui font partie de la police groupe de la société immobilière réglementée, la valeur assurée est basée sur la valeur en « construction nouvelle », soit le coût de la reconstruction en nouvel état de l'immeuble, y inclus les honoraires des architectes et la TVA (hormis les immeubles assujettis au régime de la TVA). ■ Pour les immeubles non assujettis à la police groupe (sur base de dispositions contractuelles spécifiques avec le locataire et/ou des immeubles en copropriété), des conditions similaires sont normalement négociées. ■ Pour plus de détails sur la valeur assurée, nous nous référons au Rapport immobilier à la page 121. Un nombre de négociations ont par ailleurs été entamées avec différents assureurs pour assurer spécifiquement les dommages économiques suite au terrorisme (1). ■ Pour un nombre d'immeubles du portefeuille des mesures et des procédures de sécurité adaptées sont prévues, lors de niveaux de menace plus élevés, afin de limiter le risque de terrorisme par la prévention (1).
Intrusions informatiques, cybercriminalité, phishing (hameçonnage),...	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dommages financiers et au niveau de la réputation par manipulation externe en/ou indisponibilité du réseau informatique 2. Dommages financiers et au niveau de la réputation par la perte de fichiers van importants 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Training préventif relatif à la cybercriminalité pour les collaborateurs du groupe (1,2). ■ Investissements appropriés dans une amélioration de la sécurité et de la capacité de stockage du réseau informatique (1,2). ■ Des négociations avec différents assureurs ont été entamées afin d'assurer suffisamment le risque de dommages économiques par la cybercriminalité (1,2).
Solvabilité à la baisse / faillite du client	<ol style="list-style-type: none"> 1. Taux de vacance accru 2. La prise à charge de frais qui sont normalement refacturés et de coûts commerciaux relatifs à la location 3. Diminution des revenus et des cash-flows 4. Frais d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Screening de la solvabilité des locataires, assisté par une agence de notation externe (1,2,3,4). ■ Le loyer doit être payé anticipativement (3). ■ Garantie locative habituelle de minimum trois mois (3,4).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Concentration des activités des locataires	1. Perte de revenus si un secteur spécifique souffre d'un recul économique	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte diversification sectorielle avec corrélation limitée des locataires (1). ■ La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les principaux secteurs sont : la vente au détail & la vente en gros (50% par rapport à 47% au 31/12/15 et 50% au 31/12/14), le secteur des services (19% par rapport à 22,5% au 31/12/15 et 17% au 31/12/14), suivi du non-profit et associations professionnelles internationales (8% par rapport à 8% au 31/12/15 et à 10% au 31/12/14) et des institutions financières (7% par rapport à 8% au 31/12/15 et 31/12/14). Le secteur principal de la vente au détail et en gros est encore diversifié quant au type de produits offerts (vêtements, DIY, horeca).
Prépondérance de locataires importants	1. Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départs	<ul style="list-style-type: none"> ■ Concentration limitée de locataires importants (1). Le top 10 des principaux locataires s'élève à 21,35% des revenus locatifs totaux.
Risques liés au succès du commerce électronique	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le marché croissant du commerce électronique peut mener à une diminution de la demande en immobilier 'Retail' que la société immobilière réglementée détient en portefeuille. Ceci peut à son tour résulter en une vacance locative plus élevée et des loyers plus bas 2. Une diminution de la demande pour ce type d'immobilier peut mener à une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de la société immobilière réglementée 3. Une diminution de la valeur de la participation financière dans Retail Estates et un impact sur les capitaux propres « NAV » 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Diversification du portefeuille immobilier, tant au niveau géographique qu'au niveau du type d'immobilier (1,2,3). ■ Analyse permanente du marché et due diligences des données de marché et des caractéristiques de la localisation des immeubles du portefeuille retail (1,2,3). ■ Le type d'immobilier « Retail » détenu en direct par la société immobilière réglementée comprend principalement des centres commerciaux avec un univers plus étendu et qui offrent également d'autres services que le shopping (1,2).
Concentration des investissements dans un ou plusieurs immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif important sur les revenus locatifs lors du départ d'un locataire unique (« single tenant ») 2. Risque d'un plus grand impact négatif sur la valeur de l'actif net (NAV) vu l'étalement réduit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Concentration limitée dans un ou plusieurs immeubles (1,2). ■ 33% (calculé sur base de la juste valeur) du portefeuille immobilier est investi dans des immeubles qui représentent individuellement plus que 5% du total, dont plus que la moitié concerne des immeubles retail avec plusieurs locataires (1,2).

GESTION FINANCIÈRE

La gestion financière vise à optimiser les coûts du capital et à limiter les risques liés au financement, à la liquidité, au flux de trésorerie, aux contreparties et aux covenants.

Les principaux risques liés à la gestion financière et ses activités opérationnelles sont énoncés ci-après, ainsi que leur impact potentiel et les facteurs et mesures qui peuvent atténuer ces risques.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires (risque de contrepartie)	<ol style="list-style-type: none"> Résiliation de lignes de crédit existantes (crédits et couvertures) et réduction des ressources financières Coûts de restructuration et coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits ou au nouvelles facilités 	<ul style="list-style-type: none"> Politique et suivi strictement équilibrés du financement par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, et diversification des sources de financement, là où cela est nécessaire. Les lignes de crédit (inclus les € 95 millions d'emprunts obligataires) s'élèvent à € 608 millions fin 2016 par rapport aux € 568,7 millions fin 2015 (1,2). Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit supplémentaires confirmées disponibles. La marge disponible sur les lignes de crédit de contreparties financières excède à tout moment le montant du « commercial paper » émis (1,2). Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). Fin 2016 la marge s'élève à € 90,5 millions par rapport à € 39,1 millions fin 2015 après déduction des lignes de crédit disponibles comme back-up pour le volume émis de « commercial paper ». Actionnaires solides et stables (1,2).
Indisponibilité du financement ou de la durée souhaitée du financement (risque lié à la liquidité) et rupture d'émission du « commercial paper »	<ol style="list-style-type: none"> Impossibilité de financer des acquisitions ou ceci uniquement via des coûts plus élevés et une rentabilité inférieure Impulsion à la vente d'actifs à une valeur inférieure à la juste valeur 	<ul style="list-style-type: none"> Politique financière et suivi strictement équilibrés par la recherche continue d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, d'une diversification potentielle des sources financières là où souhaitée. La durée moyenne du total des crédits, y inclus les emprunts obligataires, s'élève à 3,94 ans (2015 : 2,96 ans, 2014 : 3,2 ans) (1,2). Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit confirmées disponibles (1,2). Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). Actionnaires solides et stables (1,2).
Flux de trésorerie insuffisants afin de respecter ses engagements financiers (risque lié au flux de trésorerie)	<ol style="list-style-type: none"> Ne plus pouvoir rembourser les intérêts et le capital 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi rigoureux du cash-flow net et limitation des risques opérationnels⁽¹⁾ (1). Les financements sont du type « bullet » avec des dates d'échéance clairement définies (1). Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1).

(1) Les revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2016 sont plus que suffisants pour compenser une éventuelle augmentation des charges d'intérêts. Pour les deux derniers exercices le résultat financier par rapport aux revenus locatifs s'élève à respectivement 18,0% (2016) et 33,8% (2015), et les charges d'intérêts nettes hormis l'impact des ajustements de la juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas pris en compte pour la couverture des cash-flows par rapport aux revenus locatifs, à 19,2% (2016) et 24,2%(2015).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
<p>Combinaison d'évolutions des taux d'intérêt défavorables, d'une prime de risque accrue sur les marchés des actions et de l'augmentation de la marge bancaire (coût du capital)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise 2. Impact sur la rentabilité de l'entreprise et sur de nouveaux investissements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments financiers dérivés. La politique vise à couvrir le risque de taux d'intérêt à concurrence d'environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans. Fin 2016 la société immobilière réglementée dispose d'un en-cours de 41% de « payer interest rate swaps » (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2015 : 31%) ; les caps de taux d'intérêt ont été terminés (dont les taux d'intérêt « out of the money » sont plafonnés) (fin 2015 : 8%), 29% de crédits à taux d'intérêt fixe (2015 : 30%) et 7% de cross currency swap (idem 2015) (1,2). Pour plus de détails nous nous référons à la note 33 des états financiers à la page 178. ■ En outre, l'objectif de la politique est également d'atteindre un coût de financement* moyen optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 2,90% (fin 2015 : 3,38%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers (1,2). ■ Dialogue permanent avec les actionnaires et les partenaires bancaires afin d'établir des relations à long terme solides (1,2).
<p>Les institutions financières accordent des crédits à Leasinvest Real Estate sur base de la notoriété de l'entreprise et sur base de différents covenants financiers et autres. Il existe un risque potentiel de la perte de cette confiance par le non-respect des covenants</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résiliation potentielle de crédits et une confiance érodée des investisseurs et des banquiers 2. Sanctions et surveillance accrue de la part du régulateur si on ne répond pas à certains paramètres légaux 	<ul style="list-style-type: none"> ■ La politique financière est minutieusement adaptée aux besoins de la société avec une vigilance permanente quant au respect des covenants financiers et autres conclus. ■ L'évolution du taux d'endettement est suivie régulièrement et l'influence de chaque projet d'investissement sur le taux d'endettement est analysée au préalable (1,2). ■ Conformément à l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 la SIR doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé, tel que défini dans ce même AR, dépasse 50%. Ce plan comprend un aperçu des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés. Le 31/12/2016 le taux d'endettement consolidé s'élevait à 58,05% comparé à 58,03% fin 2015. Le taux d'endettement statutaire s'élevait à 49,77% le 31/12/2016 en comparaison avec 53,37%⁽¹⁾ fin 2015. Un plan financier conformément aux dispositions de l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 a dès lors été établi. Ceci a encore été commenté dans le rapport financier (note 33) à la page 178 (1,2).

(1) Suite à l'application de la méthode de mise en équivalence aux participations statutaires de Leasinvest Real Estate SCA, le taux d'endettement statutaire fut recalculé rétroactivement à 53,37%. Pour plus d'informations à ce sujet, nous renvoyons aux notes dans les états financiers statutaires présentées ultérieurement dans le rapport annuel.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Risque de non-respect des paramètres financiers légaux auxquels la société est tenue	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte du statut SIR si le taux d'endettement dépasse 65% 2. Résiliation éventuelle de crédits et un manque de confiance auprès des banques et des investisseurs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ L'évolution du taux d'endettement est régulièrement suivie et l'influence de chaque projet d'investissement sur le taux d'endettement est toujours analysée au préalable (1,2). ■ Politique financière prudente avec un monitoring constant des chiffres pour répondre aux paramètres financiers (1,2). ■ Conformément à l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 la SIR doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé, tel que défini par le même AR, s'élèverait à plus que 50%. Dans ce document sont décrites les mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés. Le 31/12/2016 le taux d'endettement consolidé s'élevait à 58,05% comparé à 58,03% fin 2015. Le taux d'endettement statutaire s'élevait à 49,77% le 31/12/2016 en comparaison avec 53,37% fin 2015. Un plan financier conformément aux dispositions de l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 a dès lors été établi. Ceci a encore été commenté dans le rapport financier (note 33) à la page 178 (1,2).
Risque d'écart entre les résultats financiers et le budget prévu et les demandes légales	<ol style="list-style-type: none"> 1. Détection tardive de la situation potentielle de ne pas respecter certains engagements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Au moins, une mise à jour trimestrielle du modèle financier avec examen des hypothèses et de la manière d'établissement, et suivi continu des paramètres qui pourraient influencer le résultat et le budget (1).
Risque de taux de change relatif aux activités en dehors de la zone euro	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus et des cash-flows 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Leasinvest Real Estate est principalement active dans des pays EURO et en Suisse. Pour l'investissement en Suisse le risque lié à la juste valeur a été couvert. La variabilité des cash-flows net est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle puisqu'un maximum de revenus en Francs suisses sont utilisés pour couvrir les dépenses locales en Francs suisses (1).
Risque de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés ou coût de financement* relatif plus élevé suite aux couvertures choisies, lors d'une diminution des taux d'intérêt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des capitaux propres du groupe 2. Résultat net et résultat net courant inférieurs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Leasinvest Real Estate vise un coût de financement* optimal compte tenu de la stratégie de couverture choisie. Cette dernière est ajustée selon l'évolution du marché et des besoins prévus et il est également envisagé de conclure ou terminer des IRS ; ceci est également valable pour la conclusion ou le remboursement des CAPS ou des crédits à taux fixe (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
<p>Dans le cadre de l'art. 617 du Code des Sociétés la distribution de dividendes peut être limitée, et ceci également parce que Leasinvest Real Estate a une filiale importante au Grand-duché de Luxembourg (Leasinvest Immo Lux) qui ne contribue des dividendes qu'au résultats statutaires de Leasinvest Real Estate</p>	<p>1. Rendement en dividende limité pour l'actionnaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Veiller à des revenus suffisants et au respect de l'article 617 relatif au niveau de distribution des dividendes au niveau statutaire de Leasinvest Real Estate. Dans ce cadre, les participations statutaires dans Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis SA, Leasinvest Services SA, RAB Invest SA et Haven Invest SA ont été comptabilisées, pour la première fois, via la méthode de mise en équivalence au lieu de leur évaluation à coût historique. Pour plus d'informations et la présentation de chiffres comparatifs, nous renvoyons aux états financiers statutaires note 31 à la page 175 (1).

RISQUES RELATIFS À LA RÉGLEMENTATION ET AUTRES RISQUES

Leasinvest Real Estate est une société immobilière réglementée, elle doit de ce fait maintenir son accréditation comme société immobilière réglementée afin de pouvoir bénéficier du statut fiscal favorable. Si elle perdait son statut de société immobilière réglementée, la société ne respecterait plus les covenants bancaires et elle devrait rembourser ses crédits. Le maintien du statut de société immobilière réglementée est dès lors primordial pour la société.

C'est pourquoi la société tient toujours compte des différentes dispositions et règles de la législation, soit la Loi SIR (loi du 12 mai 2014) relative aux sociétés immobilières réglementées.

Leasinvest Immo Lux SA est une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate et à un statut de SICAV-FIS. Il est donc important de maintenir ce statut et de répondre à toutes les demandes légales pour la société immobilière réglementée en Belgique et celles pour la SICAV-FIS au Luxembourg.

En outre, la société ne doit pas seulement respecter les Code des Sociétés, tant en Belgique qu'au Luxembourg, en Suisse et en Autriche, mais également la réglementation spécifique en matière d'urbanisme et d'environnement.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Le non-respect du régime légal sur les sociétés immobilières réglementées	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de l'accréditation comme société immobilière réglementée et du régime fiscal transparent 2. Obligation à un remboursement anticipé de certains crédits 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Professionnalisme des équipes et du conseil d'administration exprimée par une surveillance du respect strict des obligations légales (1,2).
Le non-respect du régime légal relatif aux SICAV-FIS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte du régime fiscal transparent pour Leasinvest Immo Lux 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Professionnalisme des équipes et du conseil d'administration exprimée par une surveillance du respect strict des obligations légales par l'intermédiaire de conseillers spécialisés (1).
Modifications du cadre de référence européen, soit IFRS et la conversion des nouvelles initiatives en législation nationale dans le cadre de l'AIFMD- Alternative Investment Fund Managers, et de l'EMIR-European Market Infrastructure Regulation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence sur le reporting, sur les exigences en matière de capital, sur l'utilisation d'instruments dérivés et sur l'organisation de la société 2. Définition des activités opérationnelles et potentiellement l'évaluation 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Evaluation continue des changements relatifs aux demandes légales et le fait de les respecter, assisté par la présence aux réunions consultatives des institutions professionnelles (1,2). ■ Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS, filiale à 100% de Leasinvest Real Estate au Luxembourg, est assujettie à l'AIFMD puisqu'elle est en principe qualifiée comme « AIF ». Pourtant elle peut appliquer une exception sur la législation applicable, relative au statut de Leasinvest Real Estate et la structure de l'actionariat, ce qui implique que Leasinvest Immo Lux n'est en substance pas qualifiée comme AIF (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures d'atténuation de ces risques
Modification de la réglementation urbanistique ou celle relative à l'environnement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Des coûts plus élevés pour maintenir l'immobilier dans un bon état d'exploitation 2. Diminution de la juste valeur d'un immeuble 3. Diminution du taux d'occupation 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gestion active de la performance énergétique et du respect de l'environnement des immeubles de bureaux qui anticipe au maximum la législation (1,2,3). Nous renvoyons à ce sujet au Rapport annuel à la page 77.
Modification de la législation fiscale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence potentielle sur les prix d'acquisition et de vente 2. Consécutivement, un impact potentiel sur l'évaluation et par conséquent sur la « NAV » (valeur de l'actif net ou capitaux propres du groupe) 3. En outre, de nouvelles législations nationales et règlements, ou des modifications potentielles à la législation et aux règlements existants peuvent entrer en vigueur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Evaluation continue des modifications relatives aux demandes légales et le respect de celles-ci, assisté par des conseillers externes spécialisés (1,2,3).
Modifications du climat fiscal au Luxembourg	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'érosion des incitations fiscales pour le « cross-border shopping » peuvent engendrer les chiffres d'affaires à la baisse et une pression sur les loyers des locataires retail des centres commerciaux luxembourgeois, et par conséquent une vacance locative potentielle et une diminution de la juste valeur des immeubles retail avec un impact sur « NAV » 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Analyse approfondie et due diligence des aspects relatifs au marché et à la localisation des immeubles retail lors d'investissements (1). ■ Contact régulier avec les locataires afin de suivre avec soin l'évolution des ventes (1). ■ Une politique d'investissement focalisée sur le développement d'un portefeuille diversifié appréciable (1).
Complexité des dossiers d'acquisition ou de désinvestissement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mauvaise évaluation des risques dont la probabilité et l'impact ont une influence sur la rentabilité 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vaste due diligence au niveaux immobilier-technique, du marché, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif dans le cadre de chaque acquisition en collaboration avec des conseillers spécialisés (1).
Rotation du personnel clé	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur les relations professionnelles existantes 2. Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus de décision au niveau du management 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rémunération conforme aux normes du marché (1,2). ■ Organisation au niveau des équipes où la responsabilité individuelle est évitée pour des tâches importantes et stratégiques (1,2). ■ Procédures claires et cohérentes et communication interne (1,2).

DÉCLARATIONS



PERSONNES RESPONSABLES

Le gérant statuaire de la société est responsable pour l'information présentée dans ce rapport financier annuel, il a pris toutes les mesures nécessaires pour vérifier l'information reprise dans ce rapport financier annuel. Il déclare par conséquent qu'à sa connaissance, les données reprises dans ce rapport financier annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention changerait la teneur de ce dernier.

Déclaration conformément à l'article 12, § 2, 3° de l'AR du 14 novembre 2007

Monsieur J.L. Appelmans, représentant permanent du gérant statuaire de Leasinvest Real Estate, déclare, au nom et pour le compte du gérant statuaire, qu'à sa connaissance :

(i) les états financiers, établis conformément aux normes applicables aux états financiers, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;

(ii) le rapport financier annuel donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate et de la position de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées.

JEAN-LOUIS APPELMANS

Représentant permanent
Leasinvest Real Estate Management SA
Schermersstraat 42
BE-2000 Anvers
Gérant statuaire

INFORMATION DE TIERS

Le gérant confirme que l'information de tiers a été correctement reproduite et qu'à sa connaissance et pour autant qu'il n'ait pu conclure de l'information publiée par ces tiers, aucune donnée n'a été omise qui ferait que l'information publiée serait imprécise ou trompeuse.

Le gérant statuaire confirme que l'expert immobilier de la société a donné son autorisation pour reprendre les conclusions de son rapport sur l'exercice 2016 dans ce rapport.

Le gérant statuaire confirme que le commissaire de la société a donné son accord pour reprendre le rapport du commissaire sur les états financiers consolidés pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2016 dans ce rapport.

DÉCLARATIONS TOURNÉES VERS L'AVENIR

Ce rapport financier annuel contient des déclarations axées sur l'avenir. De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats actuels, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles diffèrent des résultats futurs, de toute situation financière, de toute performance et de toutes réalisations, exprimés ou impliqués par telles déclarations axées sur l'avenir. Compte tenu de tous ces facteurs incertains, ces propos tournés vers l'avenir ne contiennent aucune garantie.

RESPONSABILITÉ POUR LE CONTRÔLE DES ÉTATS FINANCIERS STATUTAIRES ET CONSOLIDÉS

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée, avec siège social à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, avec numéro d'entreprise RPM Bruxelles 446.334.711, inscrite auprès de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro B00160, reconduit comme commissaire le 21 mai 2012 pour une période de 3 ans (exercices 2012, 2013 et 2014), le commissaire étant encore représenté pour un an par Madame Christel Weymeersch, jusqu'à l'assemblée annuelle de mai 2013, et après, par Monsieur Pierre Vanderbeek. Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Monsieur Pierre Vanderbeek, a été reconduite le 18 mai 2015 pour une nouvelle période de trois ans (exercices 2015, 2016 et 2017) pour exercer la fonction de commissaire de la société jusqu'à l'assemblée annuelle qui sera tenue en mai 2018.

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de la société qui se tiendra le 15 mai 2017 de remplacer à partir de cette date Monsieur Pierre Vanderbeek par Monsieur Joeri Klaykens comme représentant d'Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL.

DÉCLARATION EN MATIÈRE D'INTERVENTIONS GOUVERNEMENTALES, PROCÉDURES JURIDIQUES OU ARBITRAGES

Le gérant statuaire de la société déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la société ou ses filiales et qu'il n'y a pas, à notre connaissance, de situations ou faits qui pourraient résulter en ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

PROFIL





« La stratégie de Leasinvest Real Estate reste focalisée sur des immeubles retail et de bureaux de qualité et bien situés. Géographiquement, nos immeubles sont localisés au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique, en Suisse et depuis 2016 également en Autriche. »

MISSION

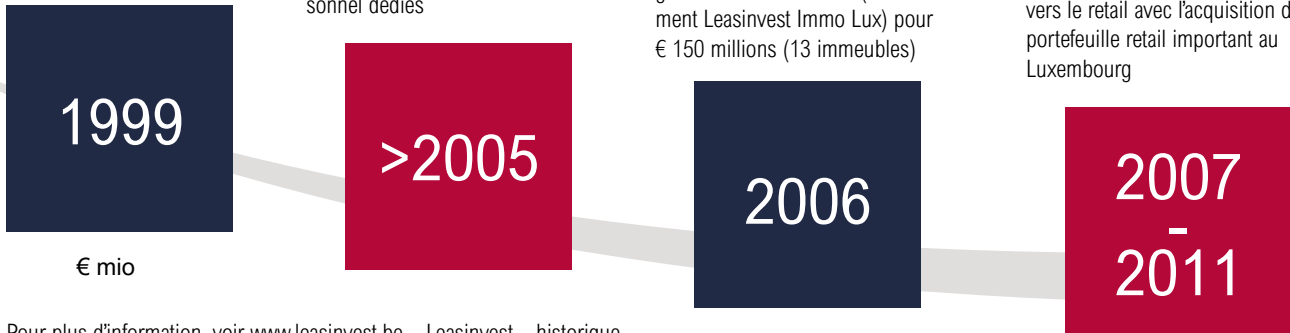
La Société Immobilière Réglementée Publique Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles retail et de bureaux de qualité, bien situés au Grand-Duché de Luxembourg, en Belgique, en Suisse et en Autriche. La société vise, par la diversification de son portefeuille, à atteindre un rendement locatif* conforme au marché, un niveau de dividende acceptable, ainsi qu'un potentiel de plus-value.

Agrégation comme sicafi
Cotation sur NYSE Euronext
Brussels (antérieurement la Bourse
de Bruxelles)

Différentes acquisitions d'im-
meubles de bureaux (principale-
ment) en Belgique
Equipe de management et per-
sonnel dédiés

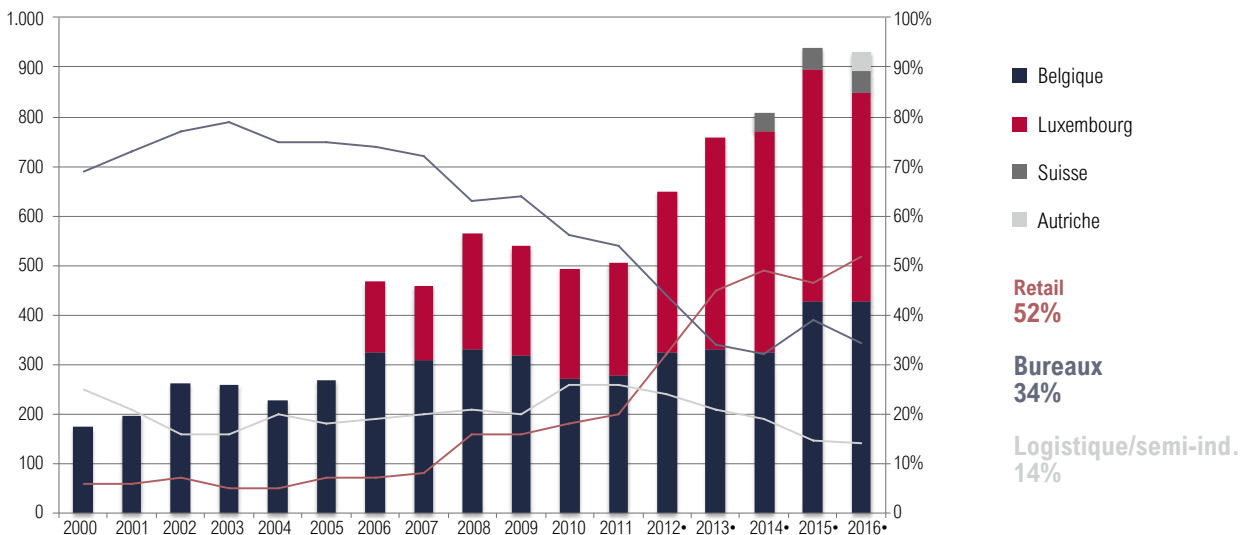
Diversification géographique vers le
Grand-duché de Luxembourg avec
l'acquisition de la sicav Luxembour-
geoise Dexia Immo Lux (actuelle-
ment Leasinvest Immo Lux) pour
€ 150 millions (13 immeubles)

Désinvestissement d'immeubles de
bureaux et diversification vers la
logistique en Belgique
Redéveloppements de bureaux et
d'entrepôts au Grand-duché de
Luxembourg
Focalisation sur la diversification
vers le retail avec l'acquisition d'un
portefeuille retail important au
Luxembourg



Pour plus d'information, voir www.leasinvest.be – Leasinvest – historique.

L'évolution de la diversification du portefeuille est illustrée par le graphique ci-dessous.



• Juste valeur participation Retail Estates incluse. Pour plus d'information, nous renvoyons aux chiffres clés du portefeuille immobilier à la page 28 et la note 23 dans les états financiers.

En 2006, après l'aboutissement de l'investissement réussi au Grand-duché de Luxembourg avec la reprise du portefeuille Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), une première démarche a été entreprise en 2014 relative à la diversification vers un 3ème pays avec la reprise d'un portefeuille retail important en Suisse. En 2016 cette diversification géographique fut étendue avec l'acquisition d'un parc retail important en Autriche.

Notre foyer a évolué d'investissements majoritairement de bureaux vers principalement le retail (parcs retail et centres commerciaux de taille moyenne) et des bureaux. Les deux types d'immeubles doivent bénéficier d'excellentes localisations dans le Grand-duché de Luxembourg, la Belgique, la Suisse et l'Autriche.

La partie retail du portefeuille immobilier consolidé (exclus la participation dans la SIR Retail Estates) s'élève actuellement à 48% (2015 : 42,2%), les bureaux à 37% (2015 : 42,1%) et la logistique à 15% (2015 : 15,7%).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Nous gérons notre portefeuille de manière proactive et continuons à rechercher des investissements judicieux, tels que des redéveloppements qui peuvent générer des plus-values, ou des immeubles idéalement situés, afin d'optimiser la qualité de notre portefeuille immobilier.

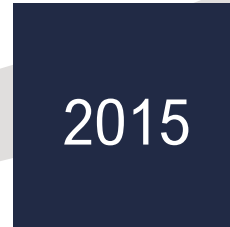
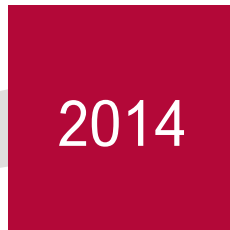
Notre politique commerciale se focalise sur la maximisation de la durée moyenne des contrats locatifs qui atteint actuellement 4,37 ans (31/12/2015 : 4,84 ans) ainsi que sur le maintien d'un taux d'occupation élevé qui a augmenté de 95,80% au 31/12/2015 à 96,77%.

Investissement dans deux centres commerciaux et acquisition d'un immeuble retail important au Grand-duché de Luxembourg
Réception & acquisition des Archives de l'Etat à Bruges
Désinvestissement d'immeubles de bureaux
Augmentation de capital publique et émissions obligataires publique et privée

Acquisition d'un portefeuille retail important en Suisse
Changement de statut de sicaef immobilière vers une société immobilière réglementée publique (SIR)
Désinvestissement continu d'immeubles non stratégiques moins importants
Pré-location du projet de bureaux Royal20 au Grand-duché de Luxembourg

Conclusion d'une convention de vente pour le projet phare de bureaux (entièrement pré-loué) Royal20 au GDL à partir de la réception en 2016
Acquisition de l'immeuble iconique à multiples locataires, Entrepôt Royal (Tour & Taxis) à Bruxelles
Début du redéveloppement de Square de Meeûs dans le CBD de Bruxelles (réception prévue : 2017)
Désinvestissement continu d'immeubles non stratégiques

Vente de l'immeuble de bureaux Royal20 achevé au Luxembourg
Acquisition d'un parc retail Frun® très performant à Asten, Autriche

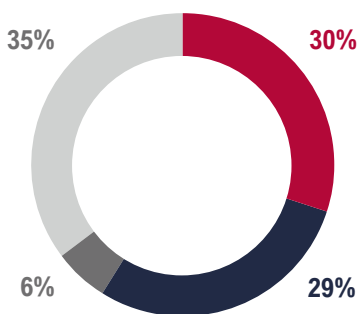


« En moins de dix ans, Leasinvest Real Estate a réussi à réorienter son portefeuille immobilier constitué principalement d'immeubles de bureaux, vers le retail. »

PROFIL D'INVESTISSEUR

Le profil d'investisseur auquel Leasinvest Real Estate s'adresse se compose d'investisseurs privés, principalement en Belgique, et d'investisseurs institutionnels en Belgique et à l'étranger, à la recherche de perspectives de dividendes acceptables en combinaison avec un risque limité à moyen terme.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT - ACTIONNAIRES IMPORTANTS¹



■ Ackermans & van Haaren Groupe ■ AXA Belgium ■ AG Insurance ■ Inconnu

CALENDRIER FINANCIER

31/03/2017	Rapport financier annuel 2016
15/05/2017	Assemblée annuelle des actionnaires
15/05/2017	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/17) (résultats AGO inclus)
18/05/2017	Date du détachement de coupon (Ex-date)
19/05/2017	Date d'arrétée (Record date)
22/05/2017	Mise en paiement du dividende
24/08/2017	Rapport financier semestriel 2017
17/11/2017	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/17)
22/02/2018	Résultats annuels 2017 (31/12/17)

¹ Pour plus d'information nous renvoyons à la Déclaration de gouvernance d'entreprise à la page 60. Pour autant que la société ne sache, basé sur les déclarations de transparence reçues par Leasinvest Real Estate, les actionnaires importants connus sont, outre le Groupe Ackermans & van Haaren : AXA Belgium SA : 29% & AG Insurance (avant Fortis Real Estate) : 5,98%.



LETTRE AUX ACTIONNAIRES





Jean-Louis Appelmans



Jan Suykens

« C'est avec une grande fierté que nous annonçons que 2016 fut une année exceptionnelle, une des meilleures années depuis la création de Leasinvest Real Estate en 1999. »

Revenus locatifs

€ 56,6
millions

Résultat net

€ 31,1
millions

LES MARCHÉS

Le Grand-duché de Luxembourg a maintenu son solide profil financier. La politique proactive du gouvernement pour maintenir l'économie et la croissance du Grand-duché de Luxembourg fut maintenue et traduite en une croissance importante du PBI de 3% (Zone Euro 1,3%). L'économie a enregistré une croissance modérée du PBI de 1,2%, soit inférieur au niveau de 2015. La Suisse a abandonné en 2015 son taux de change fixe par rapport à l'euro, ce qui a engendré une forte croissance du franc, ce qui a encore toujours un impact sur l'économie avec une diminution de l'exportation, une consommation intérieure à la baisse et moins de revenus du tourisme comme conséquences. En Autriche, un nouveau marché pour Leasinvest Real Estate, un revirement économique important fut enregistré vers la fin de 2016, qui est prévu se consolider en 2017.

L'évolution des marchés immobiliers a connu une évolution différente selon le type d'immeubles et le pays. Au Grand-duché de Luxembourg, où Leasinvest Real Estate est le deuxième investisseur immobilier étranger le plus important, après l'année record 2016, un volume de take up de bureaux inférieur de 35% à celui de 2015 a été enregistré, avec un taux de vacance légèrement plus élevé de 4,9%. Le volume de take up en retail était légèrement inférieur (33.000 m²) à celui de 2015 (37.000 m²), la forte demande souffrant d'un manque d'offre d'immeubles de qualité. En Belgique le marché des bureaux a enregistré une amélioration significative des volumes de take up, notamment 454.000 m², soit 50% de plus qu'en 2015, et le niveau le plus élevé depuis 2010, mais les loyers sont restés stables et le taux de vacance a diminué (9,2%). Le marché retail a encore enregistré un bon niveau de demande. Le marché locatif en retail en Suisse était stable.



Parc retail Frun® Asten, Autriche

CROISSANCE CONTINUE RÉUSSIE

La stratégie de Leasinvest Real Estate reste focalisée sur plus de retail dans le portefeuille immobilier, ce qui a été confirmé par l'acquisition d'un parc retail récemment construit en Autriche. Par conséquent, la partie bureaux de notre portefeuille immobilier augmente temporairement. Avec la vente planifiée fin juin 2016 de l'immeuble de bureaux Royal20 au Luxembourg la partie retail de notre portefeuille a encore augmenté.

Le 31/12/2016 le Grand-duché de Luxembourg, sur base de la juste valeur des immeubles, représente 49% de notre portefeuille global suite à la vente importante du Royal20 (2015 : 54%), la Belgique 42% (2015 : 41%), la Suisse 5% et l'Autriche 4%.

La partie retail de notre portefeuille reste la classe d'actifs la plus importante de notre portefeuille immobilier global, soit 48% (2015 : 42%), et la partie bureaux a diminué à 37% (2015 : 42%). La partie logistique (15%) n'est plus considérée comme étant stratégique. Notre portefeuille immobilier sera dans le futur exclusivement constitué d'immeubles de retail et de bureaux. Au Grand-duché de Luxembourg ce portefeuille sera plutôt focalisé sur le retail et les bureaux et en Suisse et en Autriche sur le retail. Les bureaux restent une catégorie intéressante à condition que la localisation soit bonne, que l'immeuble soit durable ou puisse le devenir, et que des plus-values puissent être réalisées à terme.

LES RÉALISATIONS EN 2016 ET LES OBJECTIFS POUR 2017

Le portefeuille immobilier direct s'élevait à € 860 millions fin 2016, soit une diminution de 1,1% (2015 : +14,9%), y inclus les investissements indirects (avec la participation dans la SIR Retail Estates SA) le portefeuille immobilier consolidé s'élevait à € 930 millions.

Les investissements se sont chiffrés à € 47 millions, ce qui était inférieur à ceux en 2015 (€ 134 millions) et se composaient principalement de l'acquisition du parc retail en Autriche (€ 37,1 millions) et des autres investissements (€ 9,9 millions) dans les immeubles redéveloppés du portefeuille. Au Luxembourg un désinvestissement important de l'immeuble de bureaux Royal20 (€ 62 millions) fut réalisé en 2016.

Les locations ont évolué positivement en 2016 avec comme réalisations majeures la location du Montoyer 63 au Parlement européen quand l'immeuble de bureaux sera reconstruit, et la relocation pour la moitié, de l'immeuble de bureaux situé à Malines. Le taux d'occupation global¹ a augmenté à 96,77% (2015 : 95,80%). En 2016 la plupart de nos objectifs dans le cadre de la croissance continue et de l'augmentation de la qualité de notre portefeuille ont été réalisés.

Les revenus locatifs en 2016 ont augmenté de 12% à € 56,6 millions, les revenus à portefeuille constant (like-for-like) ayant augmenté de 1%. Le résultat net et le résultat EPRA* ont augmenté par rapport à 2015 avec respectivement 2% et 9%, soit € 31,1 millions (2015 : € 30,6 millions) et € 27,9 millions (2015 : € 25,6 millions). Cette évolution est principalement la conséquence de l'acquisition importante à concurrence de € 108 millions de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles fin 2015.

¹ Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, hormis ceux repris dans les actifs destinés à la vente tant que les projets de développement, et il est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (loyer estimé - loyer estimé sur vacance locative) / loyer estimé.

Si différents désinvestissements d'immeubles logistiques se réalisent en 2017 sans aucun investissement pour les compenser, et étant donné le manque temporaire de revenus locatifs dû à la rénovation entière des immeubles Treesquare et Montoyer 63 à Bruxelles, et sous réserve de circonstances extraordinaires, la société prévoit de réaliser en 2017 un résultat net et un résultat EPRA* inférieurs qu'en 2016. Nonobstant cette évolution, la société prévoit maintenir le dividende sur 2017 à minimum le même niveau que celui de 2016.

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 18 août 2016 Monsieur Luc Bertrand, après plus de 17 ans de présidence du conseil d'administration du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, a été remplacé comme président du conseil d'administration par Monsieur Jan Suykens, qui fait partie, depuis 1999, du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA.

Le succès de Leasinvest Real Estate provient partiellement de la vision stratégique et du dévouement continu de Monsieur Luc Bertrand, pour lesquels nous tenons à le remercier de tout coeur.

Résultat EPRA*
€ 27,9
millions

Dividende brut par action
€ 4,90

Retail
48%

Grand-duché de Luxembourg
49%

LE DIVIDENDE ET LE COURS DE L'ACTION

Il est proposé de distribuer sur l'exercice 2016 un dividende brut de € 4,90, ce qui excède de 4,26% le dividende brut de € 4,70 sur 2015. Le dividende net 2016 s'élève à € 3,43 (30% de précompte mobilier) en comparaison avec € 3,431 (27% de précompte mobilier) fin 2015. Étant donné le cours de clôture au 31/12/2016 de € 105,50, ceci représente un rendement en dividende brut de 4,64% ou 3,25% net (sur base d'un précompte mobilier de 30%).

Le cours de l'action Leasinvest Real Estate a fluctué au cours de l'exercice entre € 87,70 et € 114,00. Fin 2016 l'action cotait à € 105,50, ce qui représentait une prime de 46% par rapport à la valeur de l'actif net de € 72,20 au 31/12/2016 (sur base de la juste valeur de l'immobilier).

IMMEUBLES DURABLES

Leasinvest Real Estate est consciente que son empreinte écologique peut être réduite si la société se focalise sur la durabilité et si elle prend consciemment soin de sa consommation d'énergie, d'eau et d'électricité et de la gestion des déchets. Là où possible des investissements sont faits afin d'améliorer la durabilité des immeubles et d'obtenir un certificat 'BREEAM' in-use' e.a. pour le redéveloppement des immeubles de bureaux The Crescent (Bruxelles) et Motstraat (Malines). Pour une éventuelle nouvelle construction, telle que le projet de bureaux Royal20 dans la ville de Luxembourg, nous visons également à obtenir un certificat Breeam 'excellent'. En 2017 et 2018 les immeubles de bureaux Treesquare et Montoyer 63, tous deux situés dans la Ville de Bruxelles, seront entièrement reconstruits afin de mieux positionner ces immeubles dans le marché et afin d'améliorer leur durabilité (certifiée Breeam).

Notre objectif ultime est de posséder un portefeuille immobilier qualitatif qui résultera en des espaces de travail agréables bien localisés, avec un portefeuille immobilier performant au niveau technique, durable et engendrant moins de frais d'entretien.

Nous souhaitons remercier tous nos locataires, fournisseurs, agents immobiliers, banques, investisseurs et actionnaires en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg, en Suisse et en Autriche, pour leur confiance dans Leasinvest Real Estate. Nous tenons également à remercier nos collaborateurs pour leur application continue qui a mené à la réalisation de ces résultats.

JEAN-LOUIS APPELMANS

Administrateur délégué

JAN SUYKENS

Président du conseil d'administration

CHIFFRES CLÉS



LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Fin 2016 Leasinvest Real Estate (LRE) a incorporé, via la consolidation intégrale, les participations suivantes : la SICAV-FIS luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services SA, Orli Lux sàrl, RAB Invest SA, S. Invest I SA, Porte des Ardennes Schmiede SA, T&T Koninklijk Pakhuis SA¹ et Haven Invest SA.

Suite à l'entrée en vigueur des directives ESMA relatives aux Indicateurs Alternatifs de Performance de la 'European Securities and Market Authority (ESMA)', les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM - Alternative Performance Measures) dans ce document d'enregistrement sont indiqués par un astérisque (*). Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 80 et suiv. de ce document d'enregistrement.

¹ La SA T&T Koninklijk Pakhuis a été fusionnée avec Leasinvest Real Estate suite à l'assemblée générale extraordinaire tenue le 19/12/2016, et ceci avec un effet comptable et fiscal à partir du 01/01/2017.

CHIFFRES CLÉS PORTEFEUILLE IMMOBILIER (1)	31/12/2016	31/12/2015
Juste valeur portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	859 931	869 361
Juste valeur immeubles de placement incl. participation dans Retail Estates (€ 1.000) (2)	930 689	939 786
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	876 747	886 390
Rendement locatif sur base de la juste valeur* (4) (5)	6,78%	6,88%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement* (4) (5)	6,65%	6,75%
Taux d'occupation (5) (6)	96,77%	95,80%
Durée moyenne des contrats locatifs (années)	4,37	4,84

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/12/2016.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / et Stadim (BeLux), SPG Intercity (Suisse) et BAR bareal (Autriche).

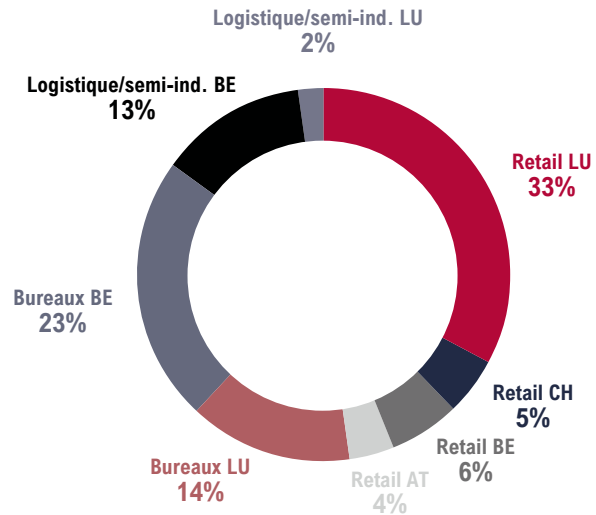
(5) Pour le calcul du rendement locatif* et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les projets et les actifs détenus en vue de la vente.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

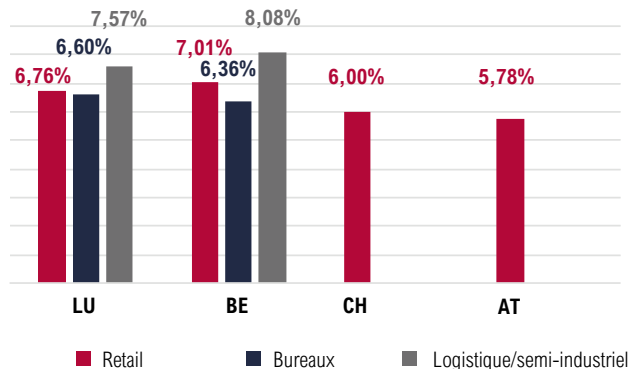
Le **portefeuille immobilier consolidé direct** de LRE comprend, fin 2016, 33 sites (y inclus les actifs détenus en vue de la vente & les projets de développement) avec une superficie louable totale de 449.885 m². Géographiquement le portefeuille immobilier est reparti sur : le Grand-duché de Luxembourg (49% du portefeuille), la Belgique (42%), la Suisse (5%) et l'Autriche (4%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 859,93 millions fin 2016 comparé aux € 869,36 millions fin décembre 2015. Cette diminution s'explique par la vente du projet achevé Royal20 au Luxembourg (valeur comptable 31/12/2015 € 50,75 millions) et de l'immeuble Malines Zeutestraat (valeur comptable 31/12/2015 € 4,39 millions) d'une part, et par l'acquisition du parc retail Frun® autrichien à Asten pour € 37,1 millions, d'autre part.

Après ces transactions réalisées la partie retail du portefeuille immobilier s'élève à 48% (2015 : 42,2%), les bureaux à 37% (2015 : 42,1%) et la logistique à 15% (2015 : 15,7%).



Détail du rendement par classe d'actifs et géographiquement (juste valeur) (1)



(1) Il existe une relation inverse entre le rendement et la valeur, c.à.d. une valeur plus élevée engendre un rendement plus bas toutes choses étant égales par ailleurs. Ces rendements sont calculés sur base des actifs disponibles à la location.

Le portefeuille immobilier direct et indirect global (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) s'élève à une juste valeur de € 930,7 millions fin 2016.

Fin 2016 trois immeubles logistiques (Heesterveldweg à Tongres, Nijverheidsstraat à Wommelgem et Canal Logistics phase 1 près de Bruxelles) ont été classifiés des immeubles de placement vers les actifs détenus en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5 applicable.

Le **rendement locatif*** du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 6,78% (par rapport à 6,88% fin 2015), et sur base de la valeur d'investissement à 6,65% (par rapport à 6,75% fin 2015).

Les données par action sont calculées sur base de 4.935.478 actions ayant droit au dividende, soit le nombre d'actions enregistrées à la date de rapport, soit 4.938.870, moins les 3.392 actions propres, rachetées dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation de titres au porteur conformément à l'article 11 de la loi du 14 décembre 2005. Au début de l'exercice 2017 ces actions ont été revendues par la société sur base de l'autorisation existante en matière d'achat et de vente d'actions propres.

Pour les commentaires sur le bilan et le compte de résultats, nous renvoyons au Rapport annuel à la page 138.

CHIFFRES CLÉS BILAN	31/12/2016	31/12/2015
Valeur de l'actif net part du groupe (€ 1.000)	356 407	362 405
Valeur de l'actif net part du groupe, par action*	72,2	73,4
Valeur de l'actif net part du groupe, par action sur base de la valeur d'investissement*	75,6	76,9
Valeur de l'actif net part du groupe, par action EPRA*	82,0	81,3
Total des actifs (€ 1.000)	988 441	976 302
Dettes financières	541 064	532 249
Taux d'endettement financier (conformément à la réglementation légale sur SIR)	58,05%	58,03%
Durée moyenne des lignes de crédit (années)	3,94	2,96
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur sur instruments financiers)	2,90%	3,38%
Durée moyenne des couvertures (années)	6,30	6,58

CHIFFRES CLÉS COMPTE DE RÉSULTATS	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs (€ 1.000)	56 647	50 455
Résultat locatif net par action*	11,44	10,21
Résultat EPRA* (€ 1.000) (1)	27 875	25 564
Résultat EPRA* par action	5,65	5,18
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	31 118	30 618
Résultat net part du groupe par action*	6,30	6,20
Résultat global part du groupe* (€ 1.000) (2)	17 192	48 901
Résultat global part du groupe par action*	3,48	9,90

- (1) 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) Le résultat global par du groupe* au 31 décembre 2016 s'élève à € 17,2 millions ou € 3,48 par action et diffère du résultat global* communiqué précédemment dans le communiqué de presse du 16 février 2017 à concurrence de respectivement € 18,1 millions ou € 3,67 par action après le reclassement des droits de mutation suite à l'acquisition du Parc Frun® Asten. Ce reclassement n'a cependant aucune influence sur le calcul du résultat net et du Résultat EPRA*.

Indicateurs de performance EPRA*	31/12/2016	31/12/2015
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	5,65	5,18
EPRA NAV* (en € par action) (2)	82,0	81,3
EPRA NNAV* (en € par action) (3)	70,9	71,4
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	5,82%	6,06%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	5,86%	6,10%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	2,87%	4,05%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	26,85%	24,26%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	24,95%	22,51%

- (1) Le Résultat EPRA*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.
(2) EPRA Valeur de l'Actif Net* (NAV) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée*, à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.
(3) EPRA NNAV* (Valeur de l'Actif Net triple) : se compose de l'EPRA NAV*, ajusté pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés ; voir également www.epra.com.
(4) EPRA Rendement Initial Net* comprend les revenus locatifs bruts annualisés sur base des locations en cours à la date de clôtures des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille, augmentée des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ; voir également www.epra.com.
(5) EPRA Rendement Initial Net Ajusté* effectue une correction sur le EPRA Rendement Initial Net* relative à la fin des gratuités et autres incentives locatives ; voir également www.epra.com.
(6) EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des espaces vacants divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.
(7) EPRA Cost ratio* se compose de la relation des charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

RAPPORT ANNUEL





JEAN-LOUIS APPELMANS
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

« L'acquisition d'un parc retail performant en Autriche représente pour Leasinvest une opportunité unique pour se lancer, conformément à la stratégie focalisée sur le retail et la diversification géographique, sur un nouveau marché européen stable. Les revenus locatifs supplémentaires, étalés sur presque 30 locataires, contribueront ainsi positivement aux résultats sur 2017. »

1 Foyer stratégique	34
2 Rapport d'activités	39
2.1 Au cours de l'exercice 2016	39
2.2 Après la clôture de l'exercice 2016	45
3 Commentaire du bilan et du compte de résultats consolidés	46
4 Dividende	47
5 Prévisions exercice 2017	47
6 Gestion des ressources financières	48
7 Facteurs de risque	48
8 Déclaration de gouvernance d'entreprise	49
9 Rapport de rémunération	69
10 Transactions avec des parties liées – conflits d'intérêt	74
11 Recherche et développement	76
12 Responsabilité sociétale	77
13 Décharge au gérant et au commissaire	79

1 FOYER STRATÉGIQUE

Création de valeur pour les actionnaires qui résulte en un rendement en dividende élevé

par la création de plus-values via

- ▶ une gestion active du portefeuille
- ▶ une politique d'investissement et de développement dynamiques
- ▶ désinvestissement d'immeubles non-stratégiques

La génération d'un cash-flow récurrent

par une politique commerciale dynamique

- ▶ qui répond aux besoins des locataires
- ▶ qui suit les tendances du marché en permanence
- ▶ viser un taux d'occupation élevé

Développement d'un portefeuille immobilier qualitatif

par l'optimisation du portefeuille

- ▶ redévelopper, rendre plus durable et rénover des immeubles existants
- ▶ acquisitions stratégiques

Limiter le profil de risque

par la diversification

- ▶ géographique : Le Grand-duché de Luxembourg, la Belgique, la Suisse et l'Autriche
- ▶ les classes d'actifs : foyer sur le retail et les bureaux

1.1 STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Après sa diversification réussie en 2006 vers le Grand-duché de Luxembourg, Leasinvest Real Estate a continué à concrétiser sa diversification géographique par la reprise en 2014 d'un portefeuille retail important dans le canton du Vaud dans la partie occidentale francophone de la Suisse et la reprise en 2016 d'un parc retail très performant à Asten, Autriche. Dans ces deux nouveaux marchés la société se focalisera également sur le retail dans le futur.

Le portefeuille immobilier consolidé se compose de 48% de retail et 37% de bureaux. Les 15% de logistique/semi-industriel ne sont plus considérés comme étant stratégiques.

CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

- ▶ diversification géographique & par classe d'actifs

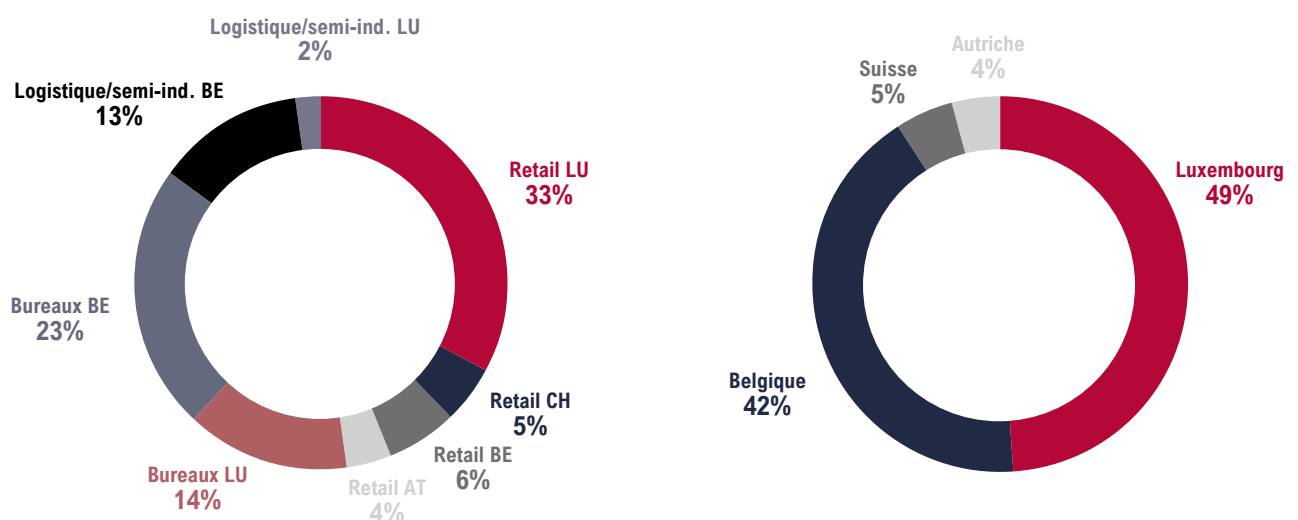
- ▶ pays : Luxembourg, Belgique, Suisse & Autriche

- ▶ foyer sur le retail (parcs retail / centre commerciaux de taille moyenne)

- ▶ continuer à rechercher des opportunités de redéveloppement de bureaux bien localisés dans le CBD

- ▶ désinvestissement, principalement d'immeubles non-stratégiques

Les graphiques ci-dessous démontrent la répartition du portefeuille immobilier consolidé sur base de la juste valeur, par type d'actifs et géographiquement.



POURQUOI LE LUXEMBOURG ?

Depuis 2006 Leasinvest Real Estate suit clairement une stratégie de diversification géographique, avec les acquisitions au Grand-duché de Luxembourg, en Suisse en 2014 et en Autriche en 2016. Depuis 2008 la société a évolué en terme de type d'actifs et se focalise principalement sur les immeubles de bureaux et de retail. Au 31/12/2016 le portefeuille de la SIR est composé comme suit : 48% de retail, 37% de bureaux, 15% de logistique (y inclus les Archives de l'Etat à Bruges), et situé pour 49% au Grand-duché de Luxembourg, pour 42% en Belgique, pour 5% en Suisse et pour 4% en Autriche.

Le choix pour investir au Grand-duché de Luxembourg est principalement inspiré par la situation économique et politique saines et stables (rating AAA) du pays, qui a enregistré également en 2016 une nette croissance du PBI de 3%. Le pays dispose d'un centre financier solide et est le n° 1 européen en matière de private banking et le n° 2 en matière de gestion de fonds. Le Grand-duché de Luxembourg, qui a une population de plus que 500.000 habitants, accueille encore au quotidien plus que 150.000 personnes des pays voisins, la Belgique, la France et l'Allemagne, qui y viennent travailler. Tous ces facteurs font du Grand-duché de Luxembourg un pays très intéressant pour les investissements en tout type d'immobilier, ce qui est également démontré par le taux de vacance locative de notre portefeuille luxembourgeois qui s'élève à peine à 1,7%.

POURQUOI LA SUISSE ?

Tout comme le Grand-duché de Luxembourg, la Suisse bénéficie d'un rating AAA et a quand-même réussi à enregistrer sur l'année entière 2016 une croissance du produit brut intérieur de 1,5%, en comparaison avec 3% pour le Grand-duché de Luxembourg et 1,3% pour la zone Euro complète (cf. information sur le marché immobilier Cushman & Wakefield – voir le rapport immobilier).

Le taux de chômage en 2016 ne s'élève qu'à 3,3%, ce qui est certainement meilleur que celui du Grand-duché de Luxembourg, tant que celui de la Belgique.

La Suisse bénéficie cependant d'un environnement marcoéconomique très stable.

La décision en 2015 de la banque nationale suisse d'abandonner le taux plancher suisse envers l'euro a mené à une situation de quasi parité des deux monnaies. Le franc suisse fort a eu un impact négatif temporaire l'économie suisse et sur l'export. Selon les analystes, cet impact continuera à avoir des conséquences pour les prochaines années (information sur le marché immobilier SPG Intercity).

Selon le « Global Competitiveness Report 2016 – 2017 » du World Economic Forum, la Suisse reste n° 1 pour la huitième année consécutive.

POURQUOI L'AUTRICHE ?

L'Autriche fait partie de la zone Euro et bénéficie d'un rating AA+, d'une économie saine avec un niveau de chômage bas, un PBI par capita élevé et une croissance de l'économie, qui a enregistré un revirement fin 2016 qui est prévu de se consolider en 2017.

Selon le « Winter 2017 Economic Forecast » de la Commission européenne, le produit brut intérieur de l'Autriche a enregistré une croissance de 1,5% en 2016, un niveau qui est également prévu pour le futur proche. Les investissements et la consommation privée (avec un niveau d'inflation bas), les principaux moteurs de cette croissance, ont pu bénéficier des effets de la réforme des impôts sur les revenus. Les finances publiques ont été impactées par la diminution des impôts sur les revenus, mais ont pu bénéficier de la croissance économique et de frais réduits pour le financement.

Pour 2017 et 2018 il est prévu que l'économie autrichienne continuera à croître de +/- 1,6% vu le léger ralentissement des investissements et de la consommation privée, qui resteront toutefois assez forts.

Au cours des exercices précédents, Leasinvest Real Estate a continué à concrétiser sa stratégie de réorientation d'investissement vers le retail et moins en bureaux, et plus au Grand-duché de Luxembourg (et la Suisse et l'Autriche).

Dans certaines régions de la Belgique le marché de bureaux a perdu beaucoup de son attrait à cause des facteurs suivants, notamment (1) le marché de bureaux est sous pression à cause de l'économie faible des dernières années, ayant comme conséquence que le take-up a baissé d'année en année depuis le début de la crise financière et économique fin 2008 ; le take-up sur le marché des bureaux à Bruxelles a cependant augmenté de 50% en 2016 en comparaison avec 2015, mais 35% de cette croissance concerne des locations uniques par des organismes publics, tandis que le take-up par les sociétés continue à diminuer ; il existe toutefois un grand potentiel pour des immeubles neufs ou entièrement rénovés dans le CBD de Bruxelles qui répondent aux exigences les plus strictes en matière d'efficacité énergétique et de durabilité, (2) cette tendance baissière en take-up a mené à des loyers inférieurs, qui n'ont guère évolués au cours des 20 dernières années, (3) la réception de nouveaux immeubles de bureaux au cours des dernières années a augmenté l'offre en bureaux inutilement et le taux de vacance locative total du marché de bureaux Bruxellois s'élève actuellement toujours à 9,2%, (4) le taux de vacance d'immeubles plus anciens et/ou non adaptés aux dernières techniques a augmenté chaque année et une grande partie de ces immeubles sont convertis en immeubles résidentiels, en maisons de repos et de soins ou d'écoles.

Au Grand-duché de Luxembourg le take-up en bureaux enregistré en 2016 a diminué de 35% après l'année record atypique 2015, ce qui représente toujours la deuxième moyenne la plus élevée enregistrée depuis 2010. Le taux de vacance a fortement baissé au cours des dernières années et reste quasi stable actuellement, et les loyers augmentent (voir le Rapport immobilier, information sur le marché à la page 102).

POURQUOI LE RETAIL ?

Le choix pour l'immobilier retail est inspiré par la nécessité pour les consommateurs de continuer à faire des achats dans une atmosphère agréable ainsi que par le fait que la population en Europe continue à croître, par les rendements locatifs* intéressants, les frais de rénovation et de maintenance réduits (p.ex. comparé aux investissements pour créer des immeubles de bureaux plus écologiques et plus modernes) pour Leasinvest Real Estate comme bailleur, et par la loyauté des locataires retail (principalement les chaînes nationales et internationales) par rapport aux bonnes localisations. En ce qui concerne les secteurs retail, Leasinvest Real Estate se focalise sur les parcs retail et les centres commerciaux de taille moyenne, comme les centres commerciaux Knauf à Schmiede et à Pommerloch qui sont les leaders du marché au Nord du Grand-duché de Luxembourg et le parc retail Frun® à Asten, Autriche, acquis en novembre 2016.

POURQUOI LES BUREAUX ?

Les bureaux restent une classe d'actifs intéressante, à condition qu'ils soient très bien localisés, qualitatifs et durables, raison pour laquelle Leasinvest Real Estate détient cette classe d'actifs.

Au Grand-duché de Luxembourg nos immeubles de bureaux sont situés à des endroits de premier plan, tels que le centre-ville de Luxembourg, ou le Kirchberg-Airport, où la demande dépasse l'offre (voir le Rapport immobilier). En Belgique nous détenons actuellement 2 immeubles en redéveloppement, soit Treesquare et Montoyer 63, tous deux situés dans le quartier Léopold à Bruxelles (CBD), la localisation de premier plan pour les bureaux en Belgique. Pour l'immeuble Montoyer 63 une convention d'usufruit fut conclue en 2016 pour le nouvel immeuble à construire, pour une durée fixe de 21 ans. Pour Treesquare il est prévu que l'immeuble sera entièrement loué lors de sa réception fin 2017, vu la pénurie de nouveaux immeubles de bureaux de qualité dans le CBD de Bruxelles. Tous les immeubles du portefeuille font l'objet d'une évaluation régulière, des travaux de rénovation étant faits afin de les mettre à jour et d'assurer qu'ils continuent à répondre aux demandes des locataires et du marché. En 2015 p.ex. l'immeuble Monnet au Luxembourg fut profondément rénové avec une relocation à 100% immédiate, dès sa réception.

DES REDEVELOPPEMENTS REUSSIS

La diversification géographique vers le Grand-duché de Luxembourg fut une opération très réussie grâce à de bons indicateurs économiques, de la situation de marché relativement stable, l'impact plus faible de la crise financière et économique sur le pays, les taux de vacance inférieurs et le marché locatif de bureaux encore toujours attrayant, principalement dans le Central Business District et au Kirchberg-Airport, où les loyers augmentent toujours par le manque de nouveaux développements qualitatifs. Leasinvest Immo Lux y est le deuxième investisseur immobilier étranger le plus important (source : Expertise/JLL Luxembourg).

Sur le redéveloppement d'immeubles de bureaux des plus-values importantes peuvent également être réalisées, comme fut le cas en 2016 pour le Royal20 situé boulevard Royal dans la ville de Luxembourg, vendu directement après sa réception à un investisseur privé. L'immeuble était d'ailleurs déjà pré-loué à 100% depuis fin 2014 (voir le Rapport annuel – Rapport d'activités).

Outre les investissements directs en immobilier, les redéveloppements des dernières années ont par conséquent été très réussis. Les projets de redéveloppement réalisés CFM, Bian, Montimmo et Royal20 au Luxembourg ont engendré un total de € 55 millions de plus-values réalisées et non-réalisées.

En 2012 la conversion de l'immeuble The Crescent à Anderlecht (Bruxelles) en un 'green intelligent building' avec extension vers un business center a été achevée. Ce même concept sera maintenant implémenté dans l'immeuble de bureaux Motstraat Malines, reloué pour la moitié au locataire actuel (voir le Rapport annuel – rapport d'activités). Des immeubles moins stratégiques sont vendus de préférence au cas où une opportunité se présente. Un total de € 67 millions a été désinvesti en 2016, dont l'immeuble logistique Malines Zeutestraat. 3 immeubles logistiques ont également été reclassés des Immeubles de placement vers les Actifs détenus en vue de la vente, puisque la classe d'actifs logistique n'est plus considérée comme étant stratégique.

1.2 STRATÉGIE COMMERCIALE

Par sa gestion commerciale dynamique & proactive Leasinvest Real Estate tente de maintenir le taux d'occupation (2016 : 96,77% contre 2015 : 95,80%) à un haut niveau et de maintenir et/ou prolonger au maximum la durée moyenne des contrats locatifs, qui s'élève actuellement à 4,37 ans (2015 : 4,84 ans).

A cet effet, Leasinvest Real Estate dispose, là où cela est nécessaire, de sa propre équipe de property et/ou project management chargée de la gestion commerciale, technique et/ou gestion de projets des immeubles, ou fait appel à des tiers spécialisés qui exécutent leurs tâches sous la responsabilité finale de Leasinvest Real Estate (pour plus d'information nous renvoyons à la gestion opérationnelle des immeubles dans le Rapport immobilier à la page 124).

1.3 STRATÉGIE DE FINANCEMENT & DE COUVERTURE

Le conseil d'administration du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate opte pour une politique financière conservatrice ayant fixé la limite du taux d'endettement interne entre 50% et 55%, tandis que le taux d'endettement maximal admis selon l'AR du 13/07/2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (SIR) s'élève à 65%. Le taux d'endettement au 31/12/2016 s'élève temporairement à 58,05% (par rapport à 58,03% au 31/12/2015), et ce situe par conséquent en dehors de la fourchette prédéfinie de 50% à 55%. Vu la vente prévue d'un nombre d'immeubles logistiques non stratégiques au cours du premier semestre de 2017, et sans nouveaux investissements, le taux d'endettement diminuera à nouveau vers la fourchette de 50% à 55%.

Conformément à l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 la SIR publique doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé dépasse 50%. Ce plan comprend un aperçu des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés. Le commissaire établit un rapport spécial sur ce plan financier qui confirme qu'il a vérifié la méthode d'établissement du plan, soit en matière de ses bases économiques, et que les chiffres compris dans ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de la SIR publique.

Les principes généraux du plan financier sont repris dans le rapport financier sous la note 33.

En 2016 Leasinvest Real Estate a renouvelé € 126,2 millions de crédits qui étaient venus à échéance, auprès de différentes banques et a conclu € 39,3 millions de lignes de crédit supplémentaires. Par conséquent, les lignes de crédit à la fin de l'année 2016 s'élèvent à € 608 millions par rapport à € 568,7 millions fin 2015, (à chaque fois les emprunts obligataires d'un encours de € 95 millions inclus). En outre € 47,5 millions ou 53% des échéances en 2017 ont déjà été étendues anticipativement.

La diminution du coût de financement* moyen en 2016 de 3,38% à 2,90% s'explique d'une part par le refinancement de crédits venus à échéance à des marges plus basses, et d'autre part, par la restructuration du portefeuille de couverture.

La politique de couverture reste axée sur une couverture du risque du taux d'intérêt pour environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans. Par le niveau de couverture existant de 78% (couvertures en cours et crédits à taux fixe par rapport à l'encours total de crédits) fin 2016, l'impact du taux d'intérêt variable négatif actuel sur le portefeuille total reste relativement limité. A terme, la stratégie de la SIR pourra se couvrir adéquatement contre des variations futures des taux d'intérêt et la volatilité du coût de financement* suite aux fluctuations du taux d'intérêt du marché.

Taux d'endettement

58%

Durée des couvertures

4,37 ans

Coût de financement moyen*

2,90%

Durée des lignes de crédit

3,94 ans

Total des lignes de crédit

€ 608
millions

2 RAPPORT D'ACTIVITÉS

► 2.1 AU COURS DE L'EXERCICE 2016

HIGHLIGHTS

Prévisions pour 2016 confirmées par les chiffres au 31/12 impliquant un des meilleurs résultats depuis la création de la société

Ajout de l'Autriche comme 4^{ème} pays

Augmentation des revenus locatifs perçus de € 50,5 millions à € 56,6 millions (+12%)

Augmentation du résultat EPRA* (exclus variations de la valeur sur instruments financiers et plus-values sur le portefeuille immobilier) à € 27,9 millions ou € 5,65 par action (+ 9%)

Augmentation du résultat net de € 30,6 millions à € 31,1 millions ou € 6,30 par action* (+ 2%)

Taux d'occupation considérable du portefeuille immobilier à 96,8%

Taux d'endettement s'élève à 58% (également 58% au 31/12/2015) après « capital recycling » au cours de l'année précédente

Coût de financement* moyen a sensiblement diminué de 3,38% à 2,90%

Augmentation du dividende brut de € 4,70 à € 4,90 (+4,26%)

ACQUISITIONS ET DÉSINVESTISSEMENTS

ACQUISITIONS

Autriche

Acquisition d'un parc retail important en Autriche et renforcement de la diversification géographique

Le 8/11/2016 Leasinvest Real Estate devient propriétaire du parc retail Frun® à Asten en Autriche. Le parc en forme de U ouvert fin octobre 2013 constitue un concept novateur qui se compose d'un vaste parking central gratuit autour duquel se trouve un mix d'enseignes nationales et internationales, une approche qui renforce l'efficacité commerciale et le développement durable du parc.

Le toit du parc retail Frun® à Asten a également été équipé de panneaux solaires afin d'optimiser la durabilité du parc. Grâce à cela, 500.000 KWh d'énergie verte par an sont produits sur le site, soit une réduction de 400 tonnes d'émission de CO².

Le parc retail Frun® à Asten est situé à 200 km de Vienne, près de Linz, et comprend 18.300 m² avec 26 magasins et 600 emplacements de parking.

Le site connaît un grand succès avec une augmentation annuelle significative du nombre de visiteurs. Tous les magasins sont loués, tant à des chaînes internationales que locales, telles que C&A, Intersport, Spar, Action et Zeeman.

Cette acquisition représente une juste valeur de € 38 millions avec un revenu locatif annuel de € 2,3 millions. Le financement de cette acquisition fut entièrement réalisé via le tirage sur des lignes de crédit non utilisées.

Sur base de e.a. une économie stable, un rating AAA, un PBI par capita élevé et un secteur immobilier sain, l'Autriche est devenue le 4^{ème} pays dans lequel Leasinvest Real Estate opère.



Parc retail Frun® Asten, Autriche

DÉSINVESTISSEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

Finalisation de la vente de l'immeuble de bureaux Royal20 achevé dans la ville de Luxembourg

Le 30/06/2016, et conformément au planning prévu, le 2^{ème} acte notarié concernant la vente à terme¹ de l'immeuble de bureaux Royal20, situé boulevard Royal au centre de la ville de Luxembourg au Grand-duché de Luxembourg, a été conclu avec un investisseur privé pour un montant de € 62,5 millions (excl.TVA), ce qui excède la juste valeur. L'immeuble était entièrement pré-loué depuis fin 2014.

Cette réalisation est l'exemple parfait de l'entrepreneuriat audacieux et calculé de la Société de convertir l'ancien 'Hôtel Rix' en un nouvel immeuble de bureaux qui sera une référence sur le Boulevard Royal. Le charme de ce bâtiment novateur en forme de diamant réalisé par le bureau d'architectes français Agences Elizabeth et Christian de Portzamparc deviendra un 'immeuble phare' dans la ville de Luxembourg.

Belgique

Vente à un utilisateur final de l'immeuble Zeutestraat Malines

L'acte notarié de vente pour l'immeuble situé Zeutestraat à Malines a été passé le 27/01/2016 et l'immeuble a été vendu à un utilisateur final pour € 4,5 millions, ce qui correspond à la juste valeur. Il s'agit d'un immeuble d'entrepôt non stratégique avec espaces de bureaux d'une superficie totale de 7.363 m².

¹ Pour plus d'information sur la vente à terme, nous renvoyons aux communiqués de presse du 20/04/2015, 18/02/2016 et 17/05/2016.



Royal20, Luxembourg

Taux d'occupation

96,77%

Actif net par action EPRA*

€ 82,0

Dividende (brut) per action

€ 4,90

Revenus locatifs récurrents

€ 56,6
millions

PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

Grand-duché de Luxembourg

Redéveloppement parc retail Strassen

Le site retail situé Route d'Arlon à Strassen, qui comprend 22.721 m², sera partiellement redéveloppé en un concept de parc retail qui comprendra, outre les commerces, e.a. un restaurant (voir infra). Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la ville de Luxembourg.

Le redéveloppement se déroule en 2 phases afin de tenir compte des locataires actuels Adler Mode, Bâtiself et Roller, en ce qui concerne les travaux routiers et le réaménagement du parking. Les travaux de redéveloppement entamés de la 1^{ère} phase seront terminés au cours du deuxième trimestre de 2017. Pour la 2^{ème} phase, la réception est prévue en 2020.



Parc retail Strassen, Luxembourg



Montoyer 63 Bruxells, Belgique

Belgique

Redéveloppement immeuble de bureaux Montoyer 63 au CBD de Bruxelles

Cet immeuble, qui était encore loué au Parlement Européen jusqu'en décembre 2016, comprendra, après son entière démolition et reconstruction, 6.052 m² d'espace de bureaux ultramodernes. Le Montoyer 63 est situé dans le quartier Léopold (CBD) de Bruxelles, au cœur des institutions européennes, où il existe toujours une pénurie d'immeubles de bureaux qualitatifs neufs. Le permis d'urbanisme a été octroyé début 2016 et l'objectif est d'obtenir un certificat BREEAM 'excellent' pour cet immeuble. Les travaux de démolition commenceront au cours du premier trimestre de 2017 et la réception de l'immeuble est prévue au cours du deuxième trimestre 2018.

Lors de la réception le Parlement Européen occupera l'immeuble dans le cadre d'une convention d'usufruit pour une durée fixe de 21 ans (voir infra).

Redéveloppement Treesquare (Square de Meeûs) au CBD de Bruxelles

Le permis d'urbanisme a été octroyé en janvier 2016 et les travaux de démolition de l'immeuble de bureaux vacants depuis le deuxième trimestre de 2015 sont entretemps finalisés. Les travaux de construction ont été entamés en septembre 2016 et le projet de construction fut entretemps renommé Treesquare, en référence au parc situé sur le square. Treesquare bénéficie d'une localisation unique au centre du quartier Léopold (CBD) de Bruxelles, toujours considéré comme étant la meilleure localisation pour des bureaux en Belgique.

Cet immeuble de 6.565 m² est entièrement reconstruit comme immeuble AAA qui répondra aux normes les plus strictes de qualité en termes de durabilité (un certificat BREEAM 'excellent' est prévu) et de technologie. La réception du nouvel immeuble de bureaux durable est prévue au cours du quatrième trimestre de 2017. Une pénurie existante en matière d'immeubles neufs de cette qualité dans le quartier Léopold, suggère que l'immeuble sera entièrement loué lors de sa réception.



Treesquare Bruxelles, Belgique



TAUX D'OCCUPATION ET LOCATIONS

Evolution du taux d'occupation et renouvellements des contrats locatifs

Le taux d'occupation a été maintenu à un niveau élevé ces dernières années et atteint actuellement 96,80% contre 95,80% fin 2015 grâce à notre politique commerciale qui vise à étendre et renouveler les contrats locatifs de manière proactive.

Pour quelques immeubles logistiques et la partie retail du Brixton Business Park (Belgique) des extensions de contrats locatifs ont été signées impliquant respectivement des taux d'occupation de 97,48% et 100%.

Les échéances les plus importantes en 2016 (10,7% du revenu locatif total du portefeuille) ont été étendues ou remplacées avec succès. Le taux d'occupation global du portefeuille a par conséquent augmenté de 95,8% vers 96,8% fin 2016.

Grand-duché de Luxembourg

Prolongation contrat locatif Strassen

Le 17/03/2016 le contrat locatif actuel avec Roller a été prolongé pour une période fixe de 15 ans pour notre parc retail de 22.721 m² situé route d'Arlon à Strassen (voir ci-dessus).

Tous les locataires existants ont entretemps également renouvelé leurs contrats locatifs.

Prolongation et extension contrat locatif Route d'Esch

Un contrat locatif avec un des locataires existants fut prolongé et étendu à un étage supplémentaire jusque 09/2023 (auparavant 09/2020).

Prolongation contrat locatif site CFM

Un contrat locatif avec un locataire existant fut renouvelé à partir du 01/01/2017 jusqu'au 31/12/2025, avec une première possibilité de résiliation pour le 31/12/2022).

Belgique

Convention d'usufruit conclue avec le Parlement Européen pour l'immeuble à redévelopper Montoyer 63 au CBD de Bruxelles

Pour cet immeuble, une convention d'usufruit pour une durée fixe et irrévocable de 21 ans fut conclue avec le Parlement Européen le 27/04/2016, celle-ci entrera en vigueur lors de la réception de l'immeuble prévue au cours du deuxième trimestre 2018 (voir supra).

Prolongation partielle du contrat locatif de l'immeuble de bureaux à Malines

Au cours du troisième trimestre 2016, la prolongation pour la moitié de l'espace de bureaux a été signée avec le locataire actuel pour l'immeuble de bureaux situé Raghen Park à Malines. Une partie de l'espace de bureaux restant sera aménagée comme business center conformément à notre concept The Crescent à Anderlecht et Gand. Pour l'espace restant, de nouveaux locataires seront recherchés.



Motstraat Malines, Belgique

INCLUSION DANS L'INDICE BEL MID ET EPRA GOLD AWARD POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2015

Depuis le 21/03/16 l'action Leasinvest Real Estate fait partie de l'indice BEL Mid sur Euronext Brussels¹.

Pour la 4^{ème} fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2015 en octobre 2016².

► 2.2 APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2016

Aucun événement important ne s'est produit depuis la clôture de l'exercice 2016.

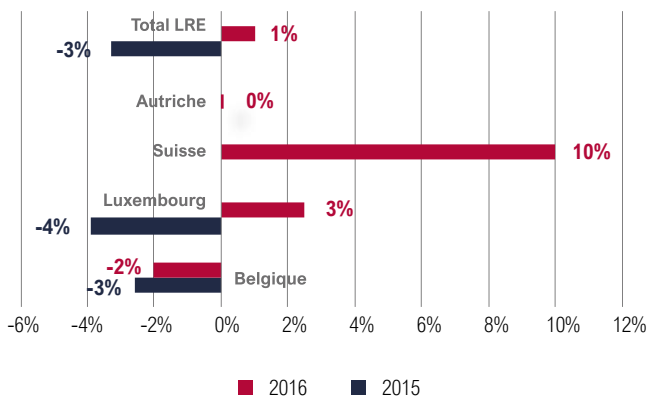
¹ Afin de faire partie de cette sélection, la capitalisation boursière free float de la société qui est prise en considération devra être supérieure au niveau de l'indice BEL 20 à la date de clôture de la période sous révision, multiplié par 55.000 (cf. www.euronext.com - INDEX RULE BOOK BEL® Family).

² Cet award est attribué aux sociétés immobilières cotées en bourse qui suivent les 'Best Practices Recommendations' d'EPRA, en vue d'une bonne transparence et comparabilité des données.

3 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS ET LE BILAN DE L'EXERCICE 2016

COMPTE DE RÉSULTATS

Les **revenus locatifs** ont considérablement augmenté, et ce grâce à l'acquisition de T&T Entrepôt Royal fin 2015, la location de l'entière de l'immeuble de bureaux Monnet (Luxembourg) également fin 2015 ainsi que l'acquisition du parc retail Frun® à Asten (Autriche) en novembre 2016. A leur niveau le plus élevé, qui atteignent fin 2016 € 56,65 millions contre € 50,5 millions fin décembre 2015 (augmentation de 12%). Pour un portefeuille constant 'like-for-like** les revenus locatifs restent stables (augmentation de 1% soit € 0,49 million en comparaison avec la même période l'année passée, excl. garanties et incentives locatives perçues).



Les **rendements locatifs bruts*** ont légèrement diminué en comparaison avec fin 2015 et s'élevaient à 6,78% (6,88% fin 2015) sur base de la juste valeur et à 6,65% (6,75% fin 2015) sur base de la valeur d'investissement.

Le **taux d'occupation¹** s'élève à 96,8% (fin 2015 : 95,8%). L'augmentation au cours de l'exercice écoulé s'explique par les locations réalisées dans différents immeubles (e.a. l'immeuble Monnet qui fut progressivement entièrement reloué après sa rénovation en 2015).

La **juste valeur²** du portefeuille immobilier direct a légèrement diminué et se monte à € 859,93 millions fin 2016 par rapport aux € 869,36 millions fin décembre 2015, ce qui s'explique principalement par la vente réalisée de l'immeuble Royal20 achevé (valeur comptable 31/12/2015 € 50,75 millions) et de l'immeuble logistique Zeutestraat à Malines (valeur comptable 31/12/2015 € 4,39 millions), et le réinvestissement de ces ressources dans l'acquisition du parc retail Frun® à Asten en Autriche

(juste valeur au 31/12/2016 de € 37,36 millions).

Les **charges immobilières** ont, conformément avec l'accroissement du portefeuille immobilier, légèrement augmenté et sont passés de - € 8,18 millions fin décembre 2015 à - € 9,44 millions, principalement compte tenu de frais techniques et commerciaux plus élevés et de rémunérations de gestion accrues comparativement avec la même période l'année précédente (augmentation relative 15,4%).

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** s'élève à € 3,09 millions (en comparaison avec € 0,33 million fin 2015) fin décembre 2016 grâce à une plus-value réalisée de € 3,08 millions sur la vente des immeubles Royal20 et Zeutestraat à Malines.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** fin 2016 s'élèvent à - € 0,53 million en comparaison avec une variation de valeur positive de € 9,55 millions fin 2015. Dans ce cadre il faut mentionner que ce résultat sur portefeuille en 2015 fut sensiblement influencé par une plus-value non réalisée intérimaire sur les projets luxembourgeois Royal20 et Monnet en fonction de l'évolution des travaux (€ 12,21 millions au 31/12/2015), d'une part, et par un impact positif de l'augmentation du taux de change du Franc Suisse sur l'évaluation des immeubles suisses en portefeuille (€ 4,3 millions), d'autre part. Cette augmentation de la valeur des immeubles suisses était compensée l'année précédente par une augmentation équivalente (- € 4,09 millions) de la juste valeur des instruments de couverture du risque de taux de change, impliquant une augmentation de valeur quasiment entièrement annulée dans les résultats financiers au 31/12/2015.

Le **résultat financier** s'élevait à - € 10,2 millions fin 2016 comparé aux - € 17,01 millions pour l'exercice précédent.

Les revenus financiers se montent à € 4,0 millions et sont dans une certaine mesure influencés par la récupération du précompte mobilier déduit en 2015 sur le dividende des actions Retail Estates détenues par Leasinvest Real Estate.

Les charges d'intérêt au cours de l'exercice 2016 ont augmenté de € 318 millions (de - € 13,1 millions à - € 13,4 millions). Le coût de financement* moyen a diminué de 3,38% fin 2015 à 2,90% (inclus droits de réservation de 0,25% sur lignes de crédit non utilisées) fin 2016.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ont évolué de - € 4,82 millions fin décembre 2015 à + € 0,68 million, principalement suite aux taux de change Euro – Franc Suisse stabilisés.

¹ Dans le calcul du taux d'occupation les projets de développement ne sont pas repris.

² Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.

Le **Résultat EPRA (précédemment résultat net courant)*** fin 2016 s'élève à € 27,87 millions (soit € 5,65 par action), en comparaison avec € 25,56 millions (soit € 5,18 par action) fin 2015. Cette augmentation est principalement induite par un résultat net plus élevé, de variations de la juste valeur limitées sur le portefeuille immobilier (IAS 40) et de la juste valeur des couvertures non efficaces comptabilisées dans le compte de résultats.

L'impôt des sociétés a augmenté de -€ 0,47 million à -€ 2,59 millions suite à l'acquisition de la société Tour & Taxis Entrepôt Royal SA fusionnée avec Leasinvest Real Estate. Suite à cette intégration, une provision supplémentaire de € 0,61 million pour l'exit taxe due en 2017 a été comptabilisée.

Le **résultat net** sur l'exercice s'élève à € 31,12 millions par rapport aux € 30,62 millions fin 2015. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 6,30 par action fin 2016, par rapport aux € 6,20 fin 2015.

BILAN

A la fin de l'exercice 2016 **les capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 356,41 millions (fin 2015 € 362,41 millions). La valeur de l'actif net par action excl. l'influence des ajustements de la juste valeur sur instruments financiers (EPRA)* s'élève à € 82,0 fin 2016 en comparaison avec € 81,3 fin 2015.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** (IAS 39) reprises dans les capitaux propres se montent à - € 10,3 millions suite à une courbe des swaps réduite au cours de l'exercice écoulé. La valeur de marché négative des instruments de couverture traités via les capitaux propres s'élève à - € 44,5 millions fin 2016 par rapport aux - € 34,2 millions à la fin de l'exercice précédent.

Fin 2016 la valeur de l'actif net par action se monte à € 72,2 (31/12/15 : € 73,4). La EPRA NAV se monte par ailleurs à € 82,0 (2015 : € 81,3) et le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate au 31 décembre 2016 s'élevait à € 105,5 soit une prime de 29%.

Fin 2016 le taux d'endettement s'élève à 58,0% (idem fin 2015) après les ventes réalisées de l'immeuble Royal20 et Zeutestraat à Malines et après l'acquisition du parc retail Frun® à Asten en Autriche, et ceci après le paiement de € 23,2 millions de dividendes sur l'exercice écoulé. € 20,7 millions de liquidités sont encore disponibles sur le bilan au 31 décembre 2016 vu l'entrée en vigueur d'un crédit supplémentaire à la date de clôture ; ces moyens permettent intrinsèquement d'encore réduire le taux d'endettement à 57,0%.

Cela signifie que **les dettes financières** nominales reprises dans le bilan au 31/12/2016 ont légèrement diminué à € 541,1 millions par rapport aux € 532,2 millions à la fin de l'exercice précédent.

4 DIVIDENDE

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,90 (2015 : € 4,70) et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,43 (2015 : € 3,431), aux 4.935.478 actions ayant droit au dividende¹.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2017, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 20 à partir du 22 mai 2017 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof Petercam.

La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 18/05/2017 et la date d'arrêté (Record date) est le 19/05/2017.

5 PRÉVISIONS EXERCICE 2017

Si différents désinvestissements d'immeubles logistiques se réalisent en 2017 sans aucun investissement pour les compenser, et étant donné le manque temporaire de revenus locatifs dû à la rénovation entière des immeubles Treesquare et Montoyer 63 à Bruxelles, et sous réserve de circonstances extraordinaires, la société prévoit réaliser en 2017 un résultat net et un résultat EPRA* inférieurs qu'en 2016. Nonobstant cette évolution, la société prévoit maintenir le dividende sur 2017 à minimum le même niveau que celui de 2016.

¹ Exclut 3.392 actions de LRE rachetées dans le cadre de la procédure de dématérialisation des effets au porteur. Ces 3.392 actions ont entretemps été vendues le 17 février 2017 à un prix de € 104 par action.

6 GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

La gestion des ressources financières au cours de l'exercice écoulé était pour Leasinvest Real Estate principalement axée sur le « capital recycling » avec, d'une part, la finalisation et la vente du projet prestigieux Royal20 au Luxembourg, et d'autre part, l'acquisition du parc retail Frun® à Asten Autriche et les investissements de capital actuels dans les projets Montoyer 63, Treesquare et le Parc retail Strassen. Par conséquent, le taux d'endettement consolidé au cours de l'exercice stagnait à 58%.

Leasinvest Real Estate a continué à travailler sur la diversification et l'étalement des sources de financement en 2016, tout comme les années précédentes. Au cours de l'année écoulée, cette diversification a principalement été atteinte par le refinancement de € 126,2 millions de crédits venus à échéance auprès de différentes banques. En outre, déjà plus que la moitié des crédits qui viennent à échéance en 2017 ont été anticipativement étendus avec succès (des refinancements bilatéraux ont été conclus pour 53% des échéances 2017). Ces refinancements ont été négociés à des marges inférieures à celles des crédits originaux venus à échéance.

Par conséquent, la société dispose fin 2016 de € 608 millions de lignes disponibles avec une marge de € 69 millions de crédits disponibles non utilisés pour des investissements additionnels (sous déduction des lignes de crédit pour le back-up du « commercial paper » émis) par rapport aux € 39,2 millions fin 2015.

En outre, il existe un étalement équilibré entre la dette bancaire classique et le financement public via les emprunts obligataires publics et le « commercial paper » afin d'obtenir un équilibre optimal entre les différentes sources de financement de la SIR.

La politique vise à couvrir le risque de taux d'intérêt à concurrence d'environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans ; fin 2016 78% du risque nominal était couvert par des financements et des couvertures à taux fixe.

Fin 2016 Leasinvest Real Estate dispose d'un en-cours de 41% de payer interest rate swaps (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (2015 : 31%) ; les caps de taux d'intérêt avec des niveaux 'strike' « out of the money » ont été terminés (2015 : 8% de caps de taux d'intérêt), 29% de crédits à taux d'intérêt fixe (2015 : 30%) en 7% de cross-currency swap.

En outre, l'objectif de la politique de couverture est également d'atteindre un coût de financement* optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 2,90% pour 2016 (fin 2015 : 3,38%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

7 FACTEURS DE RISQUE

Tous les risques propres à Leasinvest Real Estate sont repris dans les Facteurs de risque, au début de ce rapport financier annuel à la page 4.

8 DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

8.1 CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET PRINCIPES DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le Code de gouvernance d'entreprise belge (le « Code ») est le code de référence pour Leasinvest Real Estate (ci-après « la société »). Ce code est disponible sur le site web du Corporate Governance Committee.

La Charte de gouvernance d'entreprise de Leasinvest Real Estate, rédigée conformément aux recommandations du code, vise à définir des règles afin d'obtenir un fonctionnement interne efficace et une organisation de la gestion de la société, sans préjudice aux dispositions légales concernant le fonctionnement et les compétences du conseil d'administration du gérant statutaire (y compris les compétences de supervision et de gestion légales dont dispose chaque membre du conseil d'administration) ainsi qu'aux dispositions de l'AR relatif aux sociétés immobilières réglementées (les « SIR »), (la législation « SIR » soit la « loi SIR¹ » et « l'AR relatif aux SIR² »).

La Charte est actualisée en fonction des développements de la politique de gouvernance d'entreprise, aussi souvent que nécessaire, afin qu'une image correcte de la gestion de la société soit garantie à tout instant. La version la plus récente de la Charte est à retrouver sur le site web (www.leasinvest.be).

De part de la structure spécifique de gestion de la société les principes de gouvernance d'entreprise sont principalement implémentés au niveau de la structure de gestion du gérant statutaire.

« COMPLY OR EXPLAIN » – DÉROGATIONS DU CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE BELGE

Le Code est basé sur un système d'application ou d'explication (« comply or explain ») : Les sociétés belges cotées en bourse sont tenues à respecter le Code, mais elles peuvent déroger aux dispositions et aux directives (mais pas des principes) à conditions qu'elles publient les raisons pour une telle dérogation.

La société respecte le Code, mais elle est convaincue que certaines dérogations des dispositions sont justifiées compte tenu de la situation spécifique de la société. Comme découle de l'énumération ci-après, il n'est dérogé aux recommandations du Code qu'à un nombre limité de points, les raisons pour de telles dérogations étant commentées ci-après.

¹ La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

² L'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Composition du comité d'audit

Conformément à l'article du Code des Sociétés le comité d'audit doit être composé de membres non-exécutifs du conseil d'administration dont au moins un membre-administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés et doit disposer des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit.

Le Code, qui est plus strict que le Code des Sociétés, requiert qu'au minimum la moitié des membres du comité d'audit sont indépendants (point 5.2./4 de l'annexe C du Code).

Le conseil d'administration a opté pour ne pas suivre cette recommandation du Code, dans ce sens que le comité d'audit est composé de 4 personnes dont (seulement) la moitié sont des administrateurs indépendants, ce qui est conforme aux dispositions du Code des Sociétés, mais pas à celles du Code.

Ceci est justifié par la taille limitée du conseil d'administration qui n'empêche pas une délibération et prise de décisions efficaces, tous les points importants discutés au comité d'audit ayant repris lors de la délibération par le conseil d'administration. Le conseil d'administration est en outre persuadé qu'il est en faveur de la société d'avoir, outre les deux administrateurs indépendants, non un mais deux experts en matière de comptabilité et d'audit qui font partie du comité d'audit et qui ne sont pas des administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter C. Soc, même ayant pour conséquence que le Code n'est pas respecté à ce point. Le conseil d'administration est persuadé que cette composition renforce l'efficacité du fonctionnement du comité d'audit.

Composition du conseil d'administration – diversité des genres

Conformément à la disposition 2.1. du Code le conseil d'administration doit être composé sur base de la diversité des genres et sur base de la diversité en général.

Sur base de l'article 518bis du Code des Sociétés et compte tenu de l'exception en matière du free float de la société inférieur à 50%, le conseil d'administration devra être composé d'au minimum un tiers de femmes au plus tard au 1^{er} janvier 2019.

Depuis le 18 mai 2015 le conseil d'administration est composé de 8 hommes et 1 femme avec des compétences et expériences diverses mais complémentaires. Le conseil d'administration a pris connaissance de la recommandation de la Commission de Gouvernance d'entreprise en matière de représentation de femmes dans les conseils d'administration des sociétés cotées en bourse et est également au courant de l'article 518bis du Code des Sociétés. Le conseil d'administration s'efforcera de présenter des candidats-administrateurs féminins pour nomination afin de répondre au prescrit de l'article 518bis du Code des Sociétés au plus tard le 1^{er} janvier 2019.

Au cours de l'exercice précédent des candidats-administrateurs potentiels féminins ont été activement recherchés via divers réseaux et en fonction d'une composition efficace du conseil d'administration. Un nombre d'entretiens exploratoires ont déjà été menés avec un candidat-administrateur féminin.

Majorité qualifiée

La majorité qualifiée requise pour certaines décisions importantes (et commentée à la page 55) exige l'accord des administrateurs nommés sur la proposition d'Ackermans & van Haaren SA. Du point de vue d'une interprétation large ceci pourrait être considéré comme une dérogation au principe de la section 2.2. du Code, qui prévoit que le processus de décision au sein du conseil ne peut pas être dominé par un individu, ni par un groupe d'administrateurs.

Rapport de rémunération

Il a été dérogé au principe 9.3/2 du Code de gouvernance d'entreprise belge, dans ce sens qu'une indemnité de départ de 24 mois a été attribuée à Jean-Louis Appelmans, présenté sur base de l'avis du comité de nomination et rémunération et approuvé par l'assemblée générale des actionnaires de la société le 16/05/11.

8.2 STRUCTURE DE GOUVERNANCE ET ORGANES DE DÉCISION

La société est gérée par un gérant statutaire, qui a la capacité d'un associé commandité (gérant) et qui en outre répond en permanence aux articles 14 et 15 de la loi SIR.

Extensa Group SA est la fondatrice et promoteur de Leasinvest Real Estate. Extensa Group SA¹ est active dans le secteur de l'investissement et du développement immobilier sur le marché professionnel et résidentiel et est une filiale à 100% du groupe d'investissement Ackermans & van Haaren SA², coté en Bourse.

LE GÉRANT STATUTAIRE

La société est dirigée par son associé commandité (gérant) et seul gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, ayant son siège social à 2000 Anvers, Schermersstraat 42 (RPM 0466.164.776), une filiale à 100% d'Extensa Group SA, à son tour une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren SA.

La activité principale du gérant statutaire est (et a toujours été) la gestion de la société.

Au 31/12/16 les capitaux propres de Leasinvest Real Estate Management SA s'élevaient à € 5.369.952.

Durée du mandat

En 1999 Leasinvest Real Estate Management SA a été nommée unique gérant statutaire pour un terme indéterminé, avec un terme fixe minimum de vingt-sept ans (27), sachant que son mandat est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée annuelle de la société qui se tiendra en 2026. Après cette date, le mandat du gérant statutaire-personne morale est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour une modification des statuts, sans que le gérant statutaire-personne morale dispose d'un droit de veto sur ce point.

Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment.

Le mandat du gérant peut enfin être révoqué en vertu d'une décision judiciaire intervenant à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale des actionnaires sur base de motifs légaux.

Compétences

Le gérant statutaire est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet de la société, à l'exception réservés à l'assemblée générale en vertu de la loi ou des statuts.

Le gérant statutaire gère la société par son conseil d'administration collégial, qui a nommé un administrateur délégué et un fondé de pouvoir pour la gestion journalière. A partir du 15 mai 2017 un deuxième administrateur délégué est nommé (voir ci-après 'gestion journalière-direction effective').

Rémunération du gérant

Outre le droit au remboursement des frais directement liés à la mission de gestion de la société, le gérant statutaire perçoit une rémunération qui est définie statutairement à 0,415% des actifs consolidés de la société et qui s'élevait à € 3.834.233 pour l'exercice écoulé.

Aucune autre rémunération n'est attribuée au gérant statutaire.

¹ Extensa Group NV (ex-Leasinvest SA), ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue du Port 86C Boîte 316 avec numéro d'entreprise (RPM Bruxelles) 0425.459.618.

² Ackermans & van Haaren SA, ayant son siège social à 2000 Anvers, Begijnenvest 113, avec numéro d'entreprise (RPM Anvers) 0404.616.494.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT¹

Composition du conseil d'administration²

Le conseil d'administration du gérant statutaire –personne moral, Leasinvest Real Estate Management SA, est exclusivement composé de personnes physiques et est composé de sorte que la SIR puisse être gérée conformément à l'article 4 de la loi SIR. La composition du conseil d'administration garantie en outre que la société est gérée dans l'intérêt de la société.

Tous les administrateurs, la direction effective, ainsi que les membres du comité exécutif disposent en permanence de la fiabilité professionnelle requise et de l'expérience adéquate pour ces fonctions au sein de la SIR, compte tenu de leurs fonctions antérieures et actuelles, leurs mandats d'administrateurs et leur formation.

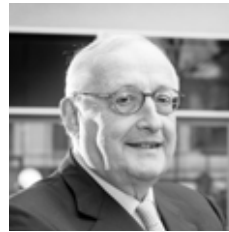
Le gérant statutaire est géré depuis le 19/05/2014 par un conseil d'administrateur de neuf administrateurs dont trois administrateurs indépendants et quatre administrateurs nommés sur la proposition d'Ackermans & van Haaren SA.

Les statuts du gérant statutaire comprennent également des dispositions particulières concernant les majorités spéciales au sein du conseil d'administration du gérant statutaire qui se réfèrent, entre autres, aux décisions concernant la stratégie (voir ci-dessous) et qui confirment ainsi le contrôle exclusif d'Ackermans & van Haaren SA sur la société.

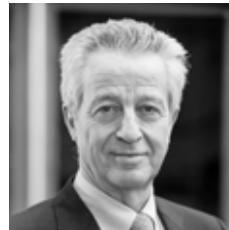
Le conseil d'administration du gérant statutaire compte un minimum de trois administrateurs indépendants comme prévu à l'article 526ter du C. Soc. La mission particulière des administrateurs indépendants, sur base de la charte de gouvernance d'entreprise de la Leasinvest Real Estate, est de veiller aux intérêts de tous les actionnaires de la société et de leur assurer l'égalité de traitement.

Conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise les administrateurs non-exécutifs n'exercent pas plus que 5 mandats dans des sociétés cotées en bourse.

Les administrateurs ne peuvent pas se retrouver dans un des cas prévus par l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.



MICHEL EECKHOUT



MARK LEYSEN



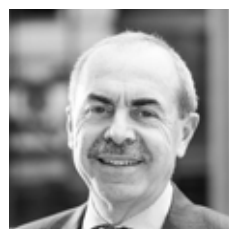
ERIC VAN DYCK



JAN SUYKENS



PIET DEJONGHE



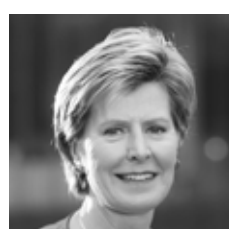
JEAN-LOUIS APPELMANS



MICHEL VAN GEYTE



GUY VAN WYMERSCHMOONS



SONJA ROTTIERS

¹ Pour les déclarations des administrateurs, de la direction effective et du comité exécutif, nous nous référons à la page 59.

² Dans l'aperçu des mandats dans d'autres sociétés, les mandats venus à échéance sont indiqués par un * ; les sociétés cotées en bourse sont imprimées en bold.

Les administrateurs indépendants sont :

MICHEL EECKHOUT

Administrateur de sociétés, Zikkelstraat 44, 1970 WezembEEK-Oppem.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Aniserco SA•, Comeos VZW•, Delhome SA•, GS1 Global VZW•, Points Plus Punten - PPP SA•, Union Wallonne des Entreprises SA•, VOKA NV•, Internationale Muziekwedstrijd Koningin Elisabeth van België VZW, Michel Eeckhout Management BVBA, Middelheim Promotors VZW, Syndicat d'Initiative de Bruxelles ASBL•, Goods to Give VZW, Guberna VZW, Woman on Board VZW.

MARK LEYSEN

Executive Chairman de VanBreda Risk & Benefits SA, Plantin en Moretuslei 297, 2140 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Bank Delen & De Schaetzen NV, Vanbreda Services NV, Econopolis NV, EOS RISQ NV, Justitia NV, Unibreda NV, Vanbreda Ausloos NV•, Vanbreda Credinco NV•, Vanbreda Fryns NV•, Vanbreda Informatica NV•, Vanbreda International NV•, Vanbreda & Lang SA•, Vanbreda Risk & Benefits Nederland BV, Zinner NV, De Warande vzw.

ERIC VAN DYCK

Chief Investment Officer de Redevo B.V., Wibautstraat 224, 1097 DN Amsterdam (Pays-Bas).

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Redevo B.V., Arioso Investments Belgium N.V., Arlimmo N.V., Bengali N.V., Redevo France Développement Eurl, Redevo France Sasu, Starboard BVBA, Portside Property Investment BVBA. Mandats terminés : V Prime Properties Korlátolt Felelősségű Társaság•, Immoca Wirtshaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H.•, Jotta Wirtshaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H.•, MITI Wirtshaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H.•, Redevo France Services•, Redevo Holding France B.V.•, Redevo Holding France II B.V.•, Redevo Iroda Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Redevo Kft.)•, Redevo Liegenschaftsverwaltungs-GmbH•, Redevo MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH•, ARIOSO MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH•, Redevo Polska Delta Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością•, Redevo Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością•, Redevo Prime SPPICAV•, Redevo Retail Belgium Comm. V•.

Messieurs Eeckhout, Leysen et Van Dyck répondent aux critères d'administrateurs indépendants au sens de l'art. 526ter C. Soc.

Ils répondent également aux critères d'indépendance définis dans la Charte de gouvernance d'entreprise de la société.

Les administrateurs sur la proposition d'Ackermans & van Haaren SA sont :

JAN SUYKENS

CEO et président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA depuis le 18/08/16 (administrateur non-exécutif), Begijnvest 113, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/16 et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, **Ackermans & van Haaren NV**, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Anima Care NV, ABK Bank CVBA, Baloise Belgium•, Delen Private Bank, Bank J.Van Breda & C° NV, Delen Private Bank Luxembourg NV, Batipont Immobilier (BPI), **CFE Aannemingsmaatschappij**, Corelio NV, Dredging, Environmental & Marine Engineering NV, Extensa Group NV, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV•, Green Offshore, Grossfeld PAP, Groupe Financière Duval SA•, Holding Groupe Duval•, HPA, JM Finn & C°, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Mabeco NV•, Media Core NV, Nateus Life NV•, Nateus NV•, Oyens & Van Eeghen NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Residalya•, Sofinim NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV•, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV.

Mandats dans des organismes caritatifs : Antwerp Management School, De Vrienden van het Rubenshuis

PIET DEJONGHE

Membre du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, Begijnvest 113, 2000 Anvers (administrateur non-exécutif).

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/16 et pendant les 5 années précédentes : **Ackermans & van Haaren NV**, Baloise Belgium, Bank J. Van Breda & C°, Banque Delen Lux, BPI, Brinvest, **CFE Aannemingsmaatschappij**, CFE Batiment Brabant Wallonie, CFE Bouw Vlaanderen, CFE Contracting, CFE Infra, CLE, Delen Private Bank, Delen Private Bank Luxembourg, 'Dredging, Environmental & Marine Engineering', Distriplus, Financière Flo, Finaxis, GB-INNO-BM, GIB Corporate Services, Groupe Financière Duval, **Groupe Flo (Paris)**, Holding Groupe Duval, LignoPower•, Ogeda•, Profimolux, Sofinim, Spano Invest•, Spanolux•, Trinterio•, Trasy Group•, Voltis.

Mandats dans des organismes caritatifs : SOS Kinderdorpen België

JEAN-LOUIS APPELMANS

CEO et administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA, dirigeant effectif, Schermersstraat 42, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/16 et pendant les 5 années précédentes : Canal Logistics Brussels NV•, Extensa Group NV, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, RAB Invest NV, **Retail Estates NV openbare GVV**, Orli Lux S.à.r.l., Frun Park Asten GmbH, Merula Beteiligungs GmbH.

Et comme représentant permanent de Granvelle Consultants & C° SPRL, ayant son siège social à Anvers, Van Schoonbekestraat 36 bus 401 : Haven Invest NV, Leasinvest Services NV, P. Invest SA, Porte des Ardennes Pommerlach SA, Porte des Ardennes Schmiede S.à.r.l., S.Invest I SA, P. Invest SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV•.

MICHEL VAN GEYTE

CIO et (à partir du 15/05/17) co-administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA, dirigeant effectif, Schermersstraat 42, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/16 et pendant les 5 années précédentes : 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 Dreizehn GmbH, AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG, Frun Park Asten GmbH, Merula Beteiligungs GmbH. Et comme représentant permanent de Midhan SPRL, ayant son siège social à 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 S.à.r.l., T&T Koninklijk Pakhuis NV•.

Les autres administrateurs sont :**GUY VAN WYMERSCH-MOONS**

Head of Benelux d'AXA Real Estate Investment Managers Belgium SA, Bld. Du Souverain 25, 1170 Bruxelles (administrateur non-exécutif).

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/16 et pendant les 5 années précédentes : Aisela 10 Sprl, Alterimmo Belgium SA, AXA Real Estate Investment Managers Nederland BV, AXA REIM Belgium NV, **Befimmo NV openbare GVV**, Beran SA, Bishop's Tower, Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Bull's Eye Property Lux II SA (Luxembourg), Cabesa NV, Calar Cabesa Partners SCI, Cordelière NV, Cornaline House NV, ESI Arts 52, European Selectivimmo, Europese wijk Fonds, Evere Square NV, EVERS Freehold NV, Froissart Léopold NV, Galaxy Properties NV, **Home Invest Belgium NV openbare GVV**, Immo du Parc Hotel NV•, Immo Foire, Immo Jean Jacobs NV, Immo RAC HASSELT NV, Immo Instruction NV, Immo Zelik, Instruction NV•, Jouron BVBA, L-Park NV, La Tourmaline NV, , Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, LEG II MEER 15 NV•, LEG II MEER 22-23 NV•, LEG II MEER 42-48 NV•, Lex 65 NV, Ligne Invest NV, Maison de l'assurance NV, Marina Building NV•, Messancy Réalisation NV•, MUCC NV, Parc de

l'Alliance NV, Parc Léopold NV•, Parc Louise NV•, Poppy Caesar SA, QB19 NV, Quartier des arts vzw, Royaner NV, Royawyn NV, SHW NV (Société Hotelière du Wiltchers), Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV•, Trèves Leasehold NV, UPSI-BVS, Vepar NV•, Water Leau NV, Wetinvest III NV, Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij, Zaventem Properties NV•.

SONJA ROTTIERS

Administrateur de sociétés, CFO d'AXA Belgium (jusqu'au 31/08/16), Nieuwpoortstraat 9 bus 1/2, 8300 Knokke (administrateur non-exécutif).

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/16 et pendant les 5 années précédentes : AXA Holdings Belgium•, AXA Belgium• (tot 31/08/2016), Belgian Finance Club, Servis•, Touring Verzekeringen (tot 31/12/16)•, Women on Board.

Mandat qui a pris fin le 18/08/2016 :**LUC BERTRAND**

Président du conseil d'administration d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA jusqu'au 18/08/16, Begijnenvest 113, 2000 Anvers (administrateur non-exécutif).

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/16 et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren Coordination Center NV•, **Ackermans & van Haaren NV**, Algemene Aannemingen Van Laere NV•, Anfima NV, **Atenor Group NV**, Axe Investments NV•, Baarbeek BV, Delen Private Bank NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Belfimas NV, Bos NV, Brinvest NV•, **CFE Aannemingsmaatschappij nv**, Delen Investments CVA, Deme Coordination Center NV, Dredging, Environmental & Marine Engineering NV, Dredging International NV, Agidens International NV•, Extensa Group NV•, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV•, Groupe Financière Duval SA, **Groupe Flo (Paris)**, Holding Group Duval, ING België NV, JM Finn & Co, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA• (tot 18/08/16), Manuchar NV•, NMC NV•, Profimolux NV•, Project T&T NV•, Rent-A-Port Energy NV•, Rent-a-port NV•, IBF NV•, Scaldis Invest NV, **Schroders Ltd. (London)•**, **Sipif NV**, Sofinim NV•, T&T Koninklijk Pakhuis NV•, T&T Openbaar Pakhuis NV•, T&T Parking NV•, Thornton & C° NV•.

Mandats dans des organismes caritatifs : VOKA, Tropical institute Antwerp, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Middelheim Promotors vzw, Mayer v. den Berghe, Vlerick Leuven Gent School, Katholieke Universiteit Leuven, VKW Synergia, VOKA VEV

Durée des mandats d'administrateur

Tous les mandats d'administrateurs sont limités à une durée maximale de quatre ans, comme prescrit par le Code de gouvernance d'entreprise belge.

Michel Eeckhout, Mark Leysen et Eric Van Dyck ont été nommés administrateurs à partir du 16/05/11 ; à partir du 20/12/12 Michel Eeckhout Management SPRL, avec représentant permanent de la personne morale-administrateur indépendant Michel Eeckhout, a été nommée administrateur jusqu'au 19/05/14 ; le 19/05/14 Michel Eeckhout, Eric Van Dyck et Mark Leysen ont été (re-)nommés comme administrateurs indépendants pour une période de 4 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en mai 2018.

Jean-Louis Appelmans et Jan Suykens ont été nommés administrateurs à partir du 03/06/99 ; Luc Bertrand a été nommé administrateur à partir du 18/06/99 ; Michel Van Geyte a été nommé administrateur à partir du 19/03/13 ; le 19/05/14 leurs mandats ont été prolongé pour 4 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2018. Le mandat d'administrateur de Luc Bertrand a pris fin le 18/08/16.

Guy Van Wymersch-Moons a été nommé administrateur à partir du 21/01/06 ; son mandat a été reconduit en 2014 jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2017.

Madame Sonja Rottiers a été nommée le 18/05/15 pour une période de deux ans, i.e. jusqu'à la date de l'assemblée annuelle en 2017. Il sera demandé à l'assemblée annuelle qui se tiendra le 15 mai 2017 de reconduire les mandats de Guy van Wymersch-Moons et de Sonja Rottiers jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en mai 2018.

Réunions du conseil d'administration

Les statuts prévoient que le conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an. Les transactions importantes peuvent exiger plusieurs réunions du conseil.

Le conseil d'administration est présidé par Jan Suykens depuis le 18/08/16, DEO d'Ackermans & van Haaren ; jusqu'à cette date, le conseil d'administration était présidé par Luc Bertrand, président du conseil d'administration d'Ackermans & van Haaren SA.

Au cours de l'exercice 2016 le conseil d'administration s'est réuni quatre fois. Le quorum de présence s'élevait à 77,77%. Le quorum de présence des membres individuels sont présentés dans le tableau ci-après à la page 58.

Compétences du conseil d'administration et procès-verbaux des réunions du conseil d'administration

Selon les statuts le conseil d'administration est habilité à effectuer tous les actes qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet du gérant statutaire, plus spécifiquement la gestion de la société, et pour effectuer tout ce qui n'est pas réservé à l'assemblée générale des actionnaires, par la loi ou les statuts.

La règle générale est que le conseil d'administration est responsable pour la politique générale de la société et pour le contrôle de la gestion journalière.

Sans préjudice aux compétences réservées au conseil d'administration en vertu du Code des Sociétés et de la législation SIR, les tâches essentielles du conseil d'administration peuvent être résumées comme suit :

- approbation des objectifs de la société à long terme et de sa stratégie et évaluation de la réalisation de cette stratégie ;
- approbation des (dés)investissements principaux ;
- nomination et démission des membres des comités consultatifs, tant que la définition de leur rémunération et des responsabilités de chaque comité ;
- exercice de la supervision sur la politique et le fonctionnement de la direction effective, accordant une autonomie suffisante à la direction effective pour pouvoir exécuter leur tâches comme il se doit ;
- définition des responsabilités respectives du président et du président de chaque comité ;
- approbation de la composition, de la rémunération, des responsabilités, du fonctionnement, de la délibération et de la prise de décision des comités consultatifs ;
- prendre les mesures nécessaires afin d'assurer une image fiable et une publication à temps des états financiers, des résultats semestriels et des autres informations financières matérielles et non-financières de la société aux actionnaires et aux actionnaires potentiels ;
- approbation d'un cadre de contrôle interne et de gestion des risques, établi par la direction effective ;
- description et publication des caractéristiques les plus importantes des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société ;
- évaluation de l'implémentation de ce cadre, compte tenu de l'évaluation du comité d'audit ;
- supervision de l'existence et le bon fonctionnement des systèmes de contrôle interne, tant au niveau opérationnel, financier que juridique ;
- supervision des travaux du commissaire et de la fonction d'audit interne, compte tenu de l'évaluation du comité d'audit ;
- supervision des comités consultatifs créés au sein du conseil d'administration.

En 2016 les points spécifiques de l'ordre du jour ont e.a. été traités par le conseil d'administration :

- l'exécution continue de la stratégie de la société se focalisant sur le retail et les bureaux et une extension géographique continue en Belgique, le Grand-duché de Luxembourg, la Suisse et l'Autriche, le redéveloppement d'un nombre de projets de bureaux en Belgique et d'un parc retail au Luxembourg et le désinvestissement d'un nombre d'immeubles moins stratégiques (bureaux et logistique, principalement situés en Belgique) ;
- le renouvellement et la renégociation de l'en-cours de crédits bancaires dans le cadre de la stratégie financière.

Les administrateurs reçoivent, préalablement à la réunion, un ordre du jour avec la liste des sujets à traiter, accompagné de la documentation, pour la préparation de la réunion du conseil d'administration.

Les sujets traités par le conseil d'administration sont, préalablement à la délibération, commentés de façon détaillée par le comité exécutif.

En préparation de certaines décisions le conseil d'administration se fait conseiller par le comité d'audit, le comité de nomination et de rémunération ou le comité des administrateurs indépendants. En outre, les administrateurs peuvent demander à ce que l'avis d'un expert indépendant soit cherché aux frais de la société.

Les procès-verbaux des réunions présentent un compte-rendu des délibérations, spécifient les décisions prises et font mention de la réserve éventuelle de certains administrateurs. Les procès-verbaux sont tenus au siège du gérant statutaire.

Majorité simple

Le conseil peut délibérer valablement si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

On tend toujours à prendre les décisions à l'unanimité des voix. Si pour une décision précise il n'y a pas de consensus possible, la décision du conseil d'administration est prise à la majorité simple des voix des administrateurs présents et représentés, et, en cas d'abstention d'un ou plusieurs parmi eux, à la majorité simple des autres administrateurs présents ou représentés, sauf dans les cas mentionnés ci-dessous dans lesquels des majorités qualifiées ou spéciales sont requises.

Majorités spéciales ou qualifiées

- a) Les décisions concernant la définition de la stratégie de la société et les propositions de modification des statuts de la société ne peuvent être prises que par une majorité simple dont toujours le vote positif de
 - (i) au minimum la moitié des administrateurs indépendants et
 - (ii) au minimum la moitié des administrateurs nommés sur la proposition de la société anonyme Ackermans & van Haaren SA ou des sociétés liées, et pour autant que ces administrateurs n'ont aucun conflit d'intérêts avec la société au sens de l'art. 523 C. Soc.
 Cette majorité qualifiée est également inspirée par le contrôle exclusif du chef d'Ackermans & van Haaren SA de la société suite au contrôle exclusif du gérant statutaire-personne morale.
- b) Les décisions sur chaque proposition concernant l'affectation du résultat de la société ne sont prises qu'à la majorité spéciale de 80% des votes des administrateurs présents ou représentés.

Les administrateurs sont tenus à traiter toutes les informations non-publiques relatives à la société de manière confidentielle et ne peuvent utiliser cette information à d'autres fins que celles dans le cadre de leur mandat.

Evaluation

A l'initiative du président chaque administrateur est évalué régulièrement compte tenu du fait que les administrateurs d'une SIR publique doivent disposer de la fiabilité professionnelle et de l'expérience adéquate requises pour l'exercice de leur fonction. Il est tenu compte de leur formation, leur expérience acquise suite aux fonctions actuelles et précédentes et leurs mandats dans d'autres sociétés.

Périodiquement il est vérifié si les administrateurs continuent à répondre aux critères requis et s'ils continuent à contribuer au futur développement de la société par leur présence et leur intervention pendant le processus de délibération et de prise de décision au sein des comités dont ils font partie, le cas échéant, et au sein du conseil d'administration.

Préalablement à une reconduction de mandat potentielle d'un administrateur, il est procédé à une évaluation spécifique de sa contribution individuelle en fonction de la (nouvelle) composition du conseil d'administration.

L'évaluation formelle de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration et ses comités consultatifs se fait chaque deux ou trois ans comme prescrit par le Code. Lors de cette évaluation ou actualisation de l'évaluation, l'avis de conseillers externes peut être demandé. Dans le passé, il a déjà été fait appel à l'institut Guberna, auquel il sera de nouveau demandé en 2017 d'assister le conseil d'administration dans l'évaluation de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration, entre autres en vue de la reconduction des mandats d'administrateurs en 2018. Lors d'une telle évaluation il est également tenu compte de la taille du conseil d'administration, de sa composition et de son fonctionnement efficace et ceux de ses comités consultatifs, et de l'interaction avec les dirigeants effectifs, afin de contrôler si tous les sujets importants sont suffisamment préparés et s'ils peuvent être discutés ouvertement, afin de contrôler si chaque administrateur peut contribuer de manière constructive à la délibération et à la prise de décisions.

Une fois par an les administrateurs non-exécutifs évaluent, en l'absence des dirigeants effectifs, la relation entre le conseil d'administration d'une part, et la direction effective et le comité exécutif d'autre part.

Si les procédures d'évaluation précitées exposent certaines faiblesses, le conseil d'administration présentera des solutions adéquates. Le cas échéant, ceci peut mener à des adaptations à la composition du conseil d'administration, telles que la proposition de nouveaux administrateurs ou la non-réélection d'administrateurs actuels.

COMITÉS CONSULTATIFS

Conformément aux articles 522, 526bis et 526quater du Code des Sociétés le conseil d'administration a actuellement trois comités consultatifs tels que visés au Code et commentés en détail dans la Charte de gouvernance d'entreprise¹.

¹ Le texte intégral de la dernière version de la Charte de gouvernance d'entreprise se trouve sur le site internet www.leasinvest.be.

Les comités consultatifs ont une fonction purement consultative. Ils sont chargés de l'analyse de questions spécifiques et la formulation de conseils au conseil d'administration.

Le conseil surveille les comités consultatifs et leur accorde les moyens et compétences nécessaires pour remplir leur tâche efficacement.

Moyennant une notification au président, chaque comité consultatif, pour autant qu'il l'estime nécessaire, peut, aux frais de la société, désigner un ou plusieurs conseillers ou experts externes pour soutenir l'exécution de sa mission.

Une réunion des comités consultatifs ne peut être tenue valablement que si la majorité des membres sont présents ou représentés et si au moins la moitié des membres sont présents physiquement.

Un membre d'un comité consultatif qui est empêché d'assister à une réunion, peut donner une procuration spéciale à un autre membre de ce comité. Un membre d'un comité consultatif ne peut présenter qu'un seul autre membre du comité.

Les comités visent à prendre les décisions à l'unanimité des voix. Si pour une décision spécifique le consensus n'est pas possible, la décision ayant trait au conseil est prise à la simple majorité.

Comité d'audit

La mission de contrôle du comité d'audit et l'obligation de reporting y afférente a trait à la société et ses filiales.

Le comité d'audit veille à ce que le reporting financier de la société donne une image véridique, sincère et claire de la situation et des prévisions de la société. Le comité d'audit contrôle plus spécifiquement les états financiers annuels et périodiques avant qu'ils ne soient publiés et surveille l'application correcte et conséquente des normes de comptabilité et des règles d'évaluation de la société.

En outre, le comité d'audit évalue au moins une fois par an les systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques établis par la direction effective afin de s'assurer que les principaux risques (y inclus les risques liés au respect de la législation et réglementation existantes) sont dûment identifiés, notifiés et gérés conformément au cadre approuvé par le conseil d'administration.

Le comité d'audit évalue également l'indépendance du commissaire et donne des conseils quant à l'audit interne et externe.

Le comité d'audit est aussi autorisé à décider que le commissaire peut rendre des services additionnels autres que ceux confiés en vertu de la loi, dont les rémunérations sont plus élevées que celles pour sa mission de contrôle (c.à.d. des dérogations à l'interdiction de l'article 133 §5 du C. Soc.), et cela aussi bien par rapport au gérant statutaire que par rapport à la société.

Les tâches du comité d'audit sont exécutées conformément aux dispositions de l'art. 526 bis, §4 C. Soc.

La moitié du comité d'audit se compose d'administrateurs indépendants. La composition du comité d'audit a été adaptée aux demandes du Code des Sociétés et comprend uniquement des administrateurs non-exécutifs dont au moins un administrateur indépendant au sens de l'art. 526 ter C. Soc.

Comme mentionné ci-dessus (« Comply or explain ») la recommandation du Code, qui est plus strict que le Code des Sociétés, et qui exige qu'au moins la moitié des membres du comité d'audit sont indépendants (point 5.2./4 de l'Annexe C du Code) n'est pas suivie, ce qui est justifié, comme commenté ci-dessus.

Ce comité d'audit était composé comme suit au cours de l'exercice écoulé :

1. SONJA ROTTIERS, administrateur de sociétés, président du comité d'audit depuis le 18/08/16 (administrateur non-exécutif)
2. JAN SUYKENS, (Ackermans & van Haaren SA), président du comité d'audit jusqu'au 18/08/16 (administrateur non-exécutif)
3. MARK LEYSEN, administrateur indépendant
4. MICHEL EECKHOUT, administrateur indépendant

Compte tenu de leur formation, de leurs fonctions antérieures et actuelles ainsi que de leurs mandats d'administrateur dans d'autres sociétés, Messieurs Suykens, Leysen, Eeckhout et Madame Rottiers disposent de l'expérience et des compétences requises en matière d'audit et de comptabilité, telle que visée à l'art. 526 bis §2 C. Soc. et à l'annexe C, point 5.2/4 du Code.

Au cours de l'exercice passé le comité d'audit s'est réuni quatre fois. Pour Madame Rottiers, Messieurs Suykens, Leysen et Eeckhout le quorum de présence s'élevait à 75%. Le quorum de présence global des membres du comité s'élevait par conséquent également à 75%.

Entre autres, les points de l'ordre du jour suivants ont été traités par le comité d'audit :

- reporting financier trimestriel ;
- la modification éventuelle des règles d'évaluation ;
- fonctionnement du système de contrôle interne et des résultats de l'audit interne (exécuté par BDO) (voir également ci-dessous le contrôle interne à la page 66) ;
- adaptation et actualisation des facteurs de risque ;
- adaptation du système IT afin de couvrir au maximum les risques en matière de protection IT et internes.

Le commissaire est invité aux réunions du comité d'audit, et en tout cas pour la discussion des chiffres semestriels et annuels.

Sauf si le comité d'audit en décide autrement, les dirigeants effectifs ont le droit d'assister aux réunions du comité d'audit, ce qui fut également le cas au cours de l'exercice écoulé.

Comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération veille à un déroulement objectif et professionnel du processus de nomination et assiste le conseil en matière de rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif et formule des conseils en matière de politique de rémunération.

Le comité de nomination et de rémunération se compose exclusivement d'administrateurs non-exécutifs et la majorité des membres sont des administrateurs indépendants.

La composition du comité de nomination et de rémunération a été adaptée aux demandes de l'article 526 quater du Code des Sociétés, qui prévoit e.a. que le comité de rémunération doit se composer d'une majorité d'administrateurs indépendants. Les administrateurs de ce comité disposent de l'expertise requise en matière de politique de rémunération.

Les membres du comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice écoulé sont :

1. JAN SUYKENS (Ackermans & van Haaren SA), administrateur non-exécutif, président du comité de nomination et de rémunération à partir du 18/08/16
2. LUC BERTRAND (Ackermans & van Haaren SA, administrateur non-exécutif jusqu'au 18/08/16; jusqu'à cette date membre et président du comité de nomination et de rémunération
3. GUY VAN WYMERSCH-MOONS, administrateur non-exécutif
4. MARK LEYSEN, administrateur indépendant
5. ERIC VAN DYCK, administrateur indépendant
6. MICHEL EECKHOUT, administrateur indépendant

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni deux fois au cours de l'exercice passé. Le quorum de présence individuel des membres s'élevait à 100%, excepté pour Monsieur Leysen : 50%. La fréquence des réunions du comité de rémunération est adaptée aux demandes de l'article 526 quater C. Soc. Le quorum de présence global des membres du comité s'élevait à 90%.

Sauf si le comité de nomination et de rémunération en décide autrement, le président du conseil d'administration et les dirigeants effectifs ont le droit d'assister aux réunions du comité de nomination et de rémunération.

Entre autres, les points suivants de l'ordre du jour ont été traités par le comité de nomination et de rémunération au cours de l'exercice écoulé :

- propositions de rémunération des membres du comité exécutif, de la direction effective, du CEO et du personnel, et rédaction du rapport de rémunération ;
- l'adaptation de la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- l'avis favorable à la modification de la composition du comité de nomination et de rémunération, le changement du président du comité d'audit et du conseil d'administration ;
- la préparation de l'adaptation de l'organisation interne en fonction de la fin du mandat du CEO et la nomination d'un co-administrateur délégué.

Comité d'administrateurs indépendants

Le comité d'administrateurs indépendants se compose de tous les administrateurs indépendants du conseil d'administration. Le comité est présidé par un de ses membres, en principe le membre ayant le plus d'ancienneté dans sa fonction.

Le comité d'administrateurs indépendants dispose des compétences réglées dans l'article 524 §2 du Code des Sociétés. Cette mission a été définie dans l'article 9.5 des statuts du gérant statutaire.

Le comité se fait assister par un (ou plusieurs) experts indépendant(s) et présente un avis écrit et motivé au conseil d'administration pour chaque matière qui ressort à ses compétences. Le conseil d'administration mentionne, le cas échéant, dans son procès-verbal sur base de quels motifs l'avis du comité n'a pas été suivi. L'avis écrit est joint au procès-verbal du conseil d'administration.

Présences aux différentes réunions du conseil d'administration et des comités consultatifs :

Administrateur	Début du mandat	Fin du mandat	Quorum de présence Conseil d'Administration	Quorum de présence Comité d'audit	Quorum de présence Comité de nomination et de rémunération	Quorum de présence Comité d'administrateurs indépendants
MICHEL EECKHOUT	16/05/11	22/05/18	75%	75%	50%	100%
ERIC VAN DYCK	16/05/11	22/05/18	100%		100%	100%
MARK LEYSEN	16/05/11	22/05/18	50%	75%	100%	100%
LUC BERTRAND ⁽¹⁾	18/06/99	22/05/18	100%		100%	
JEAN-LOUIS APPELMANS	03/06/99	22/05/18	100%			
JAN SUYKENS ⁽²⁾	03/06/99	22/05/18	100%	75%	100%	
MICHEL VAN GEYTE	19/03/13	22/05/18	100%			
PIET DE JONGHE	18/08/16	22/05/18	100%			
GUY VAN WYMERSCH-MOONS	21/01/06	15/05/17	75%		100%	
SONJA ROTTIERS	18/05/15	15/05/17	100%	75%		

(1) membre du comité de nomination et de rémunération jusqu'au 18/08/16

(2) membre du comité de nomination et de rémunération à partir du 18/08/16

GESTION JOURNALIÈRE – DIRIGEANTS EFFECTIFS¹

Dirigeants effectifs

Au cours de l'exercice écoulé la gestion journalière a été confiée à deux membres du comité exécutif qui exercent la direction effective depuis le 13/02/07, soit Monsieur Jean-Louis Appelmans, CEO et Administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA, et Monsieur Michel Van Geyte, CIO, tous les deux administrateurs exécutifs.

A partir du 15 mai 2017 Michel Van Geyte devient co-CEO et co-administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA.

Jean-Louis Appelmans (Chief Executive Officer), dirigeant effectif

Jean-Louis Appelmans (64) est, depuis la création en 1999, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et, depuis fin 2002, également le représentant permanent. Il est également administrateur délégué de Leasinvest Immo Lux. Il était CEO d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) de 1989 jusque 2005. Il occupe encore un nombre de mandats d'administrateurs e.a. dans la SIR publique cotée Retail Estates SA. Auparavant il travaillait en corporate banking auprès de Chase Manhattan Bank (actuellement JPMorgan Chase) de 1979 à 1986 et du Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989).

Pour les autres mandats de monsieur Appelmans, nous nous référons à la composition du conseil d'administration ci-dessus.

Michel Van Geyte (Chief Investment Officer), dirigeant effectif

Michel Van Geyte (51) a été engagé en août 2004 comme commercial manager de Leasinvest Real Estate Management SA. Il est actuellement administrateur exécutif de Leasinvest Real Estate Management SA et également administrateur d.e.a. Leasinvest Immo Lux. A partir du 15 mai 2017 il devient co-CEO et co-administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose de plus de 20 ans d'expérience en immobilier.

Pour les autres mandats de monsieur Van Geyte, nous nous référons à la composition du conseil d'administration ci-dessus.

Ces deux personnes ont été nommées dirigeants effectifs conformément aux dispositions légales en vigueur et sont responsables, comme dirigeants effectifs, vis-à-vis du conseil d'administration et vis-à-vis de tiers en ce qui concerne la direction de la gestion journalière de la société.

Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte se font assister, en tant que dirigeants effectifs, pour la gestion journalière, par Piet Vervinck, CFO, et par OKIMONO SPRL, représentée par son représentant permanent, Sven Janssens, COO, qui ne font pas partie de la direction effective du gérant statutaire, mais avec qui ils forment ensemble le comité exécutif.

¹ Dans l'aperçu des mandats dans d'autres sociétés, les mandats venus à échéance sont indiqués par un *.

Comité exécutif

Le comité exécutif se compose de 4 personnes, notamment :

Jean-Louis Appelmans, Chief Executive Officer, dirigeant effectif

Michel Van Geyte, Chief Investment Officer, dirigeant effectif

Piet Vervinck, Chief Financial Officer (44), qui a débuté chez Leasinvest Real Estate Management SA le 1er novembre 2015. Il a plus de 20 ans d'expérience en gestion financière et a travaillé 18 ans au sein de BNP Paribas Fortis, dont presque 10 ans chez BNP Paribas Fortis Real Estate Finance où il a accumulé une vaste expérience en financement bancaire pour des investisseurs en immobilier et des promoteurs.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Care Property Invest openbare GVV•, Hexaten NV en Prestibel Left Village NV.

OKIMONO BVBA, représentée par son représentant permanent, **Sven Janssens**, Chief Operating Officer (45), qui a débuté chez Leasinvest Real Estate Management SA il y a plus de 10 ans en qui a plus de 20 ans d'expérience en property management et travaillait chez Immoel auparavant.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Haven Invest NV, Leasinvest Services NV, P. Invest SA, Porte des Ardennes Pommerlach SA, Porte des Ardennes Schmiede S.à.r.l., S.Invest I SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV.

Le comité exécutif est présidé par Jean-Louis Appelmans.

Le comité permanent

Le comité permanent se réunit régulièrement pour examiner les affaires courantes de la société, pour assurer une communication adéquate et superviser l'exécution des décisions du conseil d'administration. Le comité permanent se compose du COO, d'un responsable commercial, du legal counsel, du senior accountant et du property manager ou un ou plusieurs responsables pour la gestion technique des immeubles.

Pour les affaires courantes de Leasinvest Immo Lux une réunion séparée du comité permanent est tenue, spécifiquement axée sur les activités au Grand-duché de Luxembourg, en Suisse et en Autriche.

Le comité d'investissement

Un comité d'investissement ad hoc peut se réunir en fonction de la préparation de décisions d'investissement et de désinvestissements spécifiques qui doivent être prises par le conseil d'administration. Le comité d'investissement est dès lors composé en fonction des points de l'ordre du jour, d'un ou plusieurs administrateurs, des dirigeants effectifs, du

CFO, éventuellement assistés par des conseillers externes pour certaines matières spécifiques.

Représentation externe – représentant permanent

Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, représente la société en droit et en fait.

Le gérant peut nommer des fondés de pouvoir de la société. Uniquement les procurations extraordinaires et limitées à certains ou à une série d'actes juridiques sont autorisées. Les fondés de pouvoir engagent la société endéans les limites de leur procuration, sans préjudice à la responsabilité du gérant statutaire en cas de procuration démesurée.

Conformément aux dispositions de l'article 61, §2, C. Soc. et l'art. 14.6 des statuts de la société, le gérant statutaire a nommé un représentant permanent parmi ses administrateurs, chargé d'exécuter la mission du gérant statutaire dans la SIR publique, au nom et pour le compte de Leasinvest Real Estate Management SA, et qui est autorisé, opérant seul, à représenter et engager la SIR publique vis-à-vis de tiers, sans porter préjudice à la loi SIR.

Depuis fin 2002 Jean-Louis Appelmans a été nommé représentant permanent de Leasinvest Real Estate Management SA dans le cadre de son mandat de gérant statutaire de la société.

Déclarations concernant les administrateurs et le management

Le gérant statutaire de la société déclare que, pour autant qu'il en soit au courant :

- le gérant statutaire, aucun des administrateurs, ni les dirigeants effectifs, ni un membre du comité exécutif n'a jamais été condamné pour un délit de fraude endéans, au moins, les cinq années précédentes, qu'aucune accusation officielle publique n'a été exprimée et/ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de surveillance, ou qu'ils n'ont jamais été déclarés incapables par une instance judiciaire pour agir comme membre d'un organe d'administration d'un émetteur endéans au moins les cinq années précédentes, et que le gérant statutaire, les administrateurs, dirigeants effectifs et membres du comité exécutif précités, dans leur capacité d'administrateur, fondateur depuis moins de 5 ans ou membres du comité exécutif, n'ont jamais été liés à une faillite ou une résolution judiciaire endéans, au moins, les cinq années précédentes ;
- qu'à présent aucun contrat (de travail) n'a été conclu avec les administrateurs, ni avec la société ou ses filiales, ni avec son gérant statutaire, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la mise à terme du contrat de travail de plus de 12 mois, tels que prévus à l'art. 554 du C. Soc. (adopté par la Loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise), sauf l'indemnité de départ de 24 mois approuvée par l'assemblée générale

des actionnaires de Leasinvest Real Estate le 16/05/11, en dérogation à l'art. 554 du C. Soc., accordée à l'administrateur exécutif Jean-Louis Appelmans ou à sa société de management ;

- que les contrats (de travail) conclus entre le gérant statutaire, la société ou ses filiales et les membres du comité exécutif ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires lors de la mise à terme du contrat de travail, excepté les clauses résolutoires habituelles avec les membres de la direction effective, dans le cadre desquelles une indemnité est due lors du non-respect éventuel du délai de préavis (habituel) ;
- que les administrateurs Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Michel Van Geyte, Piet Dejonghe, Guy Van Wymersch-Moons, Michel Eeckhout, Mark Leysen, Eric Van Dyck et Sonja Rottiers ne détiennent pas d'actions dans Leasinvest Real Estate ;
- que les membres du comité exécutif ne détiennent pas d'actions de la société;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de la société n'a été accordée, ni aux administrateurs, ni aux membres du comité exécutif ;
- qu'ils n'existent pas de liens familiaux réciproques entre les administrateurs et les membres du comité exécutif.

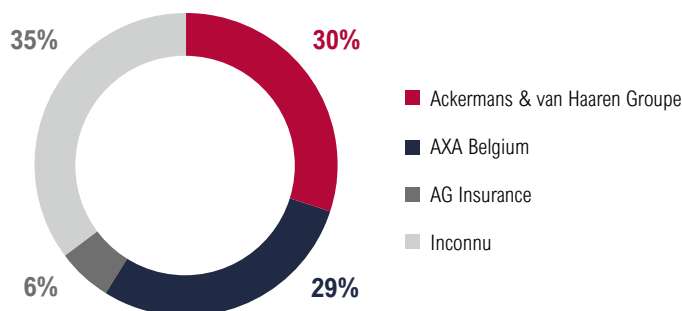
8.3 INFORMATIONS IMPORTANTES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 34 DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007 RELATIF AUX OBLIGATIONS DES ÉMETTEURS D'INSTRUMENTS FINANCIERS ADMIS AU TRAITEMENT SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

STRUCTURE DU CAPITAL

La société est une société en commandite par actions avec un gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA. Son capital social est réparti en 4.938.870 actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.938.870^{ème} du capital.

Au cours de l'exercice 2015 la société a racheté 3.392 actions ce qui fait que le nombre d'actions ayant droit aux dividendes s'élève à 4.935.478.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT



Nombre d'actions cotées (4.938.870).

Les actionnaires importants de la société sont Ackermans & van Haaren SA (soit l'actionnaire de référence, qui a un contrôle exclusif, via Extensa Groupe SA, sur la société via le gérant statutaire), qui détient une participation de 30,0% dans la société, et AXA Belgium SA (29,0%). AG Insurance détient une participation de 5,98%.

Pour plus d'information sur les notifications de transparence par e.a. Ackermans & van Haaren Groupe et AXA Belgium SA, y compris les chaînes de contrôle (également voir page 63), nous nous référons aux notifications de transparence et les communiqués de presse relatifs publiés sur www.leasinvest.be.

Les seuils dont le dépassement donne lieu à une obligation de notification suite à la législation en matière de la communication de participations importantes et/ou les statuts, sont fixés à (cf. statuts) 3%, (cf. dispositions légales) 5% et des multiples de 5% du total des droits de vote existants.

Le nombre total d'actions émises se monte à 4.938.870. Leasinvest Real Estate Management détient 6 actions Leasinvest Real Estate.

Les actions dans Leasinvest Real Estate Management SA sont détenues à 100% par Extensa Group SA, une filiale à 100% de Ackermans & van Haaren SA, qui exerce le contrôle exclusif sur Leasinvest Real Estate.

LIMITES LÉGALES OU STATUTAIRES EN MATIÈRE DE TRANSFERT DE TITRES

Aucune limite légale ni statutaire n'existe en matière de transfert de titres.

Le gérant statutaire dispose d'un droit de veto statutaire sous l'article 29.1 des statuts (conformément à l'article 659 C. Soc.) pour les décisions de l'assemblée générale relatives aux actions qui portent sur les intérêts de la société vis-à-vis de tiers, telle que la distribution de dividendes ainsi que chaque décision affectant le patrimoine de la société (pour la modification des statuts : voir ci-dessous à la page 65).

LIMITES LÉGALES OU STATUTAIRES EN MATIÈRE D'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Chaque action donne droit à une voix. Aucun autre titre donnant droit au vote n'a été émis. Il n'existe aucune autre limite légale ou statutaire quant à l'exercice du droit de vote.

PLAN D'OPTIONS D'ACHAT D' ACTIONS POUR LES EMPLOYÉS

Il n'existe pas de plan d'options d'achat d'actions pour les employés.

PACTES D'ACTIONNAIRES

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

LES COMPÉTENCES DE L'ORGANE DE DÉCISION, NOTAMMENT EN CE QUI CONCERNE LA POSSIBILITÉ D'ÉMISSION OU DE RACHAT D' ACTIONS

Pour l'autorisation accordée au gérant statutaire pour procéder à l'émission d'actions, nous renvoyons à l'article 7 des statuts de la société.

Pour l'autorisation accordée au gérant statutaire pour procéder au rachat (et à l'aliénation) de titres propres, nous renvoyons au commentaire dans le Document Permanent, qui fait référence à l'article 11 des statuts de la société.

Il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société qui se tiendra le 15 mai 2017 d'annuler les autorisations existantes en matière de rachat et de vente de titres propres et d'approuver de nouvelles autorisations en matière de rachat et de vente de titres propres (voir le Document Permanent à la page 209).

LES RÈGLES POUR LA NOMINATION ET LA SUBSTITUTION DES MEMBRES DE L'ORGANE DE DÉCISION ET POUR LA MODIFICATION DES STATUTS DE L'ÉMETTEUR

En ce qui concerne les accords existants relatifs à la composition du conseil d'administration du gérant statutaire et les majorités valables au sein du conseil d'administration, nous renvoyons à la page 50.

L'assemblée générale de la société peut uniquement valablement délibérer et décider sur une modification des statuts, que quand ceux qui participent à l'assemblée représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant statutaire, sans préjudice à des dispositions légales plus strictes.

Une modification des statuts n'est adoptée que si elle a été approuvée au préalable par la FSMA, et si elle a obtenu $\frac{3}{4}$ des votes liés aux actions présentes ou représentées, et moyennant la présence (ou représentation) du gérant, sans préjudice à des dispositions légales plus strictes.

ACCORDS IMPORTANTS OÙ L'ÉMETTEUR EST PARTIE CONCERNÉE ET QUI ENTRENT EN VIGUEUR, SUBISSENT DES MODIFICATIONS OU PRENNENT FIN DANS LE CAS D'UN CHANGEMENT DU CONTRÔLE SUR L'ÉMETTEUR APRÈS UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

Les conditions **des obligations émises le 9 octobre 2013** par la société définissent que dans le cas d'un changement de contrôle de la société, chaque obligataire a le droit d'obliger la société à rembourser toutes ou une partie de ses obligations.

Pour les fins de cette disposition, le changement de contrôle est défini comme suit :

(A) dans l'hypothèse où la société a la forme juridique d'une SCA et Leasinvest Real Estate Management est le seul gérant statutaire (i.e. la situation actuelle) :

- une personne ou un groupe de personnes agissant de concert acquiert le contrôle du gérant ; ou

- Leasinvest Real Estate Management est remplacée comme gérant statutaire de la société par un ou plusieurs nouveaux gérants (sauf si

Ackermans & van Haaren SA ou une personne liée à Ackermans & van Haaren exerce le contrôle sur ce(s) nouveau(x) gérant(s) ;
 (B) dans l'hypothèse où la société prendrait la forme juridique d'une SA (ou tout autre forme juridique que la présente) : une personne ou un groupe de personnes actant de concert, acquiert le contrôle de la société ; sachant que « Contrôle » est défini comme suit :

- dans l'hypothèse (A) ci-dessus :
 - la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions du gérant de la société ;
 - le droit en vertu des statuts du gérant de la société ou connu par le gérant sur base d'accords de nommer ou démissionner la majorité des administrateurs ; et
- dans l'hypothèse (B) ci-dessus :
 - la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions de la société ;
 - le droit en vertu des statuts de la société ou connu par la société sur base d'accords de nommer ou démissionner la majorité des administrateurs ; ou
 - l'acquisition ou la possession de droits de vote dans la société, même si cela s'élève à moins de 50% des droits de vote liés aux total des actions suite à une acquisition qui a mené à une offre publique d'acquisition obligatoire sur les actions avec droit de vote.

Condition d'émission 6.3. de l'**emprunt obligataire** émis par la société le **4 décembre 2013** et les droits des obligataires, tel que repris dans le memorandum de placement pour le placement privé d'obligations du 19 novembre 2013, prévoit une possibilité pour les obligataires d'exiger le remboursement anticipé des obligations dans le cas d'un changement de contrôle.

Pour l'application de cette disposition un changement de contrôle est présumé avoir eu lieu :

- A) dans l'hypothèse où Leasinvest Real Estate a la forme juridique d'une SCA et Leasinvest Real Estate Management est le seul gérant statutaire (i.e. la situation actuelle) :
- une personne ou un groupe de personnes actant de concert acquiert le contrôle du gérant ; ou
 - Leasinvest Real Estate Management SA est remplacée comme gérant de Leasinvest Real Estate par un ou plusieurs nouveaux gérants (sauf si Ackermans & van Haaren SA ou une personne liée à Ackermans & van Haaren exerce le contrôle sur ce(s) nouveau(x) gérant(s) ;
- B) dans l'hypothèse où Leasinvest Real Estate prendrait la forme juridique d'une SA (ou tout autre forme juridique que la présente) : une personne ou un groupe de personnes actant de concert, acquiert le contrôle de Leasinvest Real Estate ; sachant que « Contrôle » est défini comme suit :
- dans la première hypothèse A) ci-dessus :
 - la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions du gérant de Leasinvest Real Estate ;
 - le droit en vertu des statuts du gérant de Leasinvest Real Estate ou connu par le gérant sur base d'accords de nommer ou démissionner la majorité des administrateurs ; et

- dans la seconde hypothèse B) ci-dessus :
 - la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions de Leasinvest Real Estate ;
 - le droit en vertu des statuts de Leasinvest Real Estate ou connu par Leasinvest Real Estate sur base d'accords de nommer ou démissionner la majorité des administrateurs ; ou
 - l'acquisition ou la possession de droits de vote dans Leasinvest Real Estate, même si cela s'élève à moins de 50% des droits de vote liés aux total des actions suite à une acquisition qui a mené à une offre publique d'acquisition obligatoire sur les actions avec droit de vote.

Outre les clauses de changement de contrôle mentionnées ci-dessus, il n'existe aucun accord important où la société est partie concernée, qui entre en vigueur, subit des modifications ou prend fin dans le cas d'un changement du contrôle de la société après une offre publique d'acquisition.

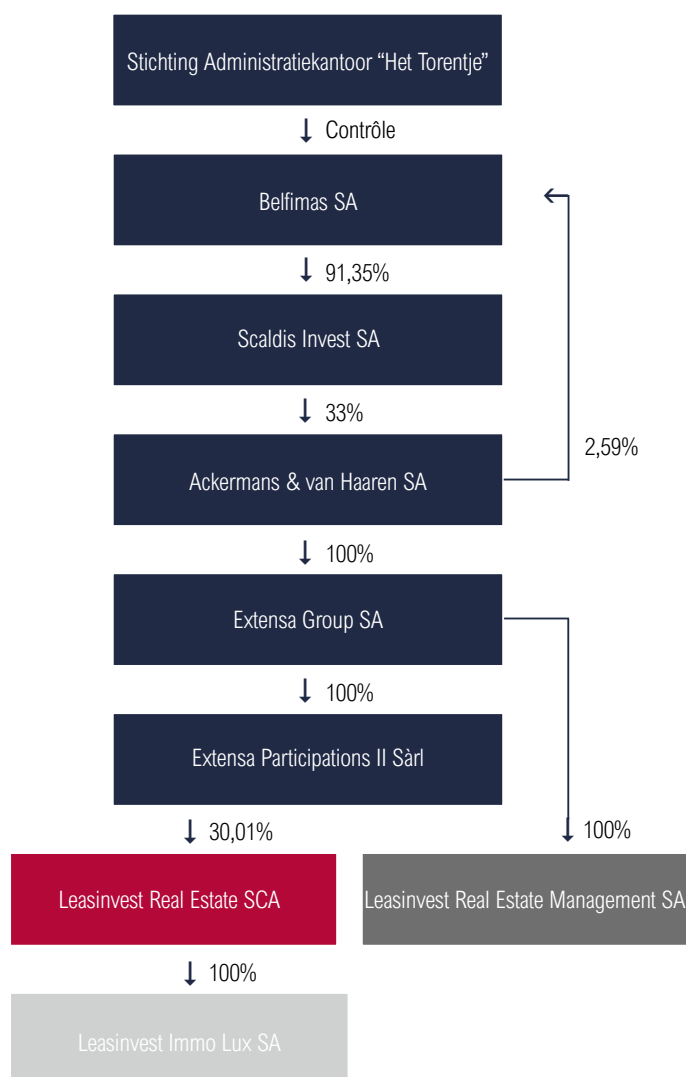
CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SON GÉRANT STATUTAIRE, ADMINISTRATEURS OU EMPLOYÉS QUI PRÉVOIENT DES INDEMNITÉS DE DÉPART DANS LE CAS D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

Il n'existe aucun accord entre la société, son gérant statutaire ou ses employés, qui prévoit des indemnités quand, suite à une offre publique d'acquisition, les administrateurs donnent leur démission ou sont licenciés sans raison valable ou quand l'emploi des employés est terminé.

8.4 INFORMATIONS IMPORTANTES CONFORMÉMENT À LA LÉGISLATION SUR LES OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

Le contrôle de la société est exercé par Ackermans & van Haaren SA via sa filiale indirecte Extensa Participations II sàrl (Extensa Group SA)¹.

En vertu de l'article 74 § 7 de la loi du 1^{er} avril 2007 sur les offres publiques d'acquisition, Ackermans & van Haaren SA a annoncé qu'elle détient plus de 30% des titres avec droit de vote de la société.



8.5 POLITIQUE DE DIVIDENDE

Conformément à l'article 13 de l'AR SIR, dans le cas de la réalisation d'un bénéfice au cours de l'exercice, au moins la différence positive entre les montants suivants doit être distribuée :

- 80% de la somme du résultat corrigé et les plus-values nettes lors de la réalisation d'immobilier, non exemptes de la distribution obligatoire (toujours calculé conformément à l'AR précité) et
- la diminution nette des dettes de la SIR publique au cours de l'exercice.

Il doit en outre être tenu compte de l'art. 617 du Code des Sociétés.

La société vise toujours à offrir un rendement en dividende acceptable à ses actionnaires, en combinaison avec un risque limité à moyen terme.

Au cours des exercices précédents, et ceci sans garanties pour le futur, ce fut toujours l'objectif de distribuer un dividende plus élevé que le minimum légal. En ce qui concerne les chiffres concrets, nous nous référons à la page 178 et suiv. des Etats financiers.

8.6 RÈGLES DE CONDUITE CONCERNANT LES OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Le conseil d'administration a annoncé sa politique en matière de prévention de manipulation du marché dans sa Charte.

Une procédure a été établie concernant les opérations effectuées en actions Leasinvest Real Estate par les administrateurs, les membres du comité exécutif ou par le personnel. Au cours de l'exercice passé cette procédure n'a pas été appliquée.

8.7 SEUILS DE TRANSPARENCE

Chaque actionnaire qui excède un seuil de trois pourcent (3%) (seuil statutaire) et/ou qui excède les seuils légaux de cinq pourcent (5%) et des multiples de cinq pourcent (5%) du total du nombre d'actions doit notifier à la société et à la FSMA le nombre d'actions détenues conformément à la législation en vigueur.

¹ Ackermans & van Haaren SA, ayant son siège social à Begijnenvest 113, 2000 Anvers – Extensa Group SA, ayant son siège social à l'avenue du Port 86c Boîte 316 • 1000 Bruxelles, Extensa Participations II Sàrl, ayant son siège social à 6D route de Trèves L- 2633 Senningerberg.

8.8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – DROITS DES ACTIONNAIRES – ÉGALITÉ DE TRAITEMENT DES ACTIONNAIRES

La société veille à un traitement égal de tous les actionnaires et respecte leurs droits. Le gérant statutaire encourage les actionnaires à participer personnellement à l'assemblée et développe une politique de publication et de communication qui favorisent un dialogue effectif avec les actionnaires (potentiels). A cet effet, les actionnaires peuvent consulter toutes les informations et documents relatifs aux assemblées générales sur le site internet de la société dès publication de la convocation pour une assemblée.

La société facilite la participation aux assemblées par la mise à disposition, à temps, d'un document de procuration aux actionnaires qui ne peuvent pas participer à une certaine assemblée sur le site internet ; ce document est également envoyé aux actionnaires qui le demandent. Pour une assemblée spécifique, l'actionnaire ne peut désigner qu'un mandataire. La procuration doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

A l'assemblée générale, les administrateurs répondent aux questions posées par les actionnaires, pendant la réunion, ou par écrit, relatives à leur rapport ou les points de l'ordre du jour, pour autant que la communication de données ou faits ne soit pas susceptible de porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou à la confidentialité à laquelle la société ou ses administrateurs se sont engagés. Le commissaire répond également aux questions posées par les actionnaires, pendant la réunion, ou par écrit, relatives à son rapport, pour autant que la communication de données ou faits ne soit pas susceptible de porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou à la confidentialité à laquelle la société, ses administrateurs ou le commissaire se sont engagés. Les actionnaires peuvent poser ces questions par écrit directement après la convocation et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

ASSEMBLÉE ANNUELLE

L'assemblée annuelle se tient chaque année le 3^{ème} lundi du mois de mai à 16 heures ou, si c'est un jour férié, le premier jour ouvrable suivant à la même heure.

Quand un ou plusieurs actionnaires qui représentent, soit individuellement ou ensemble, 1/5 du capital souscrit le demandeur, le gérant statutaire est tenu à convoquer une assemblée générale spéciale ou extraordinaire en vertu de l'article 23.1 des statuts de la société.

Les convocations à l'assemblée générale font mention de l'ordre du jour et des propositions de décision, et sont communiquées par une annonce dans le Moniteur Belge et dans un quotidien national, ainsi que sur le site internet de la société, au moins 30 jours avant l'assemblée. Les convoca-

tions contiennent les données prescrites par l'article 533bis du Code des Sociétés. Les convocations sont communiquées aux détenteurs d'actions nominatives, également 30 jours avant l'assemblée, par lettre ordinaire, sauf si le destinataire a donné son accord explicite et par écrit, de recevoir la convocation à travers d'un autre moyen de communication.

DROIT D'AMENDEMENT

Conformément à l'art. 23.3. des statuts un actionnaire représentant un minimum de trois pourcent (3%) des actions peut lui-même faire mettre des sujets à l'ordre du jour et introduire des propositions de décision relatives à ces sujets à traiter repris dans ou ajoutés à cet ordre du jour. Une telle demande doit être communiquée au plus tard le vingt-deuxième jour (22^{ème}) avant la date de l'assemblée générale. Les sujets ajoutés et les propositions de décision relatives sont communiqués au plus tard le quinzième jour avant la date de l'assemblée. En même temps, de nouveaux documents de procuration, adaptés au nouvel ordre du jour, sont mis à disposition sur le site internet de la société.

PUBLICATION DES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le procès-verbal de l'assemblée générale et les résultats du vote sont communiqués le plus rapidement possible après l'assemblée sur le site internet de la société et au plus tard endéans les quinze jours qui suivent la date de l'assemblée.

PARTICIPATION

Pour participer valablement à l'assemblée générale et y pouvoir voter, chaque détenteur de titres est tenu à faire enregistrer ses titres (date d'enregistrement) au plus tard le quatorzième jour (14^{ème}) avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures,

- soit par l'inscription dans le registre des actions nominatives de la société ;
- soit par l'inscription aux comptes d'un titulaire de compte autorisé ou d'une institution de liquidation.

Il est uniquement tenu compte des titres à la date d'enregistrement, n'importe le nombre de titres que l'actionnaire possède à la date de l'assemblée générale.

Les détenteurs d'actions dématérialisées qui souhaitent participer à l'assemblée, sont tenus à présenter à la société, au plus tard le sixième (6^{ème}) jour avant la date de l'assemblée générale, une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou titulaire de comptes agréé certifiant, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, et pour lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale.

MODIFICATIONS DES DROITS DES ACTIONNAIRES

Les modifications des droits des actionnaires doivent être approuvés par une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société conformément aux dispositions légales, compte tenu d'un quorum de présence d'au moins 50% du capital social, de la présence du gérant et d'une approbation par au moins ¾ des votes. En outre, une modification des droits des actionnaires représente une modification des statuts qui doit être approuvée au préalable par la FSMA.

8.9 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LEASINVEST IMMO LUX SA

Le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux SA, une filiale à 100% de la société, qui détient actuellement le portefeuille luxembourgeois et les immeubles suisses et autrichiens, directement ou indirectement, est composé, à présent, de six administrateurs, dont cinq administrateurs de Leasinvest Real Estate Management SA et le secrétaire-général de la société :

- JAN SUYKENS, CEO et président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, (administrateur non-exécutif), depuis le 18/08/16, président du conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux
- JEAN-LOUIS APPELMANS, CEO et administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et administrateur délégué de Leasinvest Immo Lux
- MICHEL VAN GEYTE, CIO et dirigeant effectif de Leasinvest Real Estate Management SA
- PIET DEJONGHE, membre du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, (administrateur non-exécutif)
- GUY VAN WYMERSCH-MOONS, CEO d'AXA REIM Belgium SA, (administrateur non-exécutif de Leasinvest Real Estate Management SA)
- MICHELINE PAREDIS, secrétaire-général de la société

Suite à la fin du mandat de Luc Bertrand d'administrateur et président du conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux, Jan Suykens a été nommé président du conseil d'administration le 18/08/16.

Il est demandé à l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux SA qui se tiendra en avril 2017 de reconduire le mandat d'administrateur de Leasinvest Immo Lux SA de Guy Van Wymersch-Moons jusqu'à l'assemblée annuelle tenue en avril 2018, date à laquelle les mandats des autres administrateurs prennent également fin.

8.10 CONTRÔLE DES ÉTATS FINANCIERS – COMMISSAIRE

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, contrôle les états financiers et les rapports semestriels. Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, a été renommée en mai 2015 pour une période de trois ans (les exercices 2015, 2016 et 2017) pour exercer la fonction de commissaire de la société jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2018. A cet effet, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises est représentée par Pierre Vanderbeek, réviseur de banques.

Il sera proposé à l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Real Estate qui se tiendra le 15 mai 2017, qu'Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises sera représentée par Joeri Klaykens, partenaire chez Ernst & Young, à partir de l'exercice 2017.

Les rémunérations du commissaire pour le contrôle des états financiers de la société et ses filiales belges pour l'exercice écoulé ont été estimées à € 51.251 (hors TVA), soit € 33.401 pour la société et € 17.850 pour l'audit de ses filiales Leasinvest Services SA, RAB Invest SA, Haven Invest SA et T&T Koninklijk Pakhuis SA. La rémunération du commissaire pour le contrôle des états financiers du gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, se montait à € 2.788.

Outre ce montant, une rémunération de € 14.658 (hors TVA) a été payée au commissaire pour des missions spéciales relatives à la société Leasinvest Real Estate (notamment des rapports du commissaire pour la FSMA, rapport sur le plan financier/évolution du taux d'endettement, rapport dans le cadre du contrôle interne, questionnaire EMIR), qui a été approuvé par le comité d'audit conformément à la procédure visée à l'art. 133 § 6, 1 du C. Soc.

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux SA qui se tiendra en avril 2017 il sera proposé de renouveler le mandat du commissaire Ernst & Young (Luxembourg), ayant son siège à 35 E, avenue J.F. Kennedy 2, L-1855- Luxembourg, représenté par René Esch, pour un terme d'un an (comme habituel pour Leasinvest Immo Lux SA).

La rémunération du commissaire pour le contrôle des états financiers de Leasinvest Immo Lux et ses filiales au cours de l'exercice écoulé a été estimée à € 121.500 (hors TVA), soit € 54.000 pour Leasinvest Immo Lux et € 67.500 pour Porte des Ardennes Schmiede SA, Porte des Ardennes Pommerloch SA, AE Starvilla Dreizehn GmbH, AE Starvilla Sieben GmbH & Co GO, Frun Park Asten GmbH et Merula Beteiligungs GmbH. En outre,

une rémunération fut payée pour Leasinvest Immo Lux à concurrence de € 134.350 dans le cadre de la due diligence financière et fiscale (e.a. exécutée par EY Austria dans le cadre de la reprise des sociétés autrichiennes Frun Park Asten GmbH et Merula Beteiligungs GmbH) et € 18.000 pour Orli Lux Sàrl dans le cadre de « compliance & tax services ».

Les accords relatifs aux rémunérations (forfaitaires) du commissaire de la société sont définis contractuellement avec le commissaire et sont, en ce qui concerne la rémunération pour la mission d'audit, approuvés par l'assemblée générale des actionnaires.

8.11 CONTRÔLE INTERNE, FONCTIONS DE CONTRÔLE INDÉPENDANTES ET GESTION DES RISQUES

CONTRÔLE INTERNE

Conformément à l'article 4 de la loi SIR la société donne la priorité à une gestion active lors de l'exercice de ses activités, ce qui implique qu'elle s'occupe elle-même du développement et de la gestion journalière de ses biens immobiliers.

En vue de l'exercice de ses activités, la société dispose, conformément à l'article 17 de la loi SIR, d'une propre structure de gestion et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique qui lui permet d'exercer ses activités conformément à l'article 4 de la loi SIR.

Outre, la société a organisé un contrôle interne adéquat, sous la supervision des dirigeants effectifs, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an. Le système de contrôle interne assure, de manière relativement certaine, notamment les éléments suivants : la gestion de l'entreprise se fait d'une manière organisée et prudente avec des objectifs bien définis ; les moyens sont utilisés de manière économique et efficace. Ces procédures doivent e.a. garantir que chaque transaction de la société peut être reconstruite en ce qui concerne l'origine et la nature de la transaction, les parties impliquées et le moment et l'endroit où elle s'est produite, et que les actifs de la société sont investis conformément aux statuts de la société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, ainsi que la fiabilité de l'information financière communiquée.

Organisation administrative et comptable

En ce qui concerne son organisation administrative et comptable, la société dispose d'un système de contrôle interne qui garantit avec une certaine certitude la fiabilité du reporting financier, de sorte que les états financiers et semestriels ainsi que le rapport annuel et semestriel sont conformes aux règlements comptables en vigueur.

Politique d'intégrité

De plus, la société a défini une politique d'intégrité adéquate qui est mise à jour régulièrement et elle prend les mesures nécessaires afin de pouvoir continuer à disposer d'une fonction de « compliance » indépendante adéquate, qui supervise la politique d'intégrité, comme mentionné ci-dessous.

La politique d'intégrité comprend différents aspects, tels que la prévention des délits d'initiés, des conflits d'intérêt et l'incompatibilité de mandats, l'anti-corruption et le secret professionnel. Les dirigeants effectifs examinent régulièrement quels autres domaines et activités devraient faire partie du domaine de la fonction de « compliance ».

FONCTIONS DE CONTRÔLE INDÉPENDANTES

Fonction d'audit interne indépendante

La société dispose d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate. Le responsable de cette fonction d'audit interne est chargé de l'évaluation indépendante et permanente des activités de la société et examine également la qualité et l'efficacité des procédures et méthodes de contrôle interne existantes.

La personne indépendante responsable pour la fonction d'audit interne est **Piet Vervinck**, CFO de la société.

Fonction interne indépendante de gestion des risques

La société dispose d'une politique de gestion des risques comme décrite ci-dessous.

Le conseil d'administration du gérant statutaire de la société a décidé de nommer **Jean-Louis Appelmans** comme personne responsable pour la fonction de gestionnaire des risques (le « risk manager ») puisqu'un grand nombre de risques sont de nature financière et se situent principalement au niveau des activités d'acquisition de la société plutôt qu'au niveau de la gestion du portefeuille immobilier. Jean-Louis Appelmans est également dirigeant effectif et administrateur. Le risk manager a été nommé pour une période de trois ans.

Fonction de « compliance » indépendante

La société dispose d'une fonction de « compliance » indépendante adéquate qui peut assurer avec une certitude raisonnable le respect par la SIR publique, son gérant statutaire, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses membres du comité exécutif, sont personnel et mandataires des dispositions légales relatives à la gestion de la SIR publique, et plus spécifiquement les règles relatives à l'intégrité des activités de la société, par le suivi des différents risques que la société court du chef de son statut et de ses activités. Le compliance officer est plus spécifiquement responsable pour le respect des règles relatives à la politique d'intégrité. Le conseil d'administration a nommé **Micheline Paredis**, secrétaire-général de la société, comme compliance officer, pour une durée indéterminée. Micheline Paredis est secrétaire-général et legal counsel de la société et a plus de 20 d'expérience en droit de sociétés et immobilier, dont plus de 16 ans chez Leasinvest Real Estate Management SA. Antérieurement elle était candidat-notaire.

Mandats d'administrateurs au 31/12/16 et au cours des 5 exercices précédents : Canal Logistics Brussels NV*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS, Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Autonoom Gemeentebedrijf Boom Plus.

Mandat dans un organisme caritatif : Middelheim Promotors vzw.

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

La société dispose d'une politique de gestion des risques adéquate.

Les décisions de (dés-)investissement sont prises par le conseil d'administration du gérant statutaire, sur base d'une proposition élaborée par le management et après délibération détaillée au sein du conseil d'administration. Le cas échéant, un avis est donné préalablement au conseil d'administration par un ou plusieurs comités (p.ex. le comité des administrateurs indépendants dans le cadre de l'application de la procédure afin d'éviter des conflits d'intérêt, qui peut se faire assister à cet effet par des experts externes).

Préalablement à chaque décision d'investissement ou de désinvestissement immobilier une 'due diligence' (technique, juridique et fiscale) est menée, dont l'ampleur est définie en fonction de l'objet à acquérir et les éventuels risques liés. Dans la plupart des cas on fait appel à des conseillers externes spécialisés à cet effet.

Chaque acquisition ou cession peut être parfaitement reconstruite en ce qui concerne les parties, la date, la structure ('asset deal' ou 'share deal', acte d'achat, apport en nature) ou désinvestissement (split sale emphytéotique/nue propriété et.).

La société est organisée de telle manière que, outre l'information communiquée dans le prospectus et dans les rapports annuels et semestriels, elle peut communiquer des informations complémentaires, à la demande des détenteurs de titres, sur les limites quantitatives applicables à sa

gestion des risques, sur les méthodes appliquées afin de respecter ces limites et sur les développements récents en matière de risque et de rendement de ses actifs.

Une évaluation des principaux risques de la société se fait régulièrement et au moins une fois par trimestre (pour une analyse détaillée des risques auxquels la société pourrait être exposée, nous nous référons à la page 4 « Facteurs de risque »). Pour chacun des risques mentionnés dans ce rapport annuel, des mesures et des procédures existent pour identifier et observer ces risques, et pour éviter que ces risques se réalisent, et/ou pour limiter l'impact de ces risques (le cas échéant) et d'évaluer, contrôler et suivre leur conséquences pour autant que possible.

Cette évaluation se fait tant au sein du comité d'audit au moins 4 fois par an (p.e. l'analyse d'éventuelles dérogations aux prévisions de budget, relatives à la politique de couverture) que par le conseil d'administration du gérant statutaire même ainsi que par la personne chargée de la fonction de gestion des risques comme décrit ci-dessus.

Le respect des procédures internes relatives aux investissements est également examiné par un tiers indépendant, à certains moments. Au cours des exercices précédents ceci était fait par e.a. BDO (part du réseau BDO international dont les services comprennent l'audit, la comptabilité, les conseils fiscaux et juridiques et le conseil au secteur public – www.bdo.be), qui rédige un rapport à ce sujet, discuté au sein du comité d'audit. D'éventuels problèmes qui pourraient être détectés à cette occasion peuvent résulter en une adaptation des procédures internes, soit d'autres actions adéquates afin d'éviter que de tels problèmes se reproduisent dans le futur.

8.12 EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les évaluations trimestrielles du portefeuille immobilier au cours de l'exercice écoulé ont été effectuées par quatre experts immobiliers indépendants, soit Cushman & Wakefield VOF, Stadim, SPG Intercity et SPG (lié à Cushman & Wakefield) et BAR bareal. Dans l'hypothèse où surviendrait un conflit d'intérêt eu égard à l'activité d'agent immobilier d'un expert, ce sera un autre expert qui procèdera à l'évaluation.

L'évaluation du portefeuille luxembourgeois est réalisée par Cushman & Wakefield, celle de la Belgique par respectivement Cushman & Wakefield et Stadim, celle des immeubles situés en Suisse par SPG Intercity et celle en Autriche par BAR bareal.

Au cours de l'exercice écoulé la valeur du patrimoine immobilier a été définie par Cushman & Wakefield et Stadim et une rémunération totale pour l'évaluation des portefeuilles au Luxembourg, en Belgique et en Suisse de € 153.794 (hors TVA) a été prévue, dont

- € 76.794 pour l'évaluation du portefeuille belge à Cushman & Wakefield (€ 55.960) et Stadim (€ 20.834) pour Leasinvest Real Estate ;
- € 59.000 à Cushman & Wakefield pour l'évaluation du portefeuille luxembourgeois, et
- € 16.560 à SPG Intercity (CBRE) pour l'évaluation du portefeuille immobilier en Suisse pour Leasinvest Immo Lux SA ; et
- € 1.440 à BAR bareal pour l'évaluation du portefeuille immobilier en Autriche pour Leasinvest Immo Lux SA.

Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un certain patrimoine immobilier que pour un maximum de trois ans. Après cette période de trois ans ce même expert ne peut évaluer ce certain patrimoine immobilier qu'après l'échéance d'une période de trois ans après la fin de la période précédente. Si l'expert est une personne morale, ces règles sont uniquement applicables aux personnes physiques qui représentent la personne morale, à condition que l'expert démontre qu'il existe une indépendance fonctionnelle adéquate entre ces personnes physiques.

Conformément à l'art. 24 §1 de la loi SIR la rémunération de l'expert ne peut être liée, ni directement, ni indirectement, à la valeur de l'immobilier qui fait l'objet de son évaluation. La rémunération susmentionnée est définie sur base d'un montant forfaitaire par m². La rémunération est définie contractuellement avec l'expert immobilier.

Les personnes physiques qui représentent l'expert immobilier comme experts au sens de l'article 24 §1 de la loi SIR, doivent réaliser leur évaluation en toute indépendance. Ceci est également valable quand ces personnes physiques se succèdent endéans ou après la période maximale de trois ans, mentionnée dans l'article 24 §1 de la loi SIR, endéans laquelle un expert peut évaluer un certain portefeuille.

EVALUATION DU PATRIMOINE EN BELGIQUE/AU LUXEMBOURG

Cushman & Wakefield VOF est une succursale du bureau aux Pays-Bas ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), ayant son siège à Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Pays-Bas. Les Bureaux et le siège social de Cushman & Wakefield VOF sont situés Avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles (numéro d'entreprise 418 915 383). Depuis la fondation du bureau en Belgique le 04/12/1978, il y a eu un département d'évaluation. Au Luxembourg le siège social de Cushman & Wakefield S.a.r.l. est situé « Serenity Building », Route d'Arlon 19-21, L-8008 Strassen.

La société évalue dans toute la Belgique et au Luxembourg des immeubles de bureaux, des magasins et de l'immobilier industriel.

Cushman & Wakefield n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle mais elle est membre de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

Cushman & Wakefield Belgique et Cushman & Wakefield Luxembourg sont représentées par Koen Nevens, MRICS. L'évaluation est faite par Tom Velghe, Account Manager - Surveyor.

Stadim CVBA (numéro d'entreprise 0458.797.033), ayant son siège social à 2600 Berchem-Anvers, Uitbreidingstraat 10-16, est représentée par Philippe Janssens. La société évalue dans toute la Belgique et au Luxembourg l'immobilier résidentiel, tant que l'immobilier professionnel (bureaux, retail, logistique et maisons de repos). Stadim n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle mais elle est membre de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

L'évaluation de l'immobilier logistique en Belgique est faite par Yannick Stolk.

EVALUATION DU PATRIMOINE EN SUISSE

SPG Intercity Geneva SA (numéro d'entreprise CH-660.2.618.000-9), ayant son siège social à CH-1207 Genève, 41A, route de Frontenex, est une coentreprise de la Société Privée de Gérance (Geneva) et Intercity Group (Zurich), deux sociétés de services immobiliers indépendantes avec des bureaux dans les villes suisses les plus importantes et qui est soumise à la législation suisse. SPG n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. Début 2017 la société SPG a été reprise par CBRE.

L'évaluation de du patrimoine immobilier en Suisse est faire par Martin Dunning et Bertrand Maag.

EVALUATION DU PATRIMOINE EN AUTRICHE

BAR bareal (numéro d'entreprise ATU62692688), ayant son siège social à AT-1220 Vienna, Donau-City-Strasse 7, rend des services immobiliers indépendants et a des agences dans les villes autrichiennes les plus importantes, et est soumise à la législation autrichienne, mais n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

L'évaluation de du patrimoine immobilier en Autriche est faire par Michael Buchmeier, MRICS.

8.13 DÉPOSITAIRE

Leasinvest Real Estate n'a pas de dépositaire, ce qui n'est pas le cas pour Leasinvest Immo Lux.

Depuis le 01/01/2015 SGG S.A. (numéro d'entreprise B 65.906), ayant son siège social à L-2086 Luxembourg, 412F, route d'Esch, soumise à la supervision de la Commission de Surveillance du Secteur Financier, a été désignée comme 'banque dépositaire' de Leasinvest Immo Lux SA conformément à la législation luxembourgeoise en vigueur (RCS Luxembourg B47192).

En sa qualité de dépositaire SGG est tenue de respecter les obligations découlant de la Loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés. Dans cette capacité elle est mise en possession, e.a. de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications dans l'actif de la société ainsi que d'un nombre de documents relatifs au droit des sociétés.

Au cours de l'exercice écoulé des rémunérations à concurrence d'un montant total d'environ € 120.000 (ex-TVA) ont été payées par Leasinvest Immo Lux SA à SGG.

8.14 LIQUIDITY PROVIDER

La Banque Degroof Petercam a presté des services au cours de l'exercice écoulé, comme liquidity provider de la société. La Banque Degroof Petercam perçoit une rémunération forfaitaire de € 12.000 (ex-TVA) sur base annuelle.

8.15 SERVICE FINANCIER

Au cours de l'exercice écoulé, le service financier a été confié à la Banque Delen SA en tant qu'agent principal de paiement (main paying agent) dans le cadre de l'adoption de l'ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities). Une rémunération d'environ € 25.000 (ex-TVA) a été prévue à cet effet.

9 RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

PROCÉDURE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération pour les administrateurs, les dirigeants effectifs, les autres dirigeants et les personnes chargées de la gestion journalière de la société a été développée il y a quelques années par le conseil d'administration sur base des propositions et des conseils du comité de nomination et de rémunération et est basée sur les principes généraux suivants :

- aucune rémunération liée aux prestations n'est accordée aux administrateurs indépendants, ni dans leur capacité d'administrateur, ni comme membre d'un comité ; ils perçoivent uniquement une rémunération fixe forfaitaire ; aucun autre avantage financier n'est accordé ;
- aux autres administrateurs non-exécutifs une rémunération fixe forfaitaire peut être accordée aux conditions fixées par le conseil d'administration sur proposition du comité de rémunération ;
- aux administrateurs exécutifs, les dirigeants effectifs, outre les rémunérations fixes, des rémunérations variables sont accordées aux conditions fixées par le conseil d'administration sur proposition du comité de rémunération ; des rémunérations fixes et variables peuvent également être accordées aux autres dirigeants.

Une fois par an (en général à la fin de l'exercice) le comité de nomination et de rémunération examine si en dans quelle mesure la politique de rémunération doit être adaptée pour l'exercice suivant.

Le comité de nomination et de rémunération formule des recommandations sur la hauteur de la rémunération des administrateurs, sous réserve d'approbation par le conseil d'administration et, ensuite, par l'assemblée générale de la société.

La rémunération pour les administrateurs est comparée aux rémunérations pour des fonctions comparables auprès d'autres sociétés du secteur SIR afin de s'assurer que la rémunération soit compétitive et correspond au temps investi dans les réunions du conseil d'administration et des éventuels comités.

Les rémunérations fixes se composent principalement d'une rémunération fixe en espèces et peuvent, le cas échéant, être complétées par des rémunérations 'assurance groupe et hospitalisation' et/ou d'éventuels autres avantages en nature, tels qu'une voiture de fonction.

Les rémunérations variables accordées aux administrateurs exécutifs, sont liées au fait d'atteindre des objectifs annuels prédéfinis, qui sont de nature qualitative, tant que quantitative (voir ci-après).

La rémunération des administrateurs individuels, des autres dirigeants et des personnes chargées de la gestion journalière de la société, est en outre définie comme suit :

- i) pour les administrateurs indépendants la rémunération fixe est définie individuellement sur une base forfaitaire, prenant en outre en compte duquel ou desquels trois comités (comité d'audit, comité de nomination et de rémunération et comité d'administrateurs indépendants) l'administrateur indépendant est membre ;
- ii) aux autres administrateurs non-exécutifs une rémunération forfaitaire fixe peut être accordée aux conditions que le comité de rémunération fixera et par analogie avec les rémunérations (forfaitaires) accordées aux administrateurs indépendants ;
- iii) pour les dirigeants effectifs (administrateurs exécutifs) et les autres dirigeants, la rémunération (partie fixe et partie variable éventuelle) est fixée individuellement par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, après une recommandation du CEO à ce comité.

La rémunération variable éventuelle est définie en fonction de la satisfaction générale sur la performance au cours de l'année et le fait d'avoir atteint les objectifs (annuels) ou non.

La hauteur de la rémunération variable des dirigeants effectifs peut également être influencée par des prestations exceptionnelles qui devaient être fournies au cours de l'exercice.

Les dirigeants effectifs et les autres dirigeants ne reçoivent aucune rémunération qui est basée sur les résultats financiers généraux de la société, ni une rémunération variable en espèces, à long terme. Une adaptation des salaires est possible dans le cadre d'événements spécifiques de la société qui peuvent se produire.

La rémunération pour les dirigeants effectifs et les autres dirigeants est définie pour attirer, motiver et garder des managers exécutifs, et correspond à leurs responsabilités respectives, l'expérience pertinente et les compétences requises, et compte tenu des tarifs de marché en vigueur pour des fonctions comparables.

Depuis 2011 les objectifs (annuels) des dirigeants effectifs sont basés sur les quatre critères de base importants, et pondérés (légèrement adaptés sur base de l'avis du conseil de nomination et de rémunération au cours des années) comme suit, notamment

- a) **Critères financiers** (pour 30%) e.a. Résultat EPRA* et EPS, contrôle du taux d'endettement, financement, couvertures, et financement de la croissance future ;
- b) **Critères relatifs au portefeuille** (pour 40%) e.a. contrôle du taux d'occupation, durée des contrats locatifs, relocation d'immeubles vacants et s'occuper des possibilités de résiliation de contrats locatifs importants, exécution de (re)développements ;
- c) **Exécution de la stratégie** (pour 15%) e.a. désinvestissement d'immeubles moins qualitatifs, principalement des immeubles (plus anciens) (de bureaux et logistiques) en Belgique et des immeubles sans localisation stratégique au Grand-duché de Luxembourg, investissements dans de nouveaux immeubles, diversification en matière de retail ;
- d) **Capacités de management** (pour 15%) e.a. leadership, personnel et relations investisseurs.

L'évaluation des prestations fournies au cours de l'année par rapport aux objectifs prédéfinis se fait, d'une part, sur base de critères quantitatifs, comme e.a.

- atteindre les chiffres clés financiers,
 - réaliser les projets planifiés (p.ex. l'obtention d'un permis d'urbanisme, la finalisation avec succès d'un projet de rénovation)
- et, d'autre part, sur base de critères qualitatifs, e.a. :
- la collaboration avec le reste du personnel/de l'équipe,
 - l'intégration dans l'équipe,
 - le feedback du personnel pour lequel le dirigeant est responsable,
 - le traitement des deadlines internes et externes dans les dossiers, etc.

Le résultat des objectifs annuels prédéfinis est discuté individuellement, au minimum 1 fois par an, en général à la fin de l'exercice, par le CEO, ensuite par le président du conseil d'administration (actuellement la même personne que le président du comité de nomination et rémunération), avec les personnes concernées sur base d'un entretien d'évaluation et de fonctionnement (individuel ou en commun), dont les résultats sont en premier lieu présentés au comité de nomination et rémunération en ensuite au conseil d'administration.

Le niveau de rémunération est fixé par le comité de nomination et rémunération compte tenu de la politique de rémunération globale et selon des procédures internes utilisées par le comité de rémunération. Dans ce cadre il est e.a. tenu compte des rémunérations accordées dans le passé pour les mêmes fonctions et sur base d'un benchmark limité pour les mêmes fonctions dans des entreprises comparables.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

La rémunération proposée par le comité de nomination et rémunération est présentée, au préalable, pour approbation au conseil d'administration avant qu'elle ne puisse être appliquée effectivement. Le rapport de rémunération proposé par le comité de nomination et rémunération et approuvé par le conseil d'administration est ensuite présenté à l'assemblée générale des actionnaires de la société, pour approbation.

CLAUSES CONTRACTUELLES IMPORTANTES

Une indemnité de départ de 24 mois à été convenue pour Jean-Louis Appelmans dans le passé. Puisque cette indemnité de départ excède ce qui est prévu dans les dispositions de l'article 554 du Code des Sociétés, soit un maximum de 12 mois, sauf – moyennant une motivation spéciale par le comité de rémunération – de maximum 18 mois, cette disposition dans le contrat de management avec Monsieur Appelmans sur l'avis du comité de nomination et de rémunération, a été approuvée séparément par l'assemblée générale des actionnaires de la société, tenue le 16/05/11.

Les conventions des autres membres du comité exécutif contiennent les dispositions habituelles en matière de rémunération (fixe et variable), non-concurrence et confidentialité. Les conventions sont conclues pour une durée indéterminée. Aucune convention n'a été conclue après le 1er juillet 2009, sauf celles avec Piet Vervinck et OKIMONO BVBA représentée par Monsieur Sven Janssens.

Sauf pour le CEO (voir ci-dessus) aucune indemnité de départ spécifique n'a été reprise dans les contrats de management ou de travail pour les autres membres du comité exécutif, ce qui fait que l'article 554 du Code des Sociétés ne s'applique pas.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR LES ANNÉES SUIVANTES

Il est prévu que la politique de rémunération pour les exercices 2017 et 2018 ne sera pas fondamentalement adaptée et que la rémunération sera dans une large mesure fixée sur la même base que pour 2016.

Sur le conseil du comité de nomination et rémunération il a été décidé par le conseil d'administration du gérant d'adopter quelques modifications limitées à la politique de rémunération à partir de l'exercice 2017, soit i) en ce qui concerne la rémunération forfaitaire fixe pour les administrateurs indépendants, ii) en ce qui concerne la rémunération d'un des administrateurs non-exécutifs et iii) en ce qui concerne la pondération entre les divers critères de base pour atteindre les objectifs annuels :

- i) La rémunération annuelle forfaitaire accordée aux administrateurs indépendants est augmentée de € 15.000 à € 20.000.
- ii) Une rémunération forfaitaire est également accordée à Madame Sonja Rottiers, un des autres administrateurs non-exécutifs, fixée par analogie avec la rémunération forfaitaire accordée aux administrateurs indépendants, notamment une rémunération forfaitaire annuelle (générale) de € 20.000 et une rémunération forfaitaire supplémentaire de € 4.000 comme membre du comité d'audit.
- iii) Depuis 2011 les objectifs (annuels) pour la direction effective étaient basés sur quatre critères de base importants, avec une pondération spécifique ; à partir de 2017 cette pondération est adaptée comme mentionné ci-après :
 - a) **Critères financiers & relatifs au portefeuille** (pour 33,3%) : Résultat EPRA* et EPS, contrôle du taux d'endettement, financement, couvertures, et financement de la croissance future, contrôle du taux d'occupation, durée des contrats locatifs, relocation d'immeubles vacants et s'occuper des possibilités de résiliation de contrats locatifs importants, exécution de (re)développements.
 - b) **Exécution de la stratégie** (pour 33,3%) : désinvestissement continué d'immeubles moins qualitatifs dans le cadre de l'amélioration continue de la qualité du portefeuille (principalement immeubles (plus anciens) (de bureaux et logistiques) en Belgique et des immeubles non-stratégiques au Grand-duché de Luxembourg), recherche d'opportunités d'investissement, principalement au Luxembourg, en Suisse et en Autriche, la réalisation des projets de redéveloppement Treestone, Montoyer 63, Strassen et CFM).
 - c) **Capacités d'organisation et de management** (pour 33,3%) : organisation dans les 4 pays différents dans lesquels la société opère, préparation de la succession de la fin du mandat de Jean-Louis Appelmans comme CEO mi-2018 et développement du management, leadership, gestion du personnel et relations investisseurs.

RÉMUNÉRATION EXERCICE 2016

I. MONTANT TOTAL DE LA RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Relatif à l'exercice 2016 les administrateurs exécutifs et non-exécutifs du gérant statutaire de la société ont, directement ou indirectement, reçu des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 1.082.607 (hors TVA) pour tous les services rendus.

II. RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS INDIVIDUELS

A. Administrateurs non-exécutifs

Les rémunérations payées pour l'exercice 2016 aux administrateurs indépendants comme membres de comité consultatifs étaient fixées forfaitairement, n'importe le nombre de réunions de chaque comité, tenues au cours de l'exercice 2016. Aucun avantage en nature ne fut accordé aux administrateurs indépendants.

Au cours de l'exercice 2016 le mandat des autres administrateurs non-exécutifs n'était pas rémunéré.

Les rémunérations suivantes ont été accordées aux administrateurs non-exécutifs, sur une base individuelle, pour l'exercice 2016 :

	Rémunération fixe CdA	Rémunération fixe CA	Rémunération fixe CNR	Rémunération fixe comité d'administrateurs indépendants	Total
Michel Eeckhout	15.000	4.000	4.000	2.000	25.000
Mark Leysen	15.000	4.000	4.000	2.000	25.000
Eric Van Dyck	15.000	-	4.000	2.000	21.000
Luc Bertrand (jusqu'au 18/08/16)	-	-	-	-	-
Jan Suykens	-	-	-	-	-
Piet Dejonghe (à partir du 18/08/16)	-	-	-	-	-
Guy van Wymersch-Moons	-	-	-	-	-
Sonja Rottiers	-	-	-	-	-
Total administrateurs non-exécutifs	45.000	8.000	12.000	6.000	71.000

Aux messieurs Michel Eeckhout et Mark Leysen, administrateurs indépendants, un montant total, pour l'exercice 2016, de € 25.000 a été payé comme suit :

- une rémunération fixe de € 15.000 ;
- une rémunération fixe de € 4.000 comme membre du comité d'audit ;
- une rémunération fixe de € 4.000 par exercice comme membre du comité de nomination et de rémunération ;
- une rémunération supplémentaire de € 2.000 par exercice comme membre du comité des administrateurs indépendants.

A Monsieur Van Dyck, administrateur indépendant, un montant total, pour l'exercice 2016, de € 21.000 a été payé comme suit :

- une rémunération fixe de € 15.000 ;
- une rémunération fixe supplémentaire de € 4.000 par exercice comme membre du comité de nomination et de rémunération ;
- une rémunération fixe supplémentaire de € 2.000 par exercice comme membre du comité des administrateurs indépendants.

Sur le conseil du comité de nomination et de rémunération, le conseil d'administration du gérant statutaire a décidé d'augmenter la rémunération annuelle forfaitaire générale à partir de l'exercice 2017 et de, par conséquent, payer les rémunérations suivantes sur une base individuelle aux administrateurs indépendants et aux autres administrateurs non-exécutifs :

	Rémunération fixe CdA	Rémunération fixe CA	Rémunération fixe CNR	Rémunération fixe comité d'administrateurs indépendants	Total
Michel Eeckhout	20.000	4.000	4.000	2.000	30.000
Mark Leysen	20.000	4.000	4.000	2.000	30.000
Eric Van Dyck	20.000	-	4.000	2.000	26.000
Jan Suykens	-	-	-	-	-
Piet Dejonghe	-	-	-	-	-
Guy van Wymersch-Moons	-	-	-	-	-
Sonja Rottiers	20.000	4.000	-	-	24.000
Total administrateurs non-exécutifs	80.000	12.000	12.000	6.000	110.000

B. Administrateurs exécutifs et 'autres dirigeants' – dirigeants effectifs – comité exécutif

Pour l'exercice 2016, les administrateurs exécutifs et 'les autres dirigeants du gérant statutaire de la société' (au sens de l'article 96 §3, 7° du Code des Sociétés) soit la direction effective et les autres membres du comité exécutif, i.e. le CFO (Piet Vervinck) et le COO, OKIMONO SPRL représentée par son représentant permanent, Sven Janssens, directement et/ou indirectement, pour tous services rendus en faveur du gérant statutaire, ont perçu des rémunérations à concurrence d'un montant global de € 1.397.565, dont :

- rémunération fixe en espèces² : € 984.811;
- rémunération variable sous forme de tantièmes : € 248.000;
- assurance groupe (type cotisations déterminées) : € 146.782;
- avantages en nature : € 17.972 comme autres composants de la rémunération.

Une reproduction de la rémunération sur une base individuelle du CIO, COO et CFO, tous membres du comité exécutif, n'est pas reprise dans le rapport de rémunération puisque cette demande s'applique uniquement au 'représentant principal des autres dirigeants' (article 96 §3, 6° du Code des Sociétés) soit le CEO (principe 7.14 du Code de Gouvernance d'entreprise). Pour cette raison, uniquement la rémunération du CEO est reproduite sur une base individuelle ci-après dans le rapport de rémunération, mais pas celle des autres membres du comité exécutif.

C. Rémunération du CEO

Monsieur Jean-Louis Appelmans bénéficie de rémunérations fixes et variables qui couvrent ses prestations comme membre du conseil d'administration et comme CEO, tant que d'un plan de retraite à cotisations déterminées qui prévoit la constitution d'un capital en fonction de la prime payée.

La rémunération du CEO mentionnée dans le tableau ci-après a été attribuée au cours de l'exercice 2016, sur base individuelle, directement et indirectement³. Il n'a pas perçu d'avantages en nature spécifiques.

Fixe	assurance	variable	total
€ 323.874	€ 139.733	€ 98.000	€ 561.607

D. Rémunération globale des autres membres du comité exécutif

Le comité exécutif est composé comme précisé ci-dessus :

1. MONSIEUR JEAN-LOUIS APPELMANS, CEO, administrateur délégué et dirigeant effectif,
2. MONSIEUR MICHEL VAN GEYTE, CIO et dirigeant effectif,
3. MONSIEUR PIET VERVINCKT, CFO, et
4. OKIMONO SPRL représentée par MONSIEUR SVEN JANSSENS, COO.

¹ Visant également les membres de chaque comité dans lequel la direction générale de la société est discutée et qui est organisé en dehors du règlement de l'article 524bis du Code des Sociétés, i.e. le comité exécutif. « Autres dirigeants » est interprété comme étant les membres du comité exécutif.

² Ce montant comprend € 242.000 de rémunérations payées dans la capacité de membre du conseil d'administration de « certains autres dirigeants ou certaines personnes chargées de la gestion journalière » comme prévu par l'article 96, §3, 4° C. Soc.

³ E.a. via Granvelle Consultants & Co SPRL, respectivement Midhan SPRL, respectivement OKIMONO SPRL.

Les membres du comité exécutif, dont les dirigeants effectifs, ne reçoivent pas d'options ni d'autres rémunérations liées aux actions, conformément à la politique de rémunération de la société.

La rémunération fixe des membres du comité exécutif, dont les dirigeants effectifs, est basée sur les capacités et l'expérience en différentes matières, telles que la gestion commerciale, immobilière-technique, juridique, fiscale, financière, comptable et générale.

La rémunération variable des membres du comité exécutif, dont les dirigeants effectifs, a été définie en fonction de la réalisation ou non des objectifs (annuels) et d'autres prestations exceptionnelles éventuelles liées aux critères susmentionnés. Le comité de nomination et de rémunération définit chaque année la forme sous laquelle la rémunération variable est attribuée aux dirigeants effectifs et aux membres du comité d'audit ; pour l'exercice 2016 il s'agissait de tantièmes.

Le montant global brut de la rémunération et des autres avantages, directement ou indirectement, attribué par la société ou ses filiales pour 2016 aux autres membres du comité exécutif et aux autres dirigeants, s'élève à un total de € 835.958 (ex-TVA) et peut être ventilé comme suit :

Fixe	Assurance groupe	Avantages en nature	Variable	Total
€ 660.937	€ 7.049	€ 17.972	€ 150.000	€ 835.958

10 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES - CONFLITS D'INTÉRÊTS

ARTICLES 523 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Le conseil d'administration déclare, pour autant qu'il en soit au courant, que des situations de conflits d'intérêts telles que visées à l'article 523 C. Soc. n'ont pas eu lieu entre les administrateurs du gérant statutaire ou membres de la direction effective ou du comité exécutif et la société au cours de l'exercice passé, à l'exception du fait qu'en application de l'article 523 § 1, dernier alinéa C. Soc. relatif à la procédure de prévention de conflits d'intérêt dans les sociétés cotées, Messieurs Appelmans et Van Geyte n'ont pas participé à la délibération et la prise de décision en ce qui concerne les propositions relatives à la rémunération de l'administrateur délégué et des dirigeants effectifs.

En ce qui concerne les conséquences de nature patrimoniale pour la société, nous nous référons aux détails sur la rémunération, mentionnés ci-dessus.

ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIÉTÉS

Au cours de l'exercice écoulé aucune situation ne s'est produite dans laquelle les dispositions de l'article 524 du Code des Sociétés ont dû être appliquées.

Pour être complet, il est mentionné que début 2016 l'acte notarié relatif à la reprise des droits de propriété résiduels (« tréfonds ») de Beekbaarrimo SA, une société liée à met Ackermans & van Haaren SA, a été signé, ce qui cadre dans la finalisation de l'opération de reprise de T&T Koninklijk Pakhuis SA, pour laquelle un accord existait déjà, qui fut signé le 17 décembre 2015. Lors de cette opération l'article 524 du C. Soc. fut appliquée en 2015. A ce sujet, nous renvoyons à l'avis écrit et motivé du comité d'administrateurs indépendants du 7 décembre 2015 au conseil d'administration du gérant statutaire, dont la décision a été littéralement reproduite dans le Rapport financier annuel sur l'exercice 2015 à la page 110, et à la conclusion du rapport du commissaire Ernst & Young relatif, reproduit dans le Rapport financier annuel sur l'exercice 2015 à la page 111.

LES ARTICLES 37 ET 38 DE LA LOI SIR

L'article 37 de la loi SIR prévoit un avis préalable à la FSMA lorsque pour une transaction avec la SIR publique ou une de ses filiales, les personnes mentionnées dans l'article sont partie adverse ou bénéficient d'un avantage patrimonial, directement ou indirectement. Dans ses avis à la FSMA, la société doit démontrer l'intérêt de l'opération planifiée pour elle, ainsi que le fait que cette opération s'inscrit dans la direction normale de la stratégie de la société.

Cet avis n'est pas d'application pour :

- a) les transactions relatives à des montants inférieurs au montant le plus bas de 1% de l'actif consolidé de la SIR publique et € 2.500.000 ;
- b) l'acquisition de titres par la SIR publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique par un émetteur-tiers, pour lequel un promoteur ou une personne visée à l'art. 37 §1 de la loi SIR intervient comme intermédiaire ;
- c) l'acquisition de ou l'inscription à des actions émises par la SIR publique suite à une décision de l'assemblée générale par les personnes visées à l'art. 37 §1 précité de la loi SIR ;
- d) les opérations relatives à la trésorerie de la SIR publique ou une de ses filiales, à condition que la personne qui intervient comme contrepartie ait le statut d'intermédiaire, tel que défini dans la législation en vigueur et que ces transactions soient réalisées à des conditions conformes au marché.

Au cours de l'exercice écoulé aucune notification n'a dû être faite à la FSMA dans ce contexte. En ce qui concerne la finalisation de la transaction de reprise de T&T Koninklijk Pakhuis SA qui fut conclue le 17 décembre 2015 et l'acte notarié pour la reprise des droits résiduels de Beekbaarimo SA au début de l'exercice 2016, et où les articles 37 et 49 §2 de la Loi SIR ont été appliqués, nous renvoyons au Rapport financier annuel sur l'exercice 2015 à la page 111.

CHARTRE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Dans sa Charte de gouvernance d'entreprise la société a souscrit la politique qu'un administrateur, les dirigeants effectifs ou les membres du comité exécutif (ou leurs membres de famille les plus proches), soit directement ou indirectement, qui ont (i) un intérêt de nature non-patrimoniale qui est opposé ou qui a un intérêt parallèle, de nature patrimoniale ou non, à une décision ou à une opération de la société ou (ii) ou un intérêt de nature patrimoniale qui est opposé à une décision ou une opération de la société, mais qui ne ressort pas, en principe, à la compétence du conseil d'administration, doit immédiatement notifier ce fait au président du conseil d'administration. Ce dernier évalue ensuite s'il doit en rendre compte au conseil d'administration.

Au cours de l'exercice passé le président n'a reçu aucune notification pour laquelle cette politique devait être appliquée.

La dernière version de la Charte de gouvernance d'entreprise peut être consultée sur le site internet www.leasinvest.be.

COMMENTAIRE GÉNÉRAL CONCERNANT DES CONFLITS D'INTÉRÊT POTENTIELS DES ADMINISTRATEURS ET DES DIRIGEANTS EFFECTIFS

Le risque de conflits d'intérêts potentiels existants entre les administrateurs du gérant statutaire ou des membres du comité exécutif et la société, entre autres suite à des fonctions qu'ils occupent dans d'autres sociétés dans le secteur immobilier est estimé être limité.

Un conflit d'intérêt fonctionnel (sur lequel le règlement de conflits d'intérêt légal de l'article 523 C. Soc. n'est pas applicable) pourrait avoir lieu du chef des administrateurs nommés sur la proposition d'Ackermans & van Haaren SA, si des opérations ont lieu entre des sociétés liées à Ackermans & van Haaren SA et/ou le gérant statutaire et la société ou une autre société du groupe Leasinvest Real Estate.

Un conflit d'intérêt potentiel pourrait se produire entre la société et le gérant statutaire ou entre la société et Leasinvest Services SA ou entre la société ou Leasinvest Immo Lux SA et ses filiales dans le cadre d'une éventuelle restructuration de la gestion immobilière et/ou d'une adaptation de la structure d'organisation. Au cours de l'exercice écoulé aucune restructuration spécifique ne s'est produite et la structure d'organisation n'a pas été adaptée dans une telle mesure qu'un conflit d'intérêt se serait produit.

Un conflit d'intérêt potentiel pourrait finalement se produire du chef de la fonction d'administrateur, exécutée par l'administrateur délégué, Jean-Louis Appelmans, dans la SIR publique Retail Estates SA, ou du chef de la fonction d'administrateur exercée par Guy Van Wymersch ou Eric Van Dyck dans le cadre des investissements éventuels au Luxembourg, en Suisse et/ou en Autriche qui pourraient être considérés comme objets d'investissement par AXA, respectivement (une filiale à l'étranger de) Redevco.

Au cours de l'exercice écoulé aucun conflit d'intérêt du chef de la fonction d'administrateur ne s'est produit.

11 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, aucune activité particulière n'a été réalisée dans le domaine de la recherche et du développement, ni par la société, ni par des sociétés faisant partie de son périmètre de consolidation.

12 RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

La responsabilité sociétale est partie intégrante de la politique quotidienne de Leasinvest Real Estate et fait partie de son effort continu de qualité.

Leasinvest Real Estate est consciente que son empreinte écologique peut être réduite si la société se focalise sur la durabilité et si elle prend consciemment soin de sa consommation d'énergie, d'eau et d'électricité et de la gestion des déchets.

Là où cela est possible des mesures pour réduire la consommation d'énergie ont été prises par le passé afin de rendre les immeubles plus durables et plus performants en matière de consommation d'énergie. En 2009 un accord a été conclu avec Electrabel pour la livraison d'énergie verte pour tous les locataires et des panneaux solaires ont été posés sur le toit du centre logistique à **Wommelgem** ; en 2011 0,291 GWh d'énergie ont été produits par ces panneaux.

En 2013 Leasinvest Real Estate a encore installé des panneaux solaires sur le toit de **Canal Logistics** en collaboration avec ORKA SA. Avec une superficie de 49.775 m² et 14.220 panneaux solaires, cette installation a une capacité de production de 3,15 GWh/an, ce qui correspond à la consommation d'énergie moyenne de 920 ménages et ce qui réduit en même temps l'émission annuelle de CO₂ de 640 tonnes. Actuellement cette production est encore injectée sur le réseau.

Le toit du **parc retail Frun**[®] à Asten, acquis en 2016, a également été équipé de panneaux solaires afin d'optimiser la durabilité du parc, ce qui fait que 0,500 GWh d'énergie verte par an sont produits sur le site, impliquant une réduction de l'émission de CO₂ de 400 tonnes.

Ceci réduit l'empreinte écologique en matière d'électricité de Leasinvest Real Estate à 0 : 97% via l'achat d'énergie verte, et 3% par la production propre sur base des panneaux solaires.

AUDIT

En 2010 un audit de durabilité global a été réalisé à la demande de Leasinvest Real Estate afin de définir les terrains sur lesquels la société pourrait opérer de manière plus durable.

Partant de cette approche globale il est devenu clair que Leasinvest Real Estate a le plus grand impact sur l'environnement par des mesures ponctuelles au niveau de son portefeuille d'immeubles. Les actions concrètes sont reproduites ci-après.

APPROCHE STRATÉGIQUE

Leasinvest Real Estate a opté pour une approche inclusive et orientée vers la solution de problèmes spécifiques, qui a été convertie en un plan par étapes. L'aspect unique d'une telle approche est qu'elle est basée sur une collaboration approfondie avec les clients (locataires) et les fournisseurs, et va dès lors au delà des initiatives prises par l'entreprise même, et que l'on recherche par immeuble les mesures spécifiques ayant le plus grand impact, contrairement à la prise de mesures générales (orienté vers la solution de problèmes).

PLAN PAR ÉTAPE

- 1 **Analyse du portefeuille immobilier avec détection du potentiel d'amélioration**
- 2 **Développement d'un plan spécifique aux immeubles**
- 3 **La définition d'une méthode correcte ou d'une technologie adéquate pour la définition d'un niveau 0 qui sert de base pour la mesure des améliorations ; Leasinvest Real Estate a opté pour le système de certification Breeam in-use (www.breeam.org), basé sur un audit annuel à renouveler par une organisation agréée**
- 4 **Exécution concrète du plan d'actions pour amélioration**
- 5 **Mesure des résultats en information (société, locataires, stakeholders) ; ces procédures sont opérationnelles depuis 2012**

ARBITRAGE SÉLECTIF SUR LE PORTEFEUILLE

Parce que les investissements de Leasinvest Real Estate, en tant que société cotée, doivent prioritairement être fondés du point de vue de rendement pour l'actionnaire, un nombre d'immeubles ont été sélectionnés pour un redéveloppement (partiel). Il s'agit d'immeubles vacants résultant de l'échéance des baux, ou d'immeubles à potentiel de rénovation sans incommoder les locataires (p.ex. l'installation de panneaux solaires). Des immeubles moins stratégiques, sont pris en considération pour la vente, au cas où une opportunité se présenterait. En 2016 un total de € 67 millions a été désinvesti, dont l'immeuble logistique Malines Zeutestraat, qui ne fut plus considéré comme étant stratégique.

ACTIONS RÉALISÉES ET PROJETS

GÉNÉRAL

Au cours de 2012 des compteurs d'électricité « intelligents » ont été installés dans les immeubles suivants du portefeuille immobilier belge :

- Riverside Business Park, Anderlecht
- The Crescent, Anderlecht
- Nijverheidsstraat, Wommelgem
- Canal Logistics, Neder-over Heembeek (tant des compteurs d'eau que de gaz « intelligents »)

L'avantage de ce type de compteur est qu'il peut être lu à distance, avec traitement des résultats, et qu'il peut servir de base pour la refacturation de l'électricité aux locataires. De cette manière, tant le propriétaire que le locataire peut à chaque instant suivre la consommation d'électricité en en déduire ses conclusions. Des excès de consommation peuvent ainsi être détectés et peuvent servir de base pour des mesures correctives afin de réaliser des économies.

BELGIQUE

Immeuble de bureaux **The Crescent Anderlecht** : score BREEAM In-Use amélioré de « Very Good » à « Excellent » (2015)

Immeuble de bureaux **Motstraat Malines** : exécution du BREEAM In-Use (2013), score 'good'

Immeuble logistique à **Tongres** : étude d'énergie exécutée en 2012

Immeuble logistique **Canal Logistics** Neder-over-Heembeek : pose de panneaux solaires (2013)

Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Square de Meeûs (actuellement **Treesquare**) : objectif « BREEAM Excellent » (2017)

Redéveloppement de l'immeuble de bureaux **Montoyer 63** : objectif « BREEAM Excellent » (2018)

LUXEMBOURG

Immeuble de bureaux **Royal20** (vendu en 2016) : objectif BREEAM 'excellent' (2016)

Immeuble de bureaux **Monnet** : BREEAM Refurbishment Excellent attendu sur base du dossier introduit en février 2016

ENGAGEMENT CULTUREL ET SOCIAL

Leasinvest Real Estate sponsorise différentes institutions culturelles, telles que « **Stichting Conservatorium Antwerpen** » (www.stichtingconservatorium.be), le musée de la sculpture en plein air **Middelheim/Middelheim Promotors vzw** (www.middelheimmuseum.be ; www.middelheimpromotors.be) et le **Musée Royal des Beaux-Arts** à Anvers (www.kmska.be), ce qui prouve son engagement dans les activités sociales et culturelles de la société.

Chaque année de nouvelles opportunités sont évaluées et de nouvelles initiatives sont initiées. En 2015 ce fut **Cliniclowns** (sponsoring fin 2016), l'asbl **De Zwaluw**, gérée par la Fondation Roi Baudouin, **Oscare** « kinderbrandwondenfonds » et **Médecins Sans Frontières** sous forme de soutien via les cartes de Noël.

13 DÉCHARGE AU GÉRANT ET AU COMMISSAIRE

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au gérant statutaire et au commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31/12/2016.

Fait à Anvers le 15/02/2017

JEAN-LOUIS APPELMANS

Administrateur délégué

JAN SUYKENS

Président du conseil d'administration



INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM)



Il est courant dans le secteur des Sociétés Immobilières Réglementées d'utiliser des Indicateurs Alternatifs de Performance (APM) dans la présentation des résultats financiers, conformément aux directives de l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA ; European Securities and Markets Authority) du 5 octobre 2015.

Un nombre de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées¹ (EPRA ; European Public Real Estate Association), d'autres APM sont considérés comme étant courants dans le secteur afin de permettre une meilleure compréhension des résultats et performances financiers présentés.

Les APM dans ce rapport financier annuel sont indiqués par un astérisque (*). Les indicateurs définis par les normes IFRS, physiques ou non financiers, ne sont pas considérés comme étant des APM. Les directives de la ESMA ne s'appliquent en outre pas sur les APM utilisés dans les états financiers ou ceux qui sont conformes à la législation en vigueur.

De commun accord avec le secteur, il a été décidé de remplacer l'APM 'résultat net courant' par 'Résultat EPRA*'.
 1

¹ Pour voir les calculs détaillés des indicateurs de performance EPRA*, voir page 85.

DÉTAIL DES CALCULS DES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE² (ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES - APM) APPLIQUÉS PAR LEASINVEST REAL ESTATE

RESULTAT LOCATIF NET PAR ACTION*

Resultat locatif net (montant par action)*	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs (€ 1000)	56 647	50 455
1.1 Charges relatives à la location (€ 1000)	-179	-42
1.4 Resultat locatif net (€ 1000)	56 468	50 413
Nombre d'actions ayant droit au dividende	4 935 478	4 935 478
Resultat locatif net par action* (€)	11,4	10,21

² Hormis les indicateurs de performance EPRA qui sont également considérés comme APM et qui sont réconciliés dans l'annexe 1 Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA ci-dessous.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE*

Résultat sur Portefeuille* (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 093	329
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-528	9 549
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille*	0	0
Résultat sur Portefeuille*	2 565	9 878

RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)*

Résultat Net – part du groupe (montant par action)*	31/12/2016	31/12/2015
Résultat Net – part du groupe (€ 1000)	31 118	30 618
Nombre d'actions ayant droit au dividende	4 935 478	4 935 478
Résultat Net – part du groupe par action*	6,30	6,20

VALEUR DE L'ACTIF NET (MONTANT PAR ACTION)*

Valeur de l'Actif Net (montant par action)*	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	356 407	362 405
Nombre d'actions ayant droit au dividende	4 935 478	4 935 478
Valeur de l'Actif Net part du groupe par action*	72,2	73,4

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (MONTANT PAR ACTION)*

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)*	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	356 407	362 405
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	876 747	886 390
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	859 931	869 361
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1000)	16 816	17 029
TOTAL	373 223	379 434
Nombre d'actions ayant droit au dividende	4 935 478	4 935 478
Valeur de l'Actif Net part du groupe par action*	75,6	76,9

RENDEMENT LOCATIF SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ET LA VALEUR D'INVESTISSEMENT*

Rendement locatif sur base de la juste valeur et la valeur d'investissement*		31/12/2016	31/12/2015
Valeur locative estimée sur le portefeuille immobilier total au 31/12 (€ 1000)		56 540	58 600
A exclure du périmètre de calcul (€ 1000)			
Valeur locative estimée sur les projets au 31/12 (€ 1000)		0	2 990
Valeur locative estimée sur les actifs détenus en vue de la vente au 31/12 (€1000)		4 060	370
Valeur locative estimée sur le portefeuille en exploitation	A	52 480	55 240
Juste valeur du portefeuille immobilier total au 31/12 (€ 1000)		859 931	869 361
A exclure du périmètre de calcul			
Juste valeur des projets au 31/12 (€ 1000)		30 660	62 020
Juste valeur des actifs détenus en vue de la vente au 31/12 (€ 1000)		54 970	4 390
Juste valeur du portefeuille en exploitation au 31/12 (€ 1000)	B	774 290	802 980
Rendement locatif sur base de la juste valeur *	A/B	6,78%	6,88%
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier total au 31/12 (€ 1000)		876 747	886 390
A exclure du périmètre de calcul			
Valeur d'investissement des projets au 31/12 (€ 1000)		31 430	63 570
Valeur d'investissement van des actifs détenus en vue de la vente au 31/12 (€ 1000)		56 340	4 500
Valeur d'investissement du portefeuille en exploitation au 31/12 (€ 1000)	C	788 980	818 320
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement*	A/C	6,65%	6,75%

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE CONSTANT (LIKE-FOR-LIKE)*

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*	31/12/2016
Revenus locatifs bruts au 31/12/2015 (€ 1000)	50 113
Variations 2015 – 2016 à exclure	5 407
- Variations suite à des acquisitions	6 048
- Variations suite à des désinvestissements	-641
Revenus locatifs bruts au 31/12/2016 (€ 1000)	56 011
Variation like for like* (€ 1000)	491
Variation like for like* (%)	1,0%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN* EN %

Coût de financement moyen* en %	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1000)	-13 654	-13 729
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-1 309	-1 461
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-14 963	-15 190
Dette moyenne pondérée (€ 1000)	515 417	449 000
Coût de financement moyen* en %	2,90%	3,38%

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE*

Résultat global – part du groupe* (montant par action)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net - part du groupe (€ 1000)	31 118	30 618
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-13 926	18 283
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	-444	332
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés à une couverture du cash-flow comme défini par IFRS	-10 304	3 002
Variations de la partie efficace de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-3 178	14 949
Résultat global – part du groupe*	17 192	48 901
Nombre d'actions ayant droit au dividende	4 935 478	4 935 478
Résultat global – part du groupe par action*	3,48	9,91

INDICATEURS DE PERFORMANCE SELON LE RÉFÉRENTIEL EPRA



Leasinvest Real Estate a reçu pour les Rapports financiers annuels 2012, 2013, 2014 & 2015 un EPRA Gold Award.

Ces données sont communiquées à titre informatif et ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR, ni soumises au contrôle d'un organisme public.
Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

Pour le rapport de l'expert immobilier nous renvoyons au rapport immobilier à la page 123 et pour plus d'informations sur les experts immobiliers et leur rémunération, nous renvoyons à la déclaration de gouvernance d'entreprise à la page 67.

RÉSULTAT EPRA*

Résultat EPRA* (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	31 118	30 618
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	6,30	6,20
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA*	-3 243	-5 054
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	528	-9 549
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-3093	-329
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	-678	4 824
Résultat EPRA*	27 875	25 564
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4 935 478	4 935 478
Résultat EPRA par action* (en €)	5,65	5,18

EPRA NAV* (VALEUR DE L'ACTIF NET)

EPRA NAV* (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
NAV selon les états financiers	356 407	362 405
NAV par action selon les états financiers (en €)	72,16	73,38
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	48 152	38 621
EPRA NAV*	404 559	401 026
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4 935 478	4 935 478
EPRA NAV par action* (en €)	82,0	81,3

EPRA NNAV* (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

EPRA Triple NAV* (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NAV*	404 559	401 026
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-48 152	-38 621
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-6 349	- 10 005
EPRA NNAV*	350 058	352 400
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4 935 478	4 935 478
EPRA NNAV par action* (en €)	70,93	71,40

EPRA NIR* (RENDEMENT INITIAL NET) & EPRA TOPPED UP NIR* (RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ)

EPRA NIR* & EPRA Topped up NIR* (€ 1 000)		31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		859 931	869 361
A exclure :			
Actifs détenus en vue de la vente		-54 967	-4 392
Projets de développement		-30 663	-62 020
Immeubles disponibles à la location		774 301	802 949
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		444	-332
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		9 167	8 723
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	783 468	811 672
Revenus locatifs bruts annualisés		56 540	58 710
Charges immobilières		-10 933	-9 537
Revenus locatifs nets annualisés	A	45 607	49 173
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		317	313
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	45 924	49 486
EPRA NIR*	A/B	5,82%	6,06%
EPRA Topped up NIR*	C/B	5,86%	6,10%

EPRA TAUX DE VACANCE* 2016

EPRA Taux de vacance* (x € 1.000)		31/12/2016			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		110 897	162 011	176 977	449 885
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,24	0,17	0,22	1,63
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	19,34	9,38	28,15	56,87
EPRA Taux de vacance*	A/B	6,41%	1,81%	0,78%	2,87%

EPRA TAUX DE VACANCE* 2015

EPRA Taux de vacance* (x € 1.000)		31/12/2015			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		116 328	170 890	144 189	431 407
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,46	0,55	0,21	2,24
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	21,19	9,35	24,81	55,35
EPRA Taux de vacance*	A/B	6,91%	5,88%	0,86%	4,05%

EPRA COST RATIO*

EPRA cost ratio* (x € 1.000)		31/12/2016	31/12/2015
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-2 554	-2 131
Charges immobilières		-9 438	-8 187
Frais généraux de la société		-3 220	-1 754
Autres charges et revenus opérationnels		1	-169
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative*	A	-15 211	-12 241
Coûts directs de la vacance locative		1 080	885
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative*	B	-14 131	-11 356
Revenus locatifs	C	56 647	50 455
EPRA Cost ratio* (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-26,85%	-24,26%
EPRA Cost ratio* (hormis la vacance locative directe)	B/C	-24,95%	-22,51%



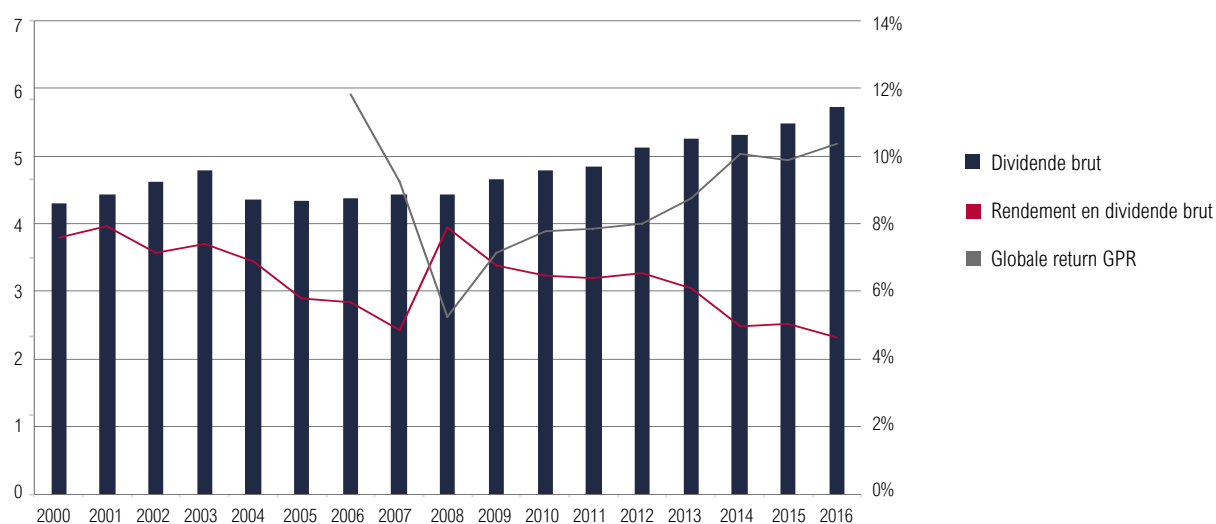
EASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE





RENDEMENT EN DIVIDENDE ET RETURN POUR LES ACTIONNAIRES

Le graphique ci-dessous reproduit l'évolution des dividendes bruts payés et le rendement en dividende brut (calculé comme le dividende brut divisé par le cours de clôture de l'action), ainsi que le return global selon GPR. Il en résulte que le dividende brut affiche une tendance à la hausse depuis 2008.



Rendement en dividende brut = dividende brut/cours de clôture au 31/12.

Return global : source GPR : www.globalpropertyresearch.com

Le rendement pour les actionnaires sur base du return global GPR, est basé sur les rendements totaux nominaux y inclus le réinvestissement des dividendes.

Les rendements sont exprimés en monnaie locale et sont basés sur le cours de clôture de chaque mois.

CHIFFRES CLÉS ET GRAPHIQUES

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'actions cotées (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions émises (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (#)	4.935.478	4.935.478
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	521	454
Free float (%)	35% (4)	41%
Cours de clôture (€)	105,5	93,09
Cours le plus élevé (€)	114	97,85
Cours le plus bas (€)	87,75	79,40
Volume mensuel moyen (#)	30.897	34.128
Vitesse (%) (1)	7,51%	8,29%
Vélocité free float (%) (2)	21,45%	20,22%
Prime sur base du cours de clôture vs VAN (juste valeur)	46%	27%
Dividende brut	4,90	4,70
Dividende net*	3,43	3,431
Rendement en dividende brut (%) (3)	4,64%	5,05%
Payout ratio (consolidé)	86,9%	90%
Payout ratio (statutaire)	82,0%	87%

* Sur base d'un précompte mobilier de 30% pour le dividende sur 2016 et 27% de précompte mobilier pour le dividende sur 2015.

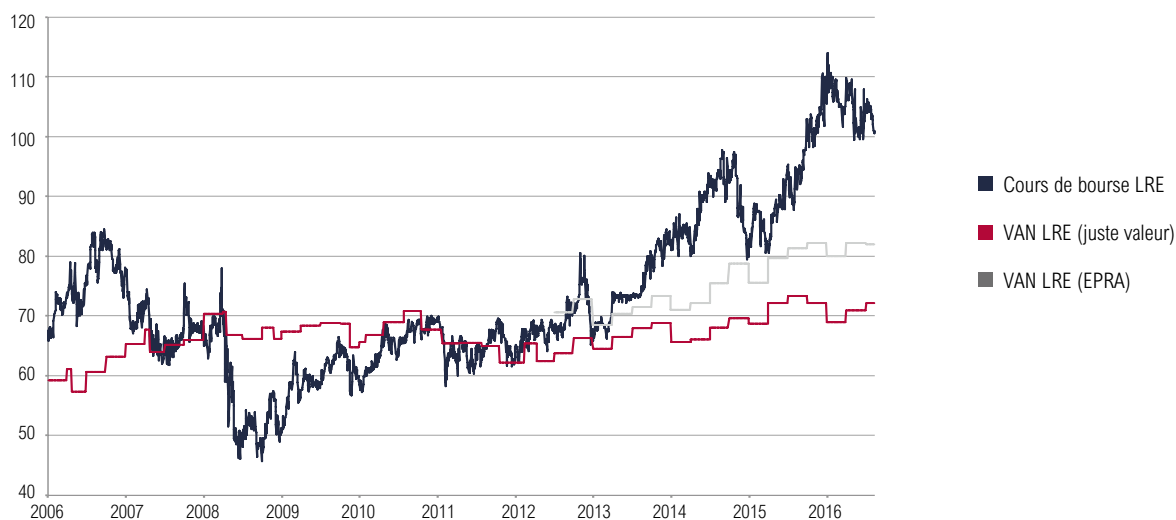
(1) Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

(2) Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées * free float).

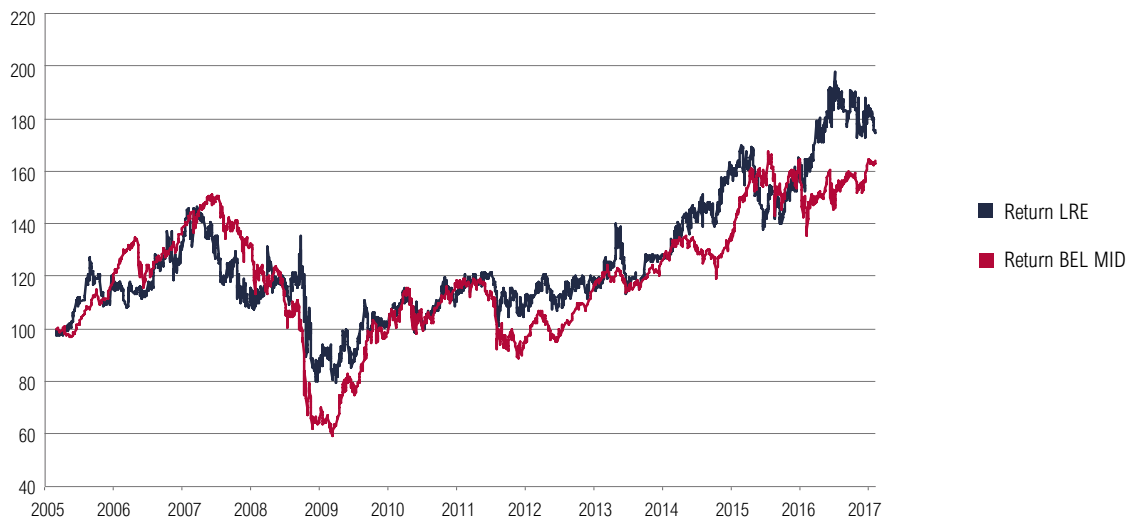
(3) Dividende brut / cours de clôture.

(4) Hormis la participation d'AG Insurance de 6%, antérieurement reprise dans le free float.

PRIME/DÉCOTE DU COURS DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE PAR RAPPORT À LA VALEUR DE L'ACTIF NET



COMPARAISON ENTRE LE RETURN DE LEASINVEST REAL ESTATE ET CELUI DU BEL MID¹



COMPARAISON DU COURS DE BOURSE DE LEASINVEST REAL ESTATE AUX INDICES EPRA (WWW.EPRA.COM)²



¹ Indice à consulter dans les quotidiens financiers ou sur internet.

² Information d'EPRA, contrôlée par aucun organisme.

L'action Leasinvest Real Estate a clôturé à un niveau substantiellement plus élevé avec un cours de clôture de € 105,5 (2015 : € 93,09) et a encore atteint cette année un cours record absolu de € 114 le 4 juillet 2016. La prime par rapport à la valeur de l'actif net sur base de la juste valeur a augmenté en 2016 à 46%.

Le volume mensuel moyen traité de l'action a diminué au cours de l'exercice écoulé à 30.897 actions en comparaison avec 34.128 en 2015.

Selon le graphique, l'action Leasinvest Real Estate suit la tendance de l'indice BEL MID, dans lequel l'action est incluse depuis le 21 mars 2016. En 2016 la performance de l'action Leasinvest Real Estate était cependant substantiellement meilleure que celle de l'indice BEL MID.

En comparaison avec l'EPRA Belgium Index, soit l'indice des sociétés immobilières cotées en bourse les plus importantes en Belgique, l'action Leasinvest Real Estate affiche une évolution significativement meilleure. L'EPRA Eurozone Index, soit l'indice des sociétés immobilières cotées en bourse principales en Europe, dont Leasinvest Real Estate fait partie, affichait début 2016 une meilleure performance que celle de l'action Leasinvest Real Estate, pour conclure 2016 avec une évolution comparable à celle de l'action Leasinvest Real Estate.

COUVERTURE DES ANALYSTES

Jaap Kuin

ING BANK NV

Foppingadreef 7, NL-Amsterdam

T +31 20 563 8745

E jaap.kuin@ingbank.com

Koen Overlaet-Michiels

KBC SECURITIES

Avenue du Port 12, B-1080 Bruxelles

T +32 2 429 37 21

E koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be

Herman van der Loos

DEGROOF PETERCAM

Place Sainte-Gudule 19, B-1000 Bruxelles

T +32 2 229 63 40

E h.vanderloos@degroofpetercam.com



Villeneuve, Suisse



RAPPORT IMMOBILIER





MICHEL VAN GEYTE
CHIEF INVESTMENT OFFICER

« Avec des localisations de référence comme Square de Meeûs et Montoyer 63, tous deux implantés dans le quartier Léopold à Bruxelles au centre des institutions européennes, toujours la meilleure localisation pour les bureaux en Belgique, nous développons de nouveaux immeubles de bureaux répondant à une demande spécifique, là où il existe toujours une pénurie de nouveaux bureaux de qualité. »

PARC RETAIL FRUN® ASTEN, AUTRICHE



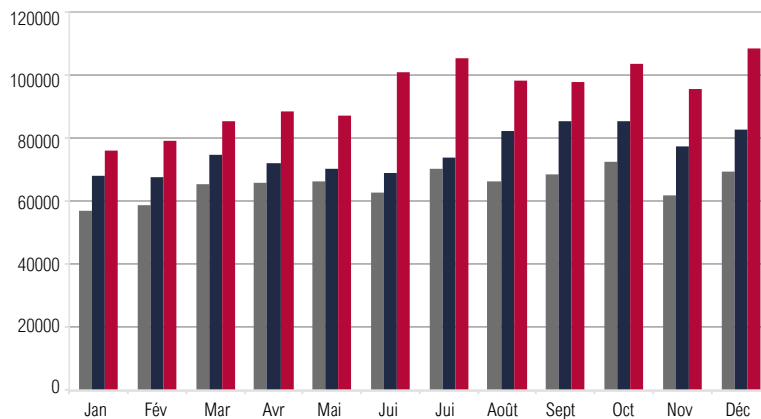
Le parc retail Frun® à Asten, Autriche, est un parc retail important ouvert fin octobre 2013. Le concept Frun® shopping repose sur la réalisation d'un ensemble architectural harmonieux entouré d'un vaste parking central gratuit, et regroupant autour un mix d'enseignes nationales et internationales. Cette approche renforce l'efficacité commerciale et le développement durable du parc.

Le toit du parc retail Frun® à Asten a également été équipé de panneaux solaires afin d'optimiser la durabilité du parc, ce qui fait que 500.000 KWh d'énergie verte par an sont produits sur le site, impliquant une réduction de l'émission de CO² de 400 tonnes.

Le parc retail Frun® à Asten est situé à 200 km de Vienne et tout près de Linz, et comprend 18.300 m² avec 26 magasins et 600 emplacements de parking. Il s'agit d'un parc retail récent qui connaît un grand succès. Tous les magasins sont loués, tant à des chaînes internationales que locales, telles que C&A, Intersport, Spar, Action et Zeeman.

Evolution du nombre de visiteurs

■ 2016 ■ 2015 ■ 2014



Année de construction : **2013**

18.300 m² de magasins - **600** emplacements de parking

Taux d'occupation : **100%**

Investissement total : **€ 38 millions⁽¹⁾**

Rendement locatif* (moyen) : **5,78%**

(1) Pour un aperçu détaillé du capex, nous renvoyons aux états financiers à la page 168.



BOOMERANG STRASSEN, LUXEMBOURG



Le site retail performant situé Route d'Arlon à Strassen, qui comprend 22.721 m², sera partiellement redéveloppé en un parc retail qui comprendra, outre les commerces, e.a. un restaurant.

Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la ville de Luxembourg.

Le redéveloppement se déroulera en 2 phases afin de tenir compte des locataires actuels Adler Fashion, Bâtiself et Roller, en ce qui concerne les travaux routiers et le réaménagement du parking. La première phase sera complétée fin 2017. Pour la phase 2, la réception est prévue en 2020.



Année de construction : **1988**

22.721 m² de magasins

Taux d'occupation (2016) : **100%**

Investissement total : **€ 13,4 millions**

Rendement locatif* (moyen) : **7,15%** après réception en 2020



CENTRES COMMERCIAUX KNAUF, LUXEMBOURG

Le centre commercial Knauf à **Schmiede** est depuis une dizaine d'années un pôle important en matière de shopping au Nord du Luxembourg, à la frontière du Luxembourg, de la Belgique et de l'Allemagne. Ce centre commercial se compose de 40 magasins avec une superficie de plus de 30.000 m² d'espace commercial.

Le centre commercial Knauf à **Pommerloch**, qui est plus récent, et qui se situe un peu plus bas du côté ouest, attire, outre les consommateurs luxembourgeois, principalement des consommateurs belges (de la région de Bastogne). Ici nous retrouvons environ 60 magasins pour une superficie commerciale de plus de 26.000 m². Ce centre commercial héberge également des enseignes nationales et internationales de renom.

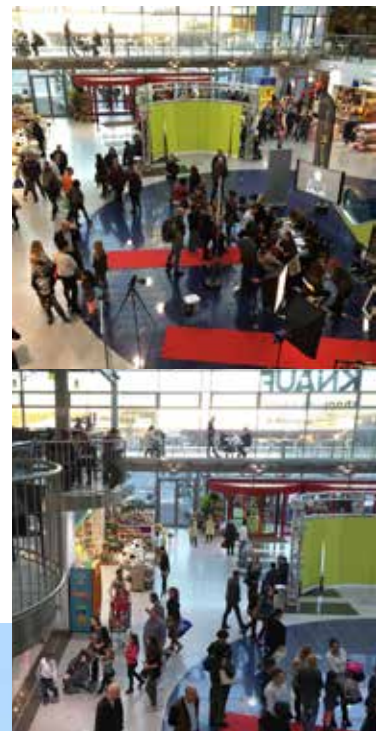
En 2016 les deux centres commerciaux ont encore réussi à attirer de nouveaux locataires et ils restent quasiment entièrement loués.

Le plan marketing développé en 2014 est en phase d'implémentation. Les nombres de visiteurs pour les deux centres commerciaux affichent une tendance essentiellement à la hausse e.a. à cause du niveau de terreur non existant au Grand-duché de Luxembourg, en comparaison avec la Belgique. Outre les actions marketing, les conditions météorologiques favorables ou non et les jours fériés et leur date spécifique (les centres commerciaux sont tous deux ouverts le dimanche et les jours fériés) peuvent influencer le nombre de visiteurs.

Par leur offre diversifiée (magasins, restauration, etc.) les deux centres commerciaux font également office d'excursion pour les consommateurs.



KNAUF
shopping center
knaufshopping.lu



Schmiede



Schmiede

Année de construction : **1995**

32.908 m² de magasins - **2.776 m²** de bureaux
- **1.200** emplacements de parking

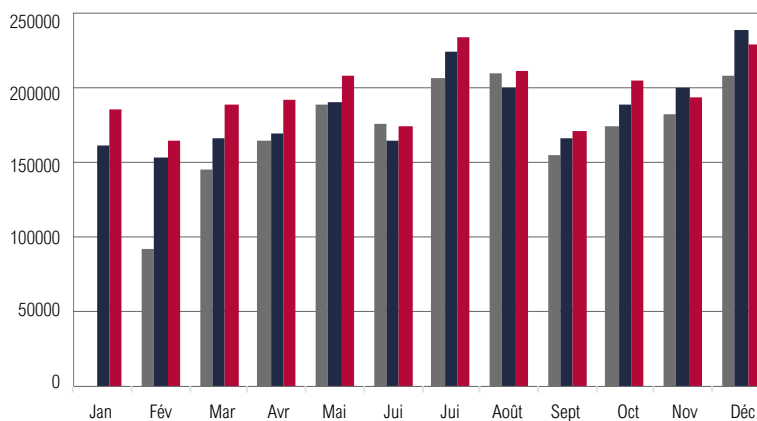
Taux d'occupation : **96,23%**

Investissement total : **€ 74,5 millions**

Rendement locatif* (moyen) : **7,29%**

Evolution du nombre de visiteurs **Schmiede**

■ 2016 ■ 2015 ■ 2014



Pommerloch

Année de construction : **2002-2011**

25.096 m² de magasins - **2.651 m²** de bureaux
- **1.013** emplacements de parking

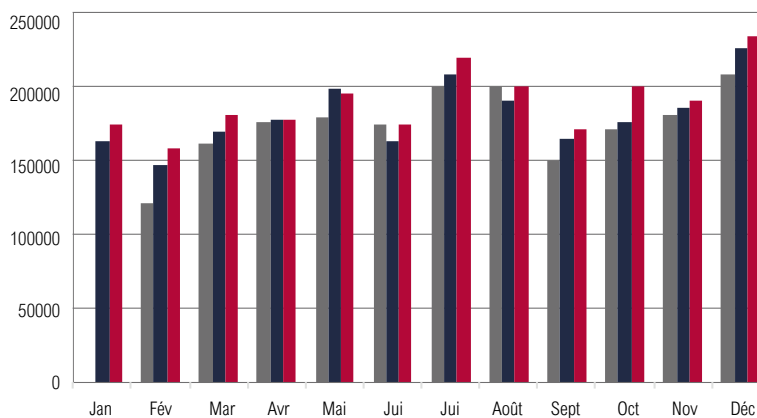
Taux d'occupation : **100%**

Investissement total : **€ 96,5 millions**

Rendement locatif* (moyen) : **6,81%**

Evolution du nombre de visiteurs **Pommerloch**

■ 2016 ■ 2015 ■ 2014



TREESQUARE, BRUXELLES, BELGIQUE

L'immeuble de bureaux Treesquare (précédemment Square de Meeûs), vacant depuis le deuxième trimestre de 2015, est situé au cœur du quartier Léopold, toujours la meilleure localisation pour les bureaux de Belgique. Treesquare bénéficie d'une implantation unique au centre du quartier européen et on prévoit que la demande pour de tels immeubles performants restera soutenue (voir le rapport sur le marché immobilier), par la pénurie constante en matière d'immeubles qualitatifs neufs. Il est par conséquent prévu que l'immeuble nouvellement construit sera entièrement loué lors de sa réception au cours du quatrième trimestre de 2017.

Cet immeuble de +/- 6.565 m² est entièrement reconstruit comme immeuble AAA qui répondra aux normes les plus strictes de qualité en termes de durabilité (un certificat BREEAM 'excellent' est prévu) et de technologie.

Le permis d'urbanisme fut obtenu en janvier 2016, les travaux de démolition de l'ancien immeuble de bureaux sont entretemps finalisés et les travaux de construction ont débuté en septembre 2016.



treesquare
treesquare.be



A SERENE CORNER
OF CENTRAL
BRUSSELS

Lukatus and contemporarily this premium office project on the Square de Meeûs delivers the perfect combination of light, space and symmetry. An exceptional design offering modular spaces, Treesquare has been conceived and crafted to reflect the truly remarkable location it occupies. The quality throughout is reinforced while the finishes, inspired by nature, are testimony to the thought, detail and attention you'll experience whenever you are in the building.



Breem : excellent (objectif pour 2017)

Année de construction : reconstruction pour 2017

6.565 m² de bureaux

Investissement total : **€ 17,9 millions**

Rendement locatif* (2017) : **5,50%**

MONTOYER BRUXELLES, BELGIQUE

L'immeuble de bureaux Montoyer 63 qui était encore loué jusqu' en décembre 2016 au Parlement européen, est entièrement démoli et reconstruit et comprendra 6.570 m² d'espaces de bureaux ultramodernes. Le Montoyer 63 est également situé au cœur du quartier Léopold de Bruxelles (district CBD) où il existe toujours une pénurie en matière d'immeubles de qualité neufs, et où des locations sont conclues à des loyers élevés (voir le rapport sur le marché immobilier). En 2016 Leasinvest Real Estate a pu conclure une convention d'usufruit pour une durée fixe de 21 ans (voir Rapport annuel) avec le Parlement européen qui entrera dans l'immeuble dès sa réception.

Le permis d'urbanisme a été obtenu début 2016 et l'objectif est d'obtenir un BREEAM 'excellent' pour cet immeuble. Les travaux de démolition commenceront au cours du premier trimestre de 2017 et la réception est prévue au cours du deuxième trimestre de 2018.



Breem: excellent (objectif pour **2018**)

Année de construction : reconstruction pour **2018**

6.570 m² de bureaux

Taux d'occupation (2018) : **100%**

Investissement total : **€ 16,8 millions**

Rendement locatif* (2018) : **4,25%**



© SVR Architects

MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016

L'information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique, de SPG Intercity pour la Suisse, et de CBRE pour l'Autriche, qui ont été reproduits avec leur consentement et dont le contenu n'a pas été vérifié.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MARCHÉ D'INVESTISSEMENT

Les volumes investis atteignent un niveau record depuis 2010 avec plus de 1,2 milliard

Plus de € 420 millions ont été investis en Q4, ce qui a élevé le total pour l'année entière à € 1,2 milliard, une augmentation de 7,7% en comparaison avec 2015.

L'environnement de taux d'intérêt bas et le capital disponible important ont contribué à booster l'appétit d'investisseurs pour le marché luxembourgeois en 2016. Puisqu'aucun changement n'est prévu quant aux taux d'intérêts, l'activité devrait rester dynamique en 2017.

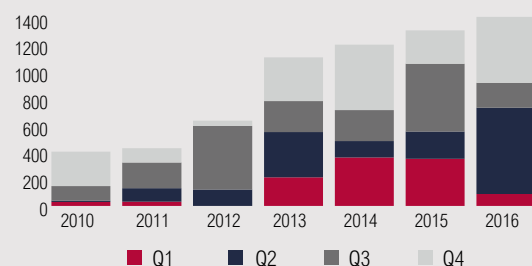
L'intérêt des investisseurs est surtout axé sur les actifs de bureaux, avec 75% du volume total en 2016, dont le désinvestissement de notre immeuble de bureaux Royal20 au boulevard Royal dans le centre-ville de Luxembourg (voir Rapport annuel – rapport d'activités). En retail uniquement deux transactions pour un total de € 86 millions ont été enregistrées, soit un contrepoint au haut niveau d'activité en 2015 avec la vente de Royal Hamilius.

En 2016 la partie des investisseurs locaux s'est maintenue aux alentours de 12% au total, tout comme en 2015. La concurrence augmente au Luxembourg vu que les investisseurs ne viennent pas uniquement des pays voisins, mais également de la Russie, du Moyen-Orient et des Etats-Unis. Les investisseurs les plus actifs en 2016 venaient cependant de la France.

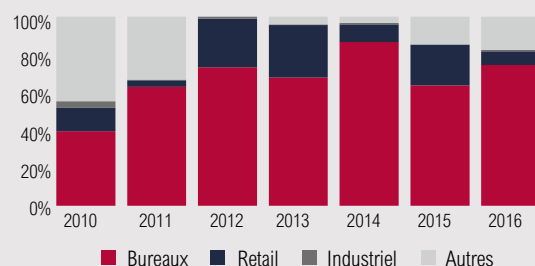
Marché de bureaux : les volumes d'investissement atteignent un niveau record élevé, le top yield un niveau record bas

En 2016 le volume d'investissement en bureaux atteint € 900 millions, soit une augmentation de 26% en comparaison avec 2015. La concurrence accrue pour des actifs de premier plan, et les taux d'intérêt historiquement bas ont contribué à une forte diminution des top yields en Europe et au Luxembourg. A la fin de l'année les top yields pour des bureaux ont atteint un niveau record historiquement bas de 4,5%, venant de 5,2% il y a deux ans. D'autres légères diminutions au cours des mois à venir ne sont pas à exclure puisque l'environnement reste favorable et la concurrence élevée.

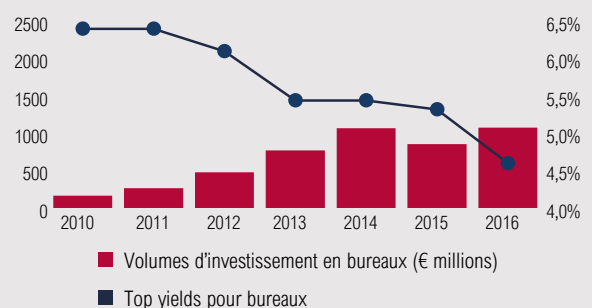
Volumes d'investissement par trimestre en € millions



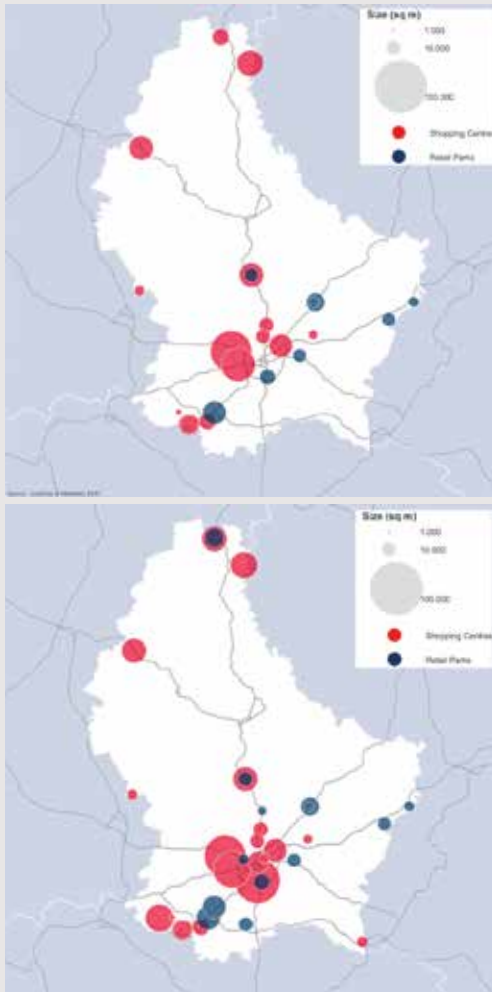
Investissements par type d'actifs



Volumes d'investissement en bureaux (€ millions) & top yields pour bureaux (%)



Localisations des centres commerciaux et parcs retail en 2016 (gauche) et localisations retail en 2020 (droite) au Luxembourg



Marché retail : activité d'investissement limitée par manque de stock adéquat

L'activité d'investissement fut limitée en 2016 avec uniquement deux transactions d'investissement en retail enregistrées en 2016, ce qui est principalement dû au manque de stock adéquat pour les investisseurs, puisqu'il existe toujours une forte demande pour les bonnes opportunités. Le marché d'investissement retail précédemment dominé par des acteurs luxembourgeois et belges devient de plus en plus international et suit ainsi la tendance enregistrée dans le marché de bureaux.

Les top yields en retail sont historiquement bas dans chaque segment retail. Pour les rues commerçantes de premier plan les top yields en retail se chiffrent actuellement à 4,0%, suite à une forte diminution entamée fin 2014. La diminution est également importante dans le segment des parcs retail où les top yields actuels s'élèvent à présent à 6%, venant de 7% début 2012. Dans le segment des centres commerciaux, les top yields sont plus stables aux alentours de 5,25%. Une autre diminution du yield est cependant prévue au cours des prochains mois puisque de nouveaux centres commerciaux seront lancés sur le marché, et ils devraient bénéficier d'un intérêt important dans le marché d'investissement. Au cours des quatre années à venir, environ 220.000 m² de développements retail seront finalisés au Luxembourg (Royal Hamilius, Infinity (ex-Portes de l'Europe) & La Cloche d'Or).

MARCHÉ LOCATIF

Marché de bureaux : take-up à un niveau élevé, second en importance après une année 2015 exceptionnelle

Malgré une diminution de 35% en comparaison avec 2015, le take-up atteint un niveau élevé de 215.700 m² pour l'année entière. Outre l'année atypique 2015 (avec un « boost » par le take-up de l'Université à Esch-Belval et celui de différentes institutions européennes) c'est le niveau moyen le plus élevé enregistré depuis 2010. Contrairement à 2015 le secteur financier a joué un rôle dominant avec une partie de 47% du take-up en 2016. La partie des sociétés de service a diminué à 12% et les organismes publics ne représentaient que 23.000 m² versus 190.000 m² en 2015.

Le plateau Kirchberg est de plus en plus recherché par les locataires avec un take-up qui a augmenté de 16% en 2010 à 40% fin 2016. Globalement plus de 75% de l'activité se situe à Luxembourg-ville en 2016, le niveau le plus élevé des dernières années.

Le stock de bureaux continue sa croissance limitée et stable. Des 3.682.000 m² en 2015 il atteint à présent 3.770.000 m². La forte croissance du stock de bureaux enregistrée dans le district Kirchberg au cours des dernières années a contribué à propulser ce district vers le plus important du marché de bureaux luxembourgeois (28%), où est situé notre immeuble Monnet, entièrement rénové en 2015 et totalement reloué avant la fin de la rénovation. L'intérêt de ce district augmentera davantage au fil des prochaines années puisque le tram devrait renforcer son accessibilité et de grands terrains restent disponibles pour de futurs développements. Le stock dans le CBD, où Leasinvest Real Estate détient 2 immeubles de bureaux, soit le Montimmo et av. Monterey, augmente également légèrement et de manière stable, et représente actuellement 22% du stock de bureaux luxembourgeois.

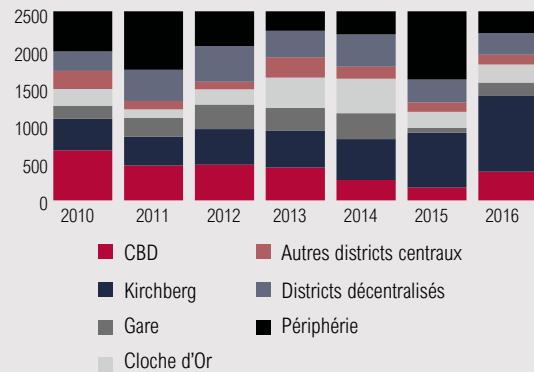
Un volume important de 212.000 m² sera disponible sur le marché en 2017, dont 172.000 m² occupés et uniquement 39.000 m² spéculatifs. A long terme le pipeline spéculatif reste fort limité avec uniquement 33.000 m² attendus pour 2020.

Le taux de vacance est resté relativement stable en 2016 se clôturant à 4,9% fin 2016 en comparaison avec 4,4% fin 2015. Le CBD et le Kirchberg ont enregistré la meilleure performance, soutenus par un niveau de take-up élevé sur toute l'année. La situation dans les zones décentralisées s'est nettement améliorée fin 2016, avec un taux de vacance de 10,7%, venant de 14% en 2014 et plus de 20% en 2010. La situation s'est par contre empirée dans la périphérie où fut enregistré un taux de vacance de 6,8% fin 2016 en comparaison avec 5,6% fin 2015, principalement dû à la réception de projets spéculatifs en fin d'année.

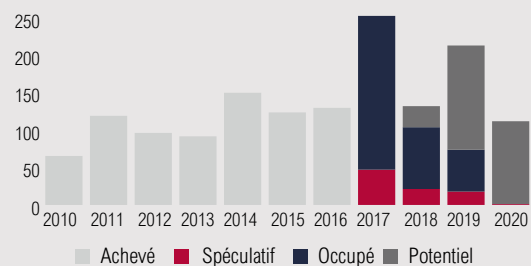
Les loyers top ont augmenté légèrement fin 2016 dans le CBD et dans les autres districts centraux. Dans le CBD les loyers top s'élèvent actuellement à € 46/m²/mois, et d'autres augmentations sont prévues dans les mois à venir, avec des loyers top prévus de € 48/m²/mois pour fin 2017.

Les loyers top restent stables dans le reste du marché de bureaux luxembourgeois avec le district Gare comme second district le plus cher (€ 36/m²/mois), suivi par le Kirchberg (€ 35/m²/mois en augmentation probable).

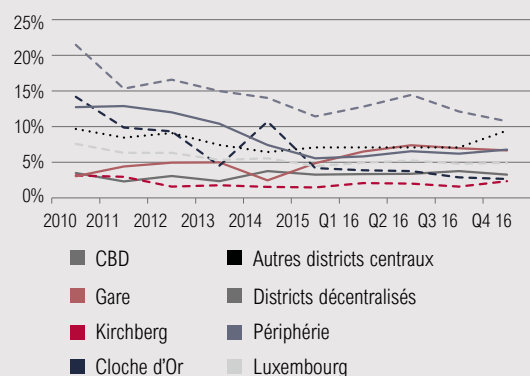
Take-up par district (%)



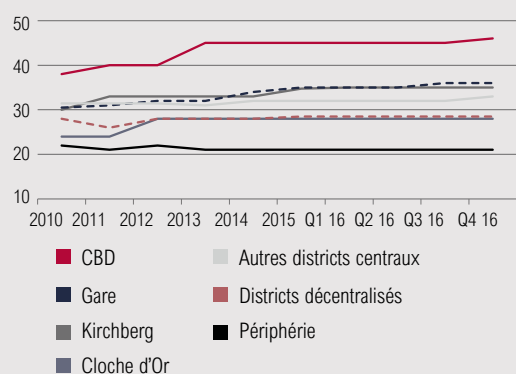
Réceptions et pipeline, en 000 m²



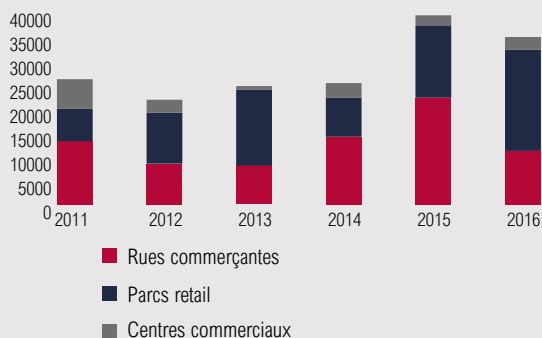
Taux de vacance par district en %



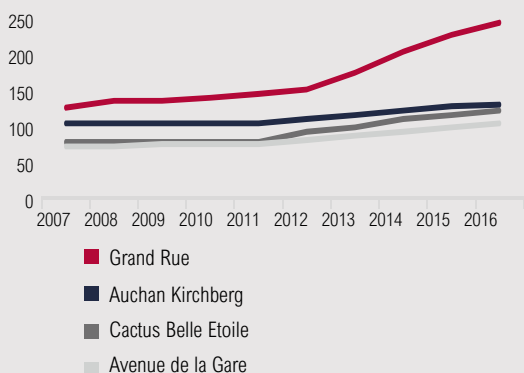
Loyers top par district, en €/m²/mois



Take-up en retail (m²)



Loyers top en retail au Luxembourg, €/m²/mois



Marché retail : niveau de take-up sain

Après une année 2015 très forte avec un take-up de plus de 37,000 m², 2016 est également une année avec un niveau de take-up sain de 33.000 m².

La surface moyenne par transaction a substantiellement augmenté sur 2015 et 2016, plus particulièrement pour les parcs retail. Différentes transactions en retail importantes concernent des nouvelles ou quasi nouvelles marques pour ce marché, ce qui reflète la dynamique du marché retail luxembourgeois : FNAC, ba&sh, Chaussée, Action, etc..., dont la plupart sont des acteurs internationaux qui représentaient 60% du take-up en retail au cours des années récentes.

Vu le succès des parcs retail, secteur le plus actif, il existe également une pression à la hausse sur les loyers dans les meilleures localisations périphériques, telles que notre parc retail Strassen qui est redéveloppé en 2 phases, et où notre locataire Roller a également renouvelé son contrat locatif en 2016 pour une période fixe de 15 ans (voir le Rapport annuel, rapport d'activités). Dans les sites parcs retail telles que Foetz, où Leasinvest Real Estate détient 1 immeuble (voir plus bas), les loyers s'élèvent actuellement à entre € 19 et € 22/m²/mois. Etant donné la demande actuelle pour les parc retail les mieux localisés au Luxembourg, nous prévoyons que ces loyers augmenteront à € 23-25/m²/mois au fil des prochaines années.

En ce qui concerne les centres commerciaux, les loyers top dans les centres commerciaux, dans un grand nombre de pays, ne s'élèvent qu'à une fraction des loyers dans les rues commerçantes de premier plan ; au Luxembourg les meilleurs centres commerciaux comme Auchan Kirchberg (€ 115/m²/mois) ou Belle Etoile (€ 105/m²/ mois) enregistrent des loyers top qui se rapprochent quasi de ceux des rues commerçantes de premier plan.

Il est prévu que la pression à la hausse sur les loyers diminuera, vu le pipeline relativement important de développements retail au cours des prochaines années (quelques 220.000 m² avec Royal Hamilius, Infinity (ex-Portes de l'Europe) & La Cloche d'Or).

BELGIQUE

MARCHÉ D'INVESTISSEMENT

Forte performance et demande soutenue

Globalement, plus de € 3,8 milliards ont été investis dans les marchés immobiliers commerciaux en 2016, dont presque 50% en bureaux. Malgré une diminution de 11% en comparaison avec 2015, l'intérêt reste important et une nouvelle augmentation est prévue en 2017. Le secteur retail a enregistré presque € 1,2 milliard, la seconde meilleure année jamais connue en Belgique.

Les taux d'intérêt bas et l'intérêt de la part des investisseurs institutionnels font baisser les yields dans chaque secteur avec un top yield pour les bureaux LT de tout juste 3,65% et une autre diminution du yield prévue en 2017.

Marché de bureaux : niveau d'investissement le plus élevé depuis 2007

Le marché de bureaux a enregistré une hausse de 20% du volume d'investissement en 2016. L'activité était élevée durant toute l'année 2016 et devrait rester élevée en 2017, malgré l'incertitude croissante (principalement relative à l'implémentation du Brexit, aux futures décisions du Président Trump, à la croissance du populisme et aux élections futures en France, en Italie, aux Pays-Bas et en Allemagne).

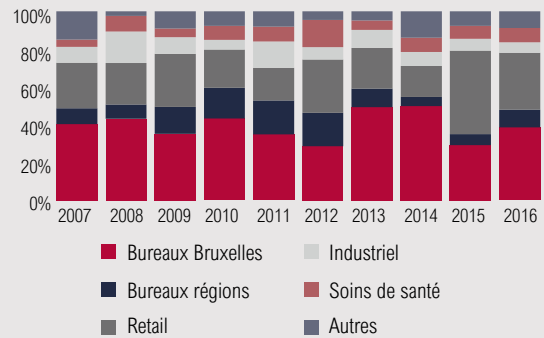
Le niveau élevé de capital disponible et l'intérêt des fonds institutionnels, en combinaison avec un yield à la baisse, ont contribué à une augmentation de la taille moyenne des deals, qui s'élève actuellement à environ € 40 millions en 2016. Malgré une contribution à la baisse en comparaison avec 2015, les acteurs belges restent les investisseurs les plus importants en 2016 avec 45% du volume total investi en bureaux, suivi par les investisseurs Asiatiques qui représentent plus de 20%.

Du € 1,8 milliard investi dans le marché de bureaux, 80% se situait à Bruxelles, qui reste de loin le marché le plus liquide en Belgique. Les investisseurs recherchent principalement des actifs sûrs et les meilleures localisations, et le niveau de compétition était élevé pour les produits clés.

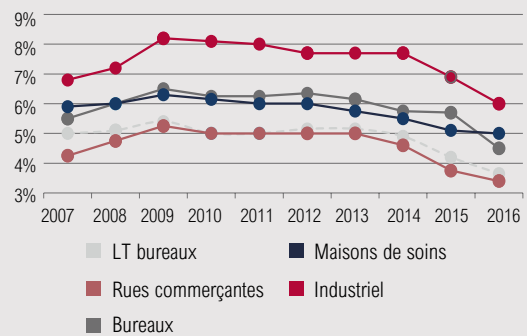
Suite au niveau des intérêts historiquement bas et la volonté de la BCE de continuer à soutenir la reprise économique (programme QE et taux d'intérêts bas) une forte diminution du yield fut enregistrée en 2016, plus particulièrement pour les actifs LT et clés dans le CBD.

Les yields sont plus stables dans les districts décentralisés et dans la périphérie, bien qu'une future diminution ne puisse être exclue. Vu que les taux d'intérêt devraient rester bas en 2017, soit limité, d'autres diminutions sont toujours prévues au cours des mois à venir.

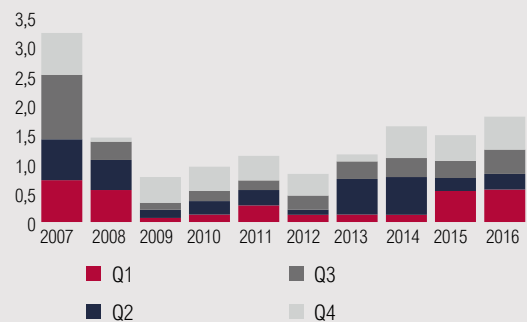
Volumes d'investissement par secteur



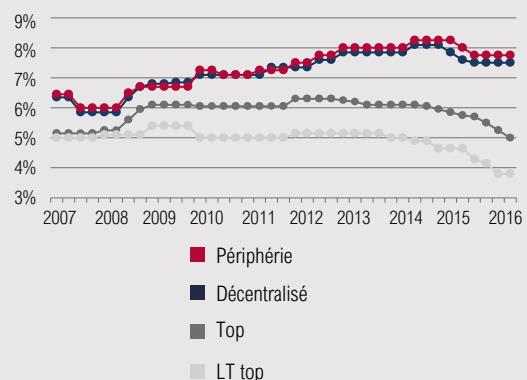
Top yields pour une sélection de secteurs



Volumes investis en bureaux en € milliards



Yields top pour les bureaux à Bruxelles (%)



Marché retail : confiance des consommateurs améliorée et activité croissante

La confiance des consommateurs s'est substantiellement améliorée au cours du dernier trimestre 2016, ce qui soutient la reprise économique graduelle après une première moitié de 2016 agitée : des attaques terroristes, des perturbations politiques et restructurations d'entreprises.

Il existe une demande importante de la part de tant les investisseurs locaux qu'internationaux. Les SIR belges telles que Retail Estates et Ascencio étaient actives au cours du dernier trimestre de l'année. Les investisseurs privés continuent à démontrer un intérêt important pour de petits, moyens et même grands immeubles dans tous les segments retail.

Les top yields ont diminué dans tous les segments retail au fil des années, avec le segment parcs retail à 5,35%.

MARCHÉ LOCATIF

Marché de bureaux : la meilleure année depuis 2010, principalement par les organismes publics

Grâce à des transactions significatives du secteur public, l'activité a atteint un niveau solide de 454.000 m² (dont 300.000 m² dans les districts centraux) en 2016, soit 50% de plus qu'en 2015 et le niveau le plus élevé enregistré depuis 2010. Cette forte hausse est principalement due au secteur public qui a contribué pour plus de 160.000 m², et sachant que son procès de restructuration est quasi achevé, les futurs déménagements au cours des prochaines années ne concerneront que des déplacements. La partie du secteur privé a généralement diminué depuis la crise avec un take-up moyen sur les cinq dernières années de 285.000 m² en comparaison avec 400.000 m² en moyenne sur la période 2000-2010. Les nouvelles méthodes de travail, le co-working et des changements dans la technologie ont un impact important sur le besoin d'infrastructure, et contribueraient à une autre diminution du take-up au cours des prochaines années.

En 2016 plus de 185.000 m² de take-up (40% du total) ont été enregistrés en immeubles A, tels que nos redéveloppements Treesquare et Montoyer 63 dans le CBD de Bruxelles. Ceci confirme la volonté croissante des utilisateurs de s'établir dans des surfaces de bureaux récentes et efficaces.

Le taux de vacance qui s'élève à présent à 9,2%, a graduellement mais lentement diminué depuis le sommet atteint mi-2010, principalement grâce à un niveau bas de projets spéculatifs lancés sur le marché au cours des dernières années et des reconversions d'immeubles de bureaux en maisons de repos et de soins, en écoles ou en immeubles résidentiels.

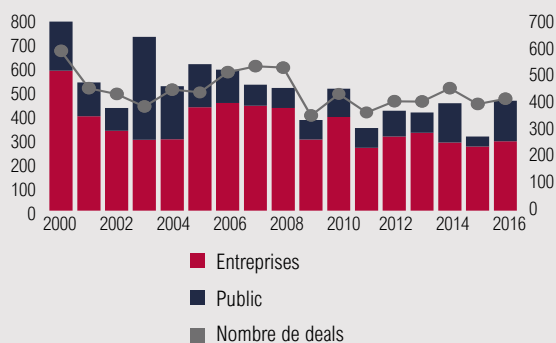
Le taux de vacance dans les districts centraux se monte à 6% grâce au nombre limité de développements spéculatifs et la concentration croissante des utilisateurs (Centre et quartier Léopold avec respectivement 5,25% et 5,35%).

Des 240.000 m² achevés en 2016 86.000 m² ont été construits sans locataire et 15.000 m² sont à présent toujours vacants. Bien que le pipeline pour 2017 soit substantiel (> 250.000 m²), uniquement 32.000 m² sont construits spéculativement. A plus long terme le pipeline est très élevé avec un potentiel de plus de 450.000 m², bien que les promoteurs attendent principalement des locataires avant de ne commencer la construction. La plupart des projets sont situés dans le district Nord, certainement le plus grand problème du marché de bureaux à Bruxelles au cours des années à venir. Notre immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal est également situé dans le district Nord, mais vu son caractère et sa localisation uniques, l'immeuble est loué avec succès.

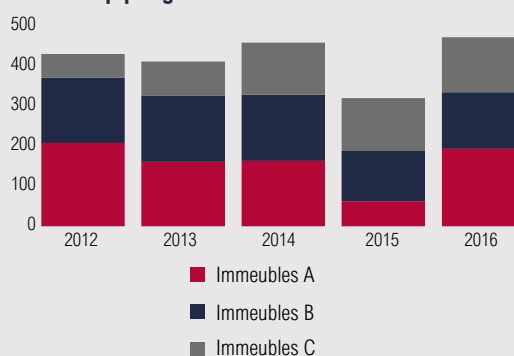
Aucune modification aux loyer top ne fut enregistrée en 2016 dans le marché de bureaux à Bruxelles ; il s'élève toujours à € 275/m²/an dans le quartier Léopold. Une légère augmentation est prévue en 2017. Les loyers moyens ont enregistré une légère augmentation et se montent à € 160/m²/an. Ici aussi, une légère hausse pourrait se produire en 2017.

En ce qui concerne le take-up régional, Malines a enregistré une de ses meilleures années. Leasinvest Real Estate a renouvelé le contrat locatif avec le locataire actuel pour la moitié de la surface de l'immeuble de bureaux Motstraat, tandis que l'autre moitié comprendra e.a. un business center (voir Rapport annuel – rapport d'activités)..

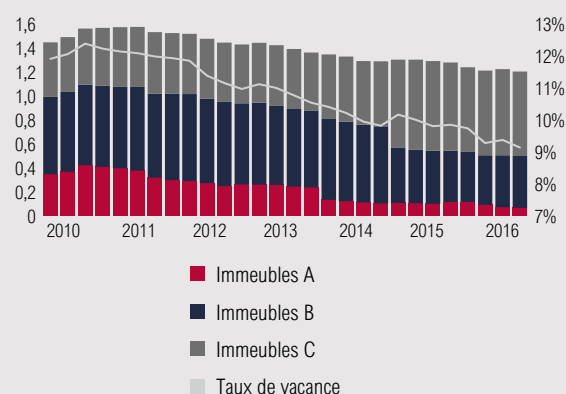
Take-up public et privé (000 m²) et nombre total de deals



Take-up par grade d'immeuble en 000 m²



Vacance par grade d'immeuble (millions m²) et taux de vacance Bruxelles (%)



Marché retail : niveau de demande sain

Une activité solide fut enregistrée de la part de distributeurs internationaux, actifs dans les segments moyens et de masse. Des marges à la baisse et des faillites internationales ont poussé certaines marques à abandonner le marché, tandis qu'il y avait suffisamment de nouveaux venus pour les remplacer. Différents distributeurs internationaux recherchent des opportunités pour ouvrir des magasins de premier plan à des endroits clés, mais les décisions prennent relativement beaucoup de temps.

L'ouverture du centre commercial Dockx Bruxsel de 45.000 m² en octobre fut un grand succès, mais il devrait encore être consolidé sur une période plus longue.

SUISSE

MARCHÉ D'INVESTISSEMENT RETAIL

Rendements stables grâce à une pénurie d'immeubles disponibles et une forte demande

Compte tenu des limitations légales spécifiques (qui interdisent l'acquisition de biens immobilier résidentiels par des acquéreurs étrangers) pour les acquisitions en immobilier, le marché immobilier suisse est divisé en deux secteurs bien définis : le résidentiel et le commercial (i.e. les bureaux, le retail, les hôtels, l'industrie et la logistique).

Du côté commercial le marché suisse est toujours dominé par les fonds d'investissement et de pension suisses, se focalisant sur des immeubles de bureaux et retail de premier plan. Pour ce type d'immobilier des niveaux de rendements nets de 3% à 4% ont été enregistrés ces dernières années, ce qui reflète la pénurie d'immeubles disponibles et la forte demande. Les dernières transactions commerciales (bureaux et retail) dans les centres comme Genève enregistrent des rendements agressifs pour des immeubles loués. Par exemple, les transactions pour ce type d'immeubles dans le centre-ville de Genève ont été réalisées à des rendements bruts entre 2,95% et 3,8%.

Dans la périphérie, 2016 a confirmé l'approche plus prudente des investisseurs qui sont fortement concernés par les échéances des contrats locatifs et le niveau des loyers, même pour des immeubles neufs et entièrement loués. En général, les rendements pour des immeubles avec une grande certitude de location, sont restés relativement stables.

Pour le secteur retail et en raison de la petite taille du marché immobilier suisse, l'activité en matière d'investissement reste relativement limitée. Les sites les plus importants sont pour la plupart détenus et occupés par des distributeurs comme Coop et Migros, qui n'ont aucune intention de vendre leurs actifs et préfèrent rester propriétaire de leurs immeubles. Historiquement les investisseurs étrangers ont été des acteurs importants sur ce marché d'investissement, plus particulièrement pour des sites en périphérie et pour les parcs retail ; ils ont fortement contribué au développement du marché retail suisse dans certaines zones.

Les niveaux des rendements enregistrés dans le secteur retail se sont encore élargis en 2016, ce qui indique principalement une anticipation du risque locatif pour les immeubles commerciaux. Pour des immeubles de premier plan on continue à enregistrer des rendements bas de moins de 4%. Dans la périphérie les dernières transactions donnent preuve d'une approche plus prudente de la part des investisseurs; les rendements nets se situent entre 5,5% et 6,5%.

MARCHÉ LOCATIF RETAIL

Les parcs retail bénéficient toujours d'une demande soutenue

Un des phénomènes les plus remarquables observé ces 10 dernières années en Suisse est le développement des « entrepôts » (parcs) retail. La plupart des enseignes se concentrent sur des zones bien spécifiques situées en périphérie des villes et aisément accessibles en voiture. La plupart de ces enseignes portent sur l'ameublement (Ikea, Pfister, Top Tip, Conforama, Interio, Micasa) et le bricolage (Hornbach, Coop Bau+Hobby, Jumbo, Migros Do It + Garden, Obi), suivi de l'animalerie (Fressnapf, Qualipet), du sport (Ochsner Sport, Decathlon, SportXX, Athleticum) et de l'électronique (Media Markt, Interdiscount, M-Electronics).

En 2016 ce secteur continue à vivre une demande assez soutenue, particulièrement dans les localisations les plus attractives comme Genève et Vaud, où Leasinvest Real Estate est devenue propriétaire fin 2014 de 3 immeubles retail très bien localisés (voir le rapport immobilier à la page 115).

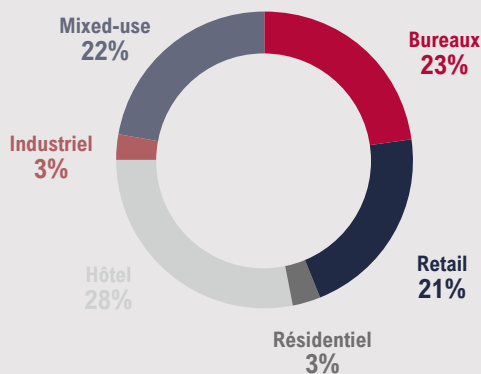
Aucune augmentation des loyers n'est cependant enregistrée, ce qui démontre la pression sur le chiffre d'affaires des distributeurs.

Les développements sont aujourd'hui fortement limités et freinés par des restrictions cantonales et communales relatives au trafic et aux nuisances créées par de telles activités. Ainsi il n'existe qu'un développement en cours de ce type à Genève dans le secteur de l'aéroport avec une pré-location de la totalité des surfaces.

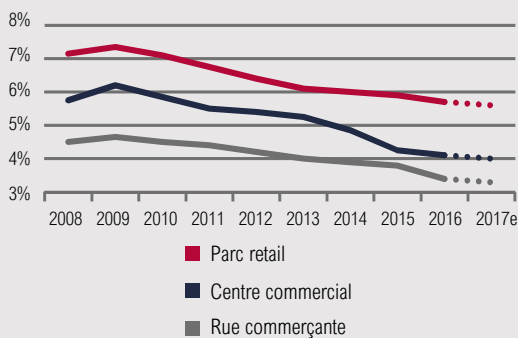
Le commerce électronique est définitivement devenu le plus grand défi pour les distributeurs traditionnels. Le changement important des habitudes de consommation a un impact direct sur la vente et les marques ont eu à s'adapter à ce nouvel environnement commercial. L'impact diffère par secteur. Ainsi se sont surtout les secteurs de l'habillement et de l'électronique qui subissent les conséquences et les transformations majeures.

La conséquence de ce phénomène est une diminution de la demande pour des espaces retail. Du fait que cette tendance devrait se consolider ces prochaines années, l'élaboration de nouveaux modèles de centres commerciaux est en cours avec également une demande plus importante pour des surfaces logistiques et de showroom, le but principal étant la création « d'expériences de consommation ».

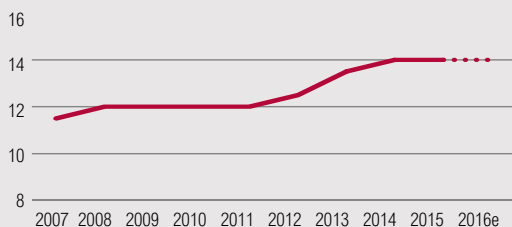
Volume d'investissement par secteur en Q4 2016



Top yields en retail sur base annuelle



Evolution loyer top parcs retail Autriche 2007-2016e (€/m²/mois)



AUTRICHE

MARCHÉ D'INVESTISSEMENT : L'OFFRE LIMITÉE ET LA DEMANDE ÉLEVÉE POUSSENT LES YIELDS VERS UN NIVEAU RECORD BAS

En 2016 le volume d'investissement total enregistré pour le marché immobilier commercial autrichien se montait à environ € 2,8 milliards. Ce chiffre représente une diminution de ca. 29% en comparaison avec le niveau record de 2015, mais excédait encore toujours d'environ 16% la moyenne quinquennale. Les investissements immobiliers à Vienne représentent ca. 60% du total de l'Autriche. Les investisseurs internationaux représentent 46% de ce volume, tandis que les investisseurs locaux ont contribué à concurrence de 54%.

Les hôtels avec environ 28%, suivi des immeubles de bureaux avec ca. 23%, deviennent les classes d'actifs les plus importantes en termes de volume de transactions en Q4 2016. La partie retail, dont l'acquisition par Leasinvest Real Estate du Parc retail Frun® à Asten, et de l'immobilier à usage mixte s'élevaient respectivement à 21% et ca. 22% du volume d'investissement.

Tout comme au cours des trimestres précédents, les top yields ont encore diminué dans la plupart des secteurs immobiliers commerciaux en Q4 2016. Les top yields pour des centres commerciaux et des parcs retail en Autriche étaient également sous pression et ont atteint environ 4,15% et ca. 5,70% fin 2016 (Q3 2016 : ca. 4,10% et ca. 5,75%).

MARCHÉ LOCATIF : LA NOUVELLE OFFRE DANS LE MARCHÉ RETAIL AUTRICHIEN FUT SOUTENUE PAR DES EXTENSIONS IMPORTANTES

Au cours des trois premiers trimestres de 2016 environ 76.000 m² de nouveaux espaces en centres commerciaux ont été achevés (2015 total : 84.000 m²) et environ 46.000 m² d'extensions de centres commerciaux existants.

Jusqu'à la fin du troisième trimestre de 2016 environ 20.000 m² de nouveaux espaces louables ont été lancés dans les parcs retail autrichiens. Vu le fait que le pipeline ne comprenait aucune réception d'un parc retail de taille importante en Q4 2016, la nouvelle offre en 2016 était significativement inférieure à celle de 2015 (32.000 m²). Le loyer top pour les parcs retail autrichiens s'est maintenu aux alentours de € 14/m²/mois.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER



SITES	LUXEMBOURG	BELGIQUE	SUISSE	AUTRICHE
Retail	9	1	3	1
Bureaux	6	6		
Logistique/semi-ind.	1	6		

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Tous les immeubles de placement au Luxembourg sont détenus directement et indirectement via Leasinvest Immo Lux dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Centre commercial Knauf, Schmiede	Centre commercial avec 40 magasins situé dans le Nord du Grand-duché de Luxembourg, sur la frontière des 3 pays Luxembourg, Belgique et l'Allemagne	1995	35.684 m ²
Centre commercial Knauf, Pommerloch	Centre commercial avec 60 magasins, situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg, près de Bastogne en Belgique	2002	26.251 m ²
Route d'Arlon 2, Strassen	Site retail situé sur la voie d'accès la plus importante vers la ville de Luxembourg, soit la Route d'Arlon • Redéveloppement phase 1 2017	1988	22.721 m ²
Hornbach, 31, Rue du Puits Romain, Bertrange	Site retail situé à Bertrange, Bourmicht	2008	12.153 m ²
Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Site retail situé à l'N7 à Diekirch	1996	7.703 m ²
Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Construction d'un nouvel immeuble retail	2011	1.356 m ²
Rue du Brill, Foetz	Immeuble retail situé à côté du Cora	1987	4.219 m ²
Place Schwarzenweg, Dudelange	Immeuble commercial abritant une galerie, des espaces commerciaux, des boulangeries, des réserves, des zones de vente, des bureaux et une cafétéria	1991	3.759 m ²
Rue du Curé, Diekirch <i>Copropriété</i>	Magasin au rez-de-chaussée avec des aménagements limités au 1 ^{er} et au 2 ^{ème} étage et des parkings souterrains, faisant partie d'un immeuble mixte (commerce/résidences)	1994	3.100 m ²
EBBC (immeuble D), Route de Trèves 6, Senningerberg <i>Copropriété (parking et zone de parking)</i>	L'immeuble fait partie d'un complexe de bureaux de six immeubles tout près de l'aéroport de Luxembourg	1988	3.665 m ²
Rue Jean Monnet 4, Luxembourg	L'immeuble phare du portefeuille grâce à sa localisation, son architecture et sa finition de qualité • Rénovation partielle en 2011 • Rénovation profonde en 2015	1992	3.866 m ²
Avenue J.F. Kennedy 43, Luxembourg - Copropriété	Localisation exceptionnelle dans le coeur du Kirchberg à côté du centre commercial Auchan • Superficie locative au 1 ^{er} et 3 ^{ème} étage	1999	2.270 m ²
Route d'Esch 25, Luxembourg	Situé tout près du siège social de la Banque Internationale de Luxembourg sur la route d'Esch	1992	1.839 m ²
Montimmo, Avenue Monterey 35, Luxembourg	Situé dans une des rues principales du Central Business District de la ville de Luxembourg	2009	1.760 m ²
Avenue Monterey 20, Luxembourg	Immeuble de bureaux de prestige situé sur l'Avenue Monterey, une des localisations les plus prestigieuses au Luxembourg	2001	1.555 m ²
CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxembourg	Complexe industriel qui abrite d'une part, un centre de services et de distribution, un grossiste en appareils sanitaires et d'autre part, un complexe de bureaux • Rénové et agrandi en 2008	1990	19.987 m ²

BELGIQUE

Tous les immeubles de placement indiqués avec un • apparaissent dans le comptes statutaires de Leasinvest Real Estate.

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, Zaventem•	Parc d'entreprises situé le long de l'E40, composé de 6 immeubles semi-industriels et d'une grande surface retail • Rénovations effectuées en fonction des nouveaux locataires	1975/88	36.122 m ²
Entrepôt Royal Tour & Taxis Bruxelles	Immeuble multifonctionnel et à multiples locataires avec 4 étages, comprenant des bureaux (32.076 m ²), des espaces commerciaux (7.293 m ²) et des archives (5.835 m ²)	1910	44.603 m ²
Riverside Business Park, Bd. International 55, Anderlecht•	Parc d'entreprises dans un cadre de verdure composé de 12 immeubles dont 9 immeubles de bureaux et 3 unités semi-industrielles • Différentes rénovations partielles 2005-2010	1992/96	26.826 m ²
The Crescent, Route de Lennik 451, Anderlecht•	Immeuble de bureaux dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht • Rénovation en 'green intelligent building' en 2010/2011	2002	15.132 m ²
Motstraat, Malines•	Complexe de bureaux • Développement business center en 2017	2002	14.174 m ²
Rue Montoyer 63, Bruxelles•	Immeuble de bureaux avec une excellente localisation • Partiellement rénové en 2003 • rénovation du hall d'entrée et les installations sanitaires 2009-2010 • Reconstruction pour Q2 2018	1974	6.052 m ²
Treesquare Bruxelles•	Immeuble de bureaux très bien situé • Rénové en différentes phases (période 1996-2002) • Reconstruction intégrale avec réception prévue fin 2017	1974	6.565 m ²
Canal Logistics, Nederover-Heembeek Phase• 1	Centre logistique ultramoderne avec 1.250 m ² de bureaux	2010	27.682 m ²
Prins Boudewijnlaan 7, Kontich•	Centre de distribution • Extension en 2000	1989	27.589 m ²
Nijverheidsstraat 96, Wommelgem•	Centre d'entreposage et de distribution avec bureaux • Equipé de panneaux solaires et agrandi de 500 m ² de bureaux en 2010	1992/93	26.590 m ²
SKF, Tongres•	Centre de distribution constitué de halles de stockage et de bureaux • Extension de 6.800 m ² d'entrepôt logistique en 2015	1993/03	32.672 m ²
Vierwinden Business Park/ Leuvensesteenweg 532, Zaventem•	Parc d'affaires semi-industriel • Rénové en 1994 et 1998 (vente des unités A et B partie avant en janvier 2013 – 6.526 m ²)	1973	7.098 m ²
Archives de l'Etat Bruges, Predikherenrei 4, Bruges	Immeuble avec 29 kilomètres courants d'archives	2012	6.097 m ²

SUISSE

Tous les immeubles de placement en Suisse sont détenus directement via Leasinvest Immo Lux, dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Route de Buchillon 2, Etoy	Immeuble retail situé dans le parc retail Littoral	2005	5.126 m ²
Route des Paquays, Villeneuve	Immeuble retail situé dans le parc retail Pré Neuf	2005	3.505 m ²
Rue du lac 12, Yverdon-les-Bains	Magasin de ville situé dans une rue principale	1990	3.018 m ²

AUTRICHE

L'immeuble de placement en Autriche est détenu indirectement via Leasinvest Immo Lux, dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Frun® Park Asten, handelsring 8-10, 4481 Asten	Le parc retail Frun® à Asten est situé à 200 km de Vienne et tout près de Linz et comprend 26 magasins et 600 emplacements de parking	2013	18.300 m ²

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

La juste valeur diminue légèrement à € 860 millions par le désinvestissement de l'immeuble de bureaux Royal20 achevé au Grand-duché de Luxembourg, qui ne fut pas entièrement compensé par l'acquisition du parc retail Frun® à Asten, Autriche. Egalement après l'investissement dans ce 4^{ème} pays, le portefeuille au Grand-duché de Luxembourg reste le plus important avec 49%, suivi par la Belgique avec 42%, la Suisse avec 5% et l'Autriche avec 4%.

CLASSES D'ACTIFS

Le retail reste la classe d'actifs la plus importante avec 48%, tandis que la partie bureaux diminue de nouveau à 37%, dont la plupart sont situés en Belgique, depuis l'acquisition fin 2015 de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles. La logistique ne s'élève plus qu'à 15% et n'est plus considérée comme étant stratégique.

AGE MOYEN

37% des immeubles ont moins de 15 ans, 63% des immeubles ont plus que 15 ans (dont une partie importante de retail).

PREMIÈRES POSSIBILITÉS DE RÉSILIATION ET REVENUS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT

Le graphique est établi sur base de la première possibilité de résiliation des contrats locatifs actuels sur base des loyers contractuels.

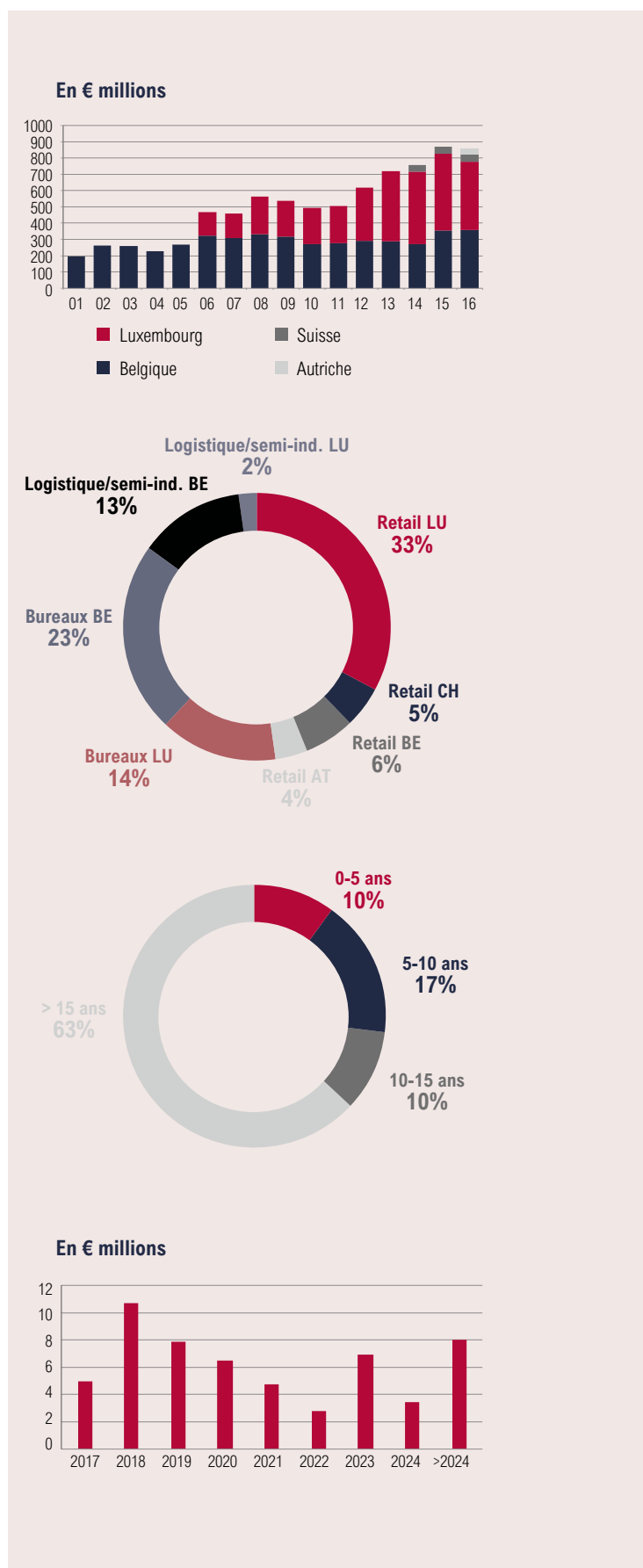
La durée résiduelle moyenne des contrats locatifs s'élève à 4,37 ans (2015 : 4,84 ans).

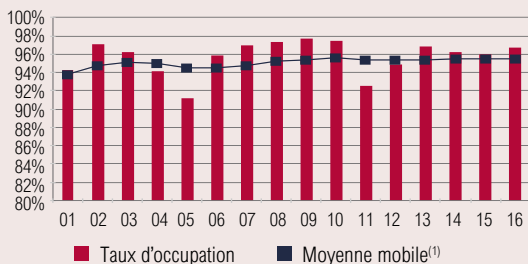
41% des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance endéans les 3 ans.

En 2016 10,7% des loyers contractuels sur base annuelle venaient à échéance. Les contrats ont, pour la plupart, été renouvelés ou remplacés par des contrats locatifs conclus avec de nouveaux locataires à des conditions conformes au marché.

Les possibilités de résiliation s'élèvent respectivement à 9% en 2017, 18% en 2018 et 14% en 2019.

Pour plus d'information nous renvoyons à la note 4 des états financiers.

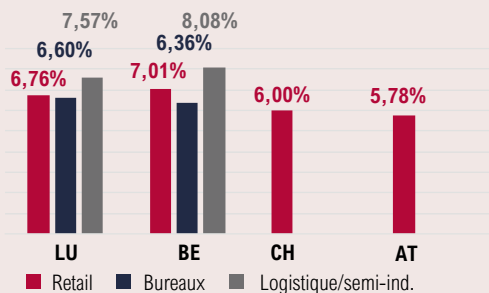




TAUX D'OCCUPATION

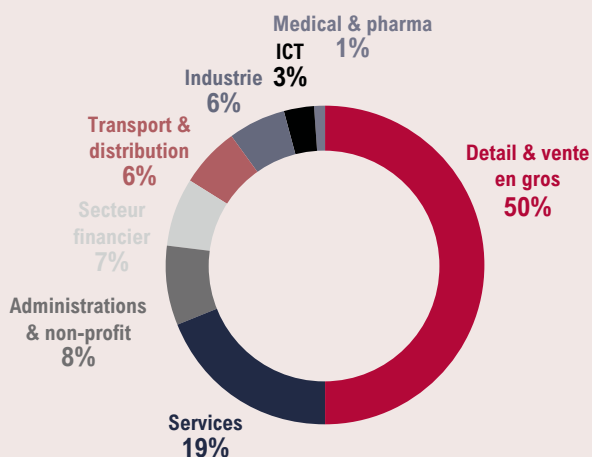
Le taux d'occupation augmente à 96,77%.

(1) Une moyenne mobile est un type de valeur moyenne, basée sur la pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.

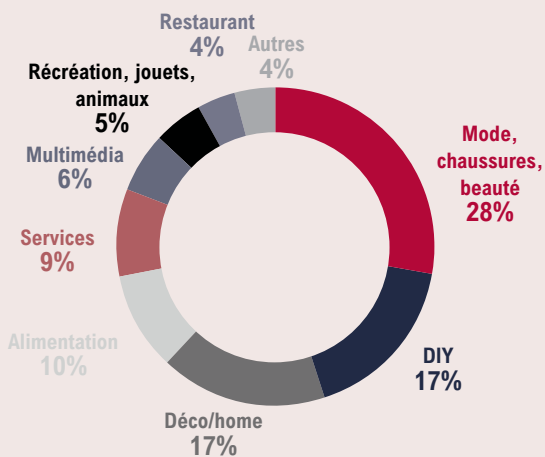


DÉTAIL DU RENDEMENT PAR CLASSE D'ACTIFS ET GÉOGRAPHIQUEMENT (JUSTE VALEUR)⁽¹⁾

(1) Il existe une relation inverse entre le rendement et la valeur, c.à.d. une valeur plus élevée engendre un rendement plus bas toutes choses étant égales par ailleurs. Ces rendements sont calculés sur base des actifs disponibles à la location.



TYPE DE LOCATAIRES SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS



RÉPARTITION PAR CATÉGORIE DE RETAIL

Le retail et les services représentent presque 70% du portefeuille immobilier.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR

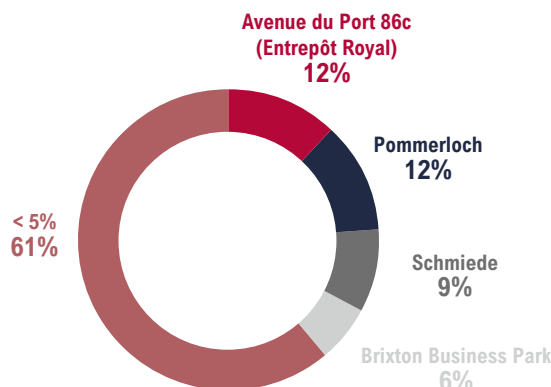
Pour plus d'information concernant l'information sectorielle, nous renvoyons à la note 3 des états financiers.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG – BELGIQUE – SUISSE - AUTRICHE

	JUSTE VALEUR (€ MIO)	VALEUR D'INVE- TISSE- MENT (€ MIO)	PART DU PORTE- FEUILLE (%) < JV	LOYERS CONTRAC- TUELS (€ MIO/ AN)	RENDE- MENT LOCATIF* < JV (%)	RENDE- MENT LOCATIF* < VI (%)	TAUX D'OCCU- PATION (%)	DURÉE
Grand-duché de Luxembourg	421,19	427,58	48,98	28,93	6,87	6,77	98,30	4,50
Belgique	271,24	277,50	31,54	18,72	6,90	6,75	93,93	4,08
Suisse	44,49	45,60	5,17	2,67	6,00	5,85	100,00	4,73
Autriche	37,36	38,30	4,34	2,16	5,79	5,65	100,00	1,98
Immobilier disponible à la location	774,28	788,98	90,04	52,48	6,78	6,65	96,77	4,37
Belgique	54,97	56,34	6,39	4,06				
Actifs détenus en vue de la vente	54,97	56,34	6,40	4,06				
Projets Belgique	30,66	31,43	3,57	0,00				
Total immeubles de placement	859,91	876,75	100,00	56,54				

Le loyer contractuel précité est plus élevé que les revenus locatifs reconnus dans le compte de résultats puisque le loyer contractuel annualise les revenus locatifs des acquisitions (l'acquisition du parc retail Frun® n'a été reprise dans les états financiers que depuis novembre).

APERÇU DES IMMEUBLES REPRÉSENTANT UNE PART DE PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL



RÉPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS

	JUSTE VALEUR (€ MIO)	VALEUR D'INVES- TISSE- MENT (€ MIO)	PART DU PORTE- FEUILLE (%) < JV	LOYERS CON- TRAC- TUELS (€ MIO/ AN)	RENDE- MENT LOCATIF* < JV (%)	RENDE- MENT LOCATIF* < VI (%)	TAUX D'OCCU- PATION (%)	DURÉE	VALEUR D'ACQUI- SITION (€ MIO)	VALEUR ASSURÉE (€ MIO)
Retail										
Retail Grand-duché de Luxembourg	278,56	281,36	32,4	19,53	7,01	6,94	98,93	5,20	257,20	230,92
Retail Suisse	44,49	45,60	5,2	2,67	6,00	5,86	100,00	4,70	37,00	20,32
Retail Belgique	50,27	51,53	5,9	3,40	6,76	6,60	99,79	4,70	35,07	27,21
Retail Autriche	37,36	38,30	4,3	2,16	5,78	5,64	100,00	2,00	37,09	19,07
Total retail	410,68	416,79	47,8	27,76	6,76	6,66	99,14	5,13	366,36	297,52
Bureaux										
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	123,69	126,80	14,4	7,87	6,36	6,21	96,41	3,00	103,59	73,49
Bureaux Bruxelles	145,50	149,14	16,9	9,10	6,25	6,10	90,18	3,00	175,41	168,98
Bureaux reste de Belgique	18,18	18,64	2,1	1,78	9,79	9,55	100,00	0,40	47,70	31,70
Total bureaux	287,37	294,58	33,4	18,75	6,52	6,36	93,57	2,77	326,70	274,17
Logistique/Semi-industriel										
Logistique/Semi-industriel Belgique	57,29	58,19	6,7	4,44	7,75	7,63	96,26	7,86	50,23	58,17
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	18,94	19,42	2,2	1,53	8,08	7,88	100,00	1,00	13,40	5,73
Total Logistique/Semi-industriel	76,23	77,61	8,9	5,97	7,83	7,69	97,22	6,16	63,63	63,9
Immeubles de placement										
Actifs détenus en vue de la vente	54,97	56,34	6,4	4,06	7,39	7,21	100,00	5,70	47,62	57,47
Immobilier disponible à la location	829,25	845,32	96,4	56,54	6,82	6,69			804,31	693,06
Projets Belgique	30,66	31,43	3,6						38,57	0
Total immeubles de placement	859,91	876,75	100,0	56,54					842,88	693,06

	SUPERFICIE TOTALE (EN M ²)	LOYER CONTRACTUEL (MIO EUR/A) (1)	TAUX D'OCCUPATION (%) (2)	LOYER CONTR. + VLE SUR INOCCUPATION (MIO EUR/A) (3)	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (MIO EUR/A) (3)
PART I : Retail					
Diekirch	3.100	0,67	100%	0,67	0,42
Dudelange	3.758	0,38	100%	0,38	0,38
Foetz - Adler	4.219	0,56	100%	0,56	0,56
Diekirch - Bätiself	8.843	0,90	100%	0,90	0,95
Diekirch - Siemes	1.356	0,23	100%	0,23	0,23
Strassen	22.818	2,51	100%	2,51	2,68
Hornbach	12.153	1,73	100%	1,73	1,74
Schmiede	37.017	5,65	96%	5,87	5,74
Pommerloch	31.480	6,90	100%	6,90	7,53
Total retail Luxembourg	124.744	19,53	99%	19,75	20,22
Littoral Parc - Etoy	5.126	1,22	100%	1,22	1,28
Pré-Neuf - Villeneuve	3.505	0,80	100%	0,80	0,80
Yverdon-les-Bains	3.018	0,65	100%	0,65	0,67
Total retail Suisse	11.649	2,67	100%	2,67	2,75
Frun® park Asten	18.219	2,16	100%	2,16	2,16
Total retail Autriche	18.219	2,16	100%	2,16	2,16
Brixton BP - Unit 4/5/6	15.072	2,21	100%	2,21	2,11
Avenue du Port 86c (Entrepôt Royal)	7.293	1,20	99%	1,20	0,91
Total Retail Belgique	22.365	3,41	100%	3,41	3,02
Total Retail	176.977	27,77	99%	27,99	28,15
PART II : BUREAUX					
Montimmo	1.760	1,00	100%	1,00	0,84
EBBC	4.405	1,27	87%	1,45	1,44
CFM bureaux	5.560	1,39	100%	1,39	1,56
ESCH	1.845	0,56	89%	0,63	0,58
Kennedy	2.270	0,95	100%	0,95	0,86
Monterey	1.555	0,71	100%	0,71	0,69
Monnet	4.139	1,99	98%	2,02	1,76
Total bureaux Luxembourg	21.534	7,86	96%	8,14	7,73
Riverside BP	21.668	2,27	78%	2,82	2,54
Route de Lennik, Anderlecht	15.610	1,78	88%	2,02	1,94
Avenue du Port 86c (Entrepôt Royal)	37.911	5,05	97%	5,22	5,35
Total bureaux Bruxelles (Belgique)	75.189	9,10	90%	10,06	9,83
WKB bureaux Motstraat	14.174	1,78	100%	1,78	1,78
Total bureaux Malines (Belgique)	14.174	1,78	100%	1,78	1,78
Total bureaux	110.897	18,74	95%	19,98	19,34
PART III : LOGISTIQUE					
CFM entrepôt	14.428	1,53	100%	1,53	1,17
Total logistique Luxembourg	14.428	1,53	100%	1,53	1,17
Prins Boudewijnlaan 7	27.100	1,36	100%	1,36	1,09
Archives, Predikherenrei 3 - Bruges	5.974	1,21	100%	1,21	1,21
Total logistique Belgique	33.074	2,57	100%	2,57	2,30
Total logistique	47.502	4,10	98%	4,10	3,47
PART IV : INDUSTRIEL					
Riverside BP	5.181	0,36	92%	0,39	0,36
Brixton BP	21.974	1,33	97%	1,36	1,29
Vierwinden BP	5.611	0,19	62%	0,30	0,30
Total industriel Belgique	32.766	1,88	91%	2,05	1,96
Total Industriel	32.766	1,88	91,11%	2,05	1,96
Total général sans projets	368.142	52,49	96,77%	54,12	52,93
PART V : PROJETS					
Square de Meeüs 5-6	5.845	0,00	0%	1,56	1,56
Rue Montoyer 63	6.684	0,00	0%	1,56	1,56
Total Projets Belgique	12.529	0,00	0%	3,12	3,12
Total Projets	12.529	0,00	0%	3,12	3,12
PART VI : ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE					
SKF, Tongres	25.872	1,36	100%	1,36	1,35
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.351	1,34	100%	1,34	1,24
Canal Logistics - Phase 1	29.520	1,35	100%	1,35	1,36
Total détenu en vue de la vente Belgique	81.743	4,05	100%	4,05	3,95
Total général avec projets et actifs détenus en vue de la vente	462.414	56,54	91,77%	61,30	60,00

(1) La différence entre les loyers contractuels et les revenus locatifs, telle que présentés dans les états financiers est principalement attribuable au fait que les investissements en 2016 n'ont contribué aux revenus locatifs que depuis leur acquisition, tandis que ceux dans le tableau ci-dessus sont annualisés.

(2) Pour la définition du taux d'occupation nous renvoyons au lexique à la page 220.

(3) Pour définir le loyer estimé les experts immobiliers (Cushman & Wakefield, Stadim, SPG Inncery & BAR bareal) se basent sur leur connaissance du marché immobilier et sur des transactions récemment réalisées. La valeur locative est influencée par e.a. la localisation, un site adapté, les qualités de l'immeuble et la condition du marché. Le prix unitaire attribué est multiplié par la surface de l'immeuble commercial afin d'atteindre la valeur locative estimée totale.

VALEUR ASSURÉE (SITUATION AU 31/12/2016)

Afin d'éviter le risque de recours et de pouvoir bénéficier de primes avantageuses, les baux standards (et les contrats de services dans le cadre des activités des business centers) de Leasinvest Real Estate (LRE) tant que de Leasinvest Immo Lux (LIL), prévoient que le contrat d'assurance du bien est conclu par le bailleur pour la valeur totale de reconstruction de l'immeuble (la « valeur assurée »), y inclus le risque locatif et autres risques liés, avec une clause mutuelle d'abandon de recours et à titre supplémentaire un 'loss of rent' de 36 mois (la police « LRE/LIL »). Un même règlement fut entretemps également développé pour les deux centres commerciaux Knauf, respectivement propriétaire des filiales à 100% de LIL Porte des Ardennes Schmiede SA et Porte des Ardennes Pommerlach SA. Les contrats locatifs existants définissent que le bailleur, respectivement les locataires étaient tenus à assurer chacun leurs propres risques contre l'incendie et les risques liés. Dans les nouveaux contrats locatifs on inclut dès à présent la clause d'assurance classique, soit le bailleur assure également le risque locatif, avec un abandon mutuel de recours. Les détails concernant les deux centres commerciaux faisant dès à présent également partie de la police LIL, sont expliqués ci-dessous.

En Belgique le risque d'assurance dans la police LRE (« Tous risques sauf ») est souscrit par trois assureurs, soit ACE European Group Ltd. (60%), Bâloise SA (20%) et BDM SA (20%).

Au Grand-duché de Luxembourg les principaux assureurs actifs sur le marché luxembourgeois ont été invités à participer à une compétition, également en vue de l'inclusion importante (en valeur) des deux centres commerciaux Knauf dans la police LIL. L'assureur Bâloise Assurances Luxembourg SA, qui fait partie du groupe d'assurances suisse, Bâloise, a gagné cette compétition et souscrita dès à présent, à partir du 01/01/2017, la police LIL totale.

Tant en Belgique qu'au Grand-duché de Luxembourg la gestion du portefeuille d'assurances est confiée à (le plus grand courtier indépendant belge) Vanbreda Risk & Benefits SA et sa filiale luxembourgeoise, Vanbreda & Lang SA (qui a assisté Leasinvest Immo Lux dans la compétition précitée).

La valeur assurée des immeubles dans les polices d'assurance LRE/LIL précitées est basée sur une évaluation externe en termes de valeur « construction nouvelle », réalisée par des experts immobiliers agréés. Les acquisitions récentes font toujours l'objet d'une expertise à valeur construction neuve afin d'exclure le risque de sous-assurance (cf. ci-dessous). Ces valeurs assurées sont par la suite automatiquement adaptées annuellement conformément à l'indice en vigueur. Après un statu quo en 2015 l'Association des Experts belge (ABEX) a à nouveau décidé d'adapter l'index en 2016 et de l'augmenter de 744 à 754 points de base. Au Grand-duché de Luxembourg l'indice en vigueur 'Indice semestriel des prix de la construction' de l'Institut National pour la Statistique (STATEC) a de nouveau été adapté, et cet indice s'élève actuellement à 761,20 points de base par rapport aux 753,63 l'année précédente.

Pour un nombre d'immeubles le risque du propriétaire est assuré individuellement par le locataire (via une assurance groupe propre), soit par le syndic si la propriété concernée fait partie d'une copropriété. Pour ces propriétés, chaque année une attestation d'assurance est demandée avec mention des valeurs assurées (indexées). Pour la Belgique ce règlement concerne l'immeuble 'SKF' à Tongres (assuré via la police globale du groupe SKF à concurrence de € 600 millions) et l'immeuble Federal Mogul à Kontich (via l'assurance All Risk de Federal Mogul Corporation à concurrence de \$ 21,26 millions).

Pour le Luxembourg il s'agit des immeubles suivants (tous assurés via l'intervention du syndic des copropriétés respectives): Le complexe d'immeubles 'Kennedy' au Kirchberg (police globale à concurrence de € 328,35 millions), le complexe d'immeubles 'EBBC' à Senningerberg (valeur assurée totale € 89,77 millions), Monterey 20 (plus particulièrement la petite partie de l'immeuble qui fait partie de la copropriété située derrière 'Central Parc' au 31-33 Bd. du Prince Henri) (valeur assurée globale Central Parc € 23 millions), le complexe d'immeubles à Diekirch (loué à Match) (valeur assurée globale € 20,90 millions). Tant le risque du propriétaire que le risque du locataire du site « Hornbach Baumarkt » à Bertrange (propriété de la filiale à 100% Orly Lux SARL) est assuré par ce locataire. La valeur assurée de ce site s'élève à € 9,02 millions et prévoit également une couverture 'loss of rent' en faveur du bailleur.

Les immeubles désinvestis au cours de 2016 à la Zeutestraat (B - Malines) et boulevard Royal20 (L - Luxembourg) ont été supprimés des polices d'assurance. Vu la démolition totale de l'immeuble de bureaux au Square de Meeûs, ainsi que de l'immeuble de la rue Montoyer à Bruxelles et la conclusion d'une assurance Tous Risques Chantier (avec couverture au premier rang) à cet effet pendant toute la durée de la nouvelle construction, la valeur assurée a temporairement été réduite à zéro dans la police LRE. Pour les deux projets une assurance décennale sera conclue, tout comme c'était le cas pour les redéveloppements luxembourgeois. Un organisme de contrôle agréé a été engagé pour la supervision et le contrôle du concept et des travaux en vue de conclure ces dites assurances de contrôle. Les conditions pour cette assurance décennale ont été fixées entretemps.

Le complexe d'immeubles « Axxes Business Park » et le business center adjacent 'The Crescent Ghent' (anciennement Torenhove) à Merelbeke font également partie de la police LRE dans le cadre de la gestion et la mission de syndic (exercées par la filiale Leasinvest Services SA). Outre le complexe d'immeubles des Archives de l'Etat à Bruges, détenus par la filiale à 100% de la société, RAB Invest SA, la police LRE couvre également la valeur assurée de son parking souterrain, dans le cadre de la situation de copropriété. Egalement tout le mobilier des business centers, le risque locatif et le mobilier des bureaux loués du siège administratif à Anvers et tout le matériel ICT font partie de respectivement la police LRE/LIL. Les panneaux solaires installés sur le toit de Canal Logistics à Nelder-over-Heembeek sont assurés séparément par le détenteur du droit de superficie. Un abandon de recours mutuel a été conclu entre les parties et a été repris dans la police LRE.

Comme précité, quelques acquisitions récentes ont fait l'objet d'une évaluation à valeur construction neuve, plus spécifiquement l'Entrepôt Royal à Tour & Taxis et les deux centres commerciaux Knauf au Luxembourg. Ceci a engendré une augmentation substantielle de la valeur assurée de ces immeubles, notamment pour l'Entrepôt Royal de € 44,95 à € 106,47 millions, pour Knauf Schmiede de € 47,61 à € 81,97 millions et pour Knauf Pommerloch de € 54,53 à € 91,66 millions.

Pour l'optimisation de la gestion de ces immeubles (et des primes d'assurance sous-jacentes) ces immeubles ont été inclus dans respectivement les polices LRE et LIL.

En ce qui concerne les 3 immeubles commerciaux suisses de LIL, localisés à Villeneuve, Etoy et Yverdon-les-Bains, les contrats locatifs sous-jacents stipulent que le bailleur se charge de l'assurance incendie et risques liés, y inclus le 'loss of rent'.

En vertu de la législation en vigueur, la police d'assurance « Police d'Assurance contre l'Incendie et les Eléments Naturels – Bâtiment » de ces immeubles a été (obligatoirement) accordée à l'assureur cantonal ECA (l'Etablissement Cantonal d'Assurance). La valeur assurée actuelle des immeubles s'élève à € 20,32 millions au total. La valeur de l'index s'est maintenue à 125 points de base et l'augmentation est dès lors entièrement due au taux de change EUR/CHF qui a changé du 31/12/2015 au 31/12/2016. Les risques liés (tels que les dégâts des eaux, vol et le 'loss of rent' de 36 mois) sont assurés via une assurance séparée auprès de l'assureur Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG.

Le portefeuille suisse a également fait l'objet d'une évaluation en construction neuve par un bureau d'expertise indépendant réputé. Compte tenu du caractère spécifique des assurances cantonales, ces valeurs assurées, qui diffèrent tant en plus qu'en moins, sont dès à présent définies de concert.

En ce qui concerne l'acquisition autrichienne du Frunpark® à Asten, les contrats locatifs sous-jacents définissent que le bailleur se charge de l'assurance incendie et risques liés, inclus le 'loss of rent'. L'assurance « All Risk » pour l'immeuble a été conclue, via l'intervention du gestionnaire, auprès de Allianz Elementar Versicherungs-Aktiengesellschaft pour le compte de Merule Beteiligungs GmbH et Frunpark Asten GmbH pour une valeur de l'immeuble (inclus les panneaux solaires) de € 19,07 millions (« Baukostenindex » 204,6 points de base), exclus un 'loss of rent' de 24 mois.

La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Real Estate est propriétaire, s'élève à € 345,18 millions, dont € 310,92 font partie de la police d'assurance LRE.

La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Immo Lux est propriétaire, s'élève actuellement à € 349,53 millions (i.e. y inclus Knauf Schmiede et Pommerloch et le portefeuille suisse et l'acquisition en Autriche), dont € 274,32 millions font directement partie de la police d'assurance LIL (après l'inclusion des deux centres commerciaux Knauf),

€ 20,32 millions via une police suisse séparée au nom de LIL et € 19,07 millions au nom des personnes morales précitées, qui sont des filiales à 100% de LIL.

Un nombre d'immeubles pour lesquels la TVA est entièrement déductible, sont assurés à la valeur 'construction neuve' ex-TVA.

BELGIQUE (EN € MILLIONS)

Bureaux	200,68 (103,62% de la JV)
Logistique	115,64 (103,11% de la JV)
Retail	27,21 (54,41% de la JV)
TOTAL	343,53 (96,72% de la JV)

LUXEMBOURG (EN € MILLIONS)

Bureaux	73,49 (59,41% de la JV)
Logistique	5,73 (30,25% de la JV)
Retail	230,92 (82,90% de la JV)
TOTAL	310,14 (73,63% de la JV)

SUISSE (EN € MILLIONS)

Retail	20,32 (45,67% de la JV)
TOTAL	20,32 (45,67% de la JV)

AUTRICHE (EN € MILLIONS)

Retail	19,07 (51,04% de la JV)
TOTAL	19,07 (51,04% de la JV)

TOTAL GÉNÉRAL (EN € MILLIONS)	693,06 (80,60% de la JV)
--	---------------------------------

Les primes payées dans le cadre des polices d'assurance globales LRE/LIL, y inclus les taxes pour 2016, s'élèvent respectivement à € 131.080,85 (i.e. exclus l'Entrepôt Royal) pour la Belgique et à € 46.034,67 (i.e. inclus prime assurance solde restant dû Royal20, mais exclus les centres commerciaux Knauf).

CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER¹²

ACTUALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2016 DE L'ÉVALUATION DU
PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA

RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement et la juste valeur du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2016.

Nos estimations ont été faites sur base des informations que vous nous avez fournies et que nous considérons comme exactes.

Notre méthode d'évaluation est basée sur la capitalisation du loyer du marché. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les loyers actuels et les loyers de marché. Nous sommes également basés sur des points de comparaison disponibles à la date de l'évaluation.

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur les points suivants :

1. Durant le dernier trimestre 2016, Leasinvest real Estate CVA a acquis le Frunpark® Asten en Autriche. La valeur d'investissement s'élève à € 38 millions.
2. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux, des bâtiments semi-industriels, des centres de distribution ainsi que des magasins situés en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg, en Autriche et en Suisse.
3. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur les espaces disponibles) du portefeuille global (projets et biens 'à vendre' **compris**) est supérieure de 6,56% au loyer de marché estimé (respectivement 4,99%, 1,10%, 0,0% et -2,94% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).
4. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur les espaces disponibles) du portefeuille global (**hors** projets et biens 'à vendre') est supérieure de 6,86% au loyer de marché estimé (respectivement 5,48%, 1,10%, 0,0% et -2,94% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).

5. Le taux d'occupation³ de l'ensemble du portefeuille (projets **compris**) s'élève à 91,77% (respectivement 82,51%, 98,30%, 100% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).
6. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (**hors** projets) s'élève à 96,77% (respectivement 93,93%, 98,30%, 100% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).
7. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s'élève à 17,5 trimestres ou 4,37 années. Nous ne tenons pas compte des biens 'à vendre'.
8. Une **valeur d'investissement** de **€ 876.750.000** (huit cent septante-six millions sept cent cinquante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 365.270.000, € 427.580.000, € 38.300.000 et € 45.600.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, autrichien et suisse.
9. Une **juste valeur** de **€ 859.920.000** (huit cent cinquante-neuf millions neuf cent vingt mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 356.880.000, € 421.190.000, € 37.360.000 et € 44.490.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, autrichien et suisse.

Sur cette base, le rendement locatif* du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 6,45% (respectivement 6,24%, 6,77%, 5,65% et 5,85% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, Autrichien et suisse) et le rendement locatif* du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,58% (respectivement 6,38%, 6,87%, 5,79% et 6,00% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, Autrichien et suisse).



TOM VELGHE
Surveyor – Account Manager
Valuation & Advisory
Au nom de Cushman & Wakefield



KOEN NEVENS MRICS
Managing Partner
Au nom de Cushman & Wakefield

¹ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield.

² Les conclusions du rapport d'expertise concernent, sauf si précisé autrement, le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate, y compris les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

³ Le taux d'occupation est valable à la date de l'évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).

GESTION OPÉRATIONNELLE DES IMMEUBLES – GESTION ACTIVE

La société vise à développer et gérer ses actifs immobiliers activement, ce qui implique qu'elle se charge elle-même de la gestion quotidienne des biens immobiliers. Conformément à la législation SIR elle dispose à cet effet d'une équipe opérationnelle pilotée et dirigée par la direction effective conformément aux décisions du conseil d'administration. De cette manière, elle entretient des relations directes avec ses clients et ses fournisseurs.

Dans le cadre de sa gestion active, elle se charge également de différents services supplémentaires qui représentent une valeur ajoutée pour la mise à disposition de ses biens immobiliers ou pour les utilisateurs. Les services supplémentaires comprennent – outre l'encaissement des loyers et la refacturation des charges communes aux locataires – différents services tels que le property management (oui ou non avec un service d'assistance propre pour remédier aux problèmes des clients-locataires dans les plus brefs délais), le project management (comme la présence d'ingénieurs et / ou architectes propres pour coordonner les travaux de rénovation ou adaptation, avec les entrepreneurs et / ou sous-traitants, nécessaires lors de nouvelles locations) et le facility management (tel que la mise à disposition de services additionnels p.ex. le catering, des salles de réunion, des systèmes informatiques, la téléphonie, etc.).

Ces services additionnels sont un moyen pour exécuter ses activités et constituent une plus-value tant pour les biens immobiliers mis à disposition que pour leurs utilisateurs. Ces services cadrent dans la stratégie de la société de répondre aux besoins de ses clients et de pouvoir ainsi offrir des solutions immobilières sur mesure à long terme.

Ces services supplémentaires sont assurés soit par le personnel propre, soit par des entreprises-tiers spécialisés, opérant sous la responsabilité, le contrôle et la coordination de la direction effective de la société.

Les revenus provenant des autres services supplémentaires (sauf ceux pour la gestion technique et commerciale de l'« Axxes Business Park » et de « Torenhof »), sont inclus dans les revenus locatifs de la société. Les « services complémentaires » offerts par la société dans le cadre de ses activités font en effet partie des activités de la société, et ne peuvent pas être exprimés par des chiffres séparés. Ces services supplémentaires sont dès lors à considérer qualitativement, de telle manière que la « rémunération » (et par conséquent les revenus) de ces services se traduit en une rémunération que la société reçoit dans le cadre de la mise à disposition finale des immeubles.

La société Leasinvest Real Estate n'a pas de personnel. Le personnel se situe au niveau des filiales Leasinvest Services SA, Leasinvest Immo Lux SA et Porte des Ardennes Schmiede SA, ainsi qu'au niveau du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA.

L'équipe opérationnelle, responsable pour la gestion générale, les contacts commerciaux avec les locataires et les agents immobiliers, la comptabilité, les activités juridiques, l'administration et la gestion immobilière technique est composée fin 2016 d'une vingtaine de personnes.

La société fait également appel aux sous-traitants ou fournisseurs externes qui restent effectivement assujettis à la responsabilité, au contrôle et à la coordination de la direction effective de la société.

Suite à l'article 19 de la loi SIR, la société et ses filiales peuvent confier la gestion de leur portefeuille à une société liée spécialisée en gestion d'immeubles.

BELGIQUE

Pour les immeubles en Belgique la gestion immobilière technique est exécutée depuis 2007 par Leasinvest Services SA, (numéro d'entreprise 0826.919.159) et ayant son siège social à 2000 Anvers, Schermersstraat 42, une filiale à 100% de la société.

La décision prise en 2007 de gérer l'entiereté du portefeuille belge en interne a surtout été inspirée par le souci de la société à ce moment, de renforcer la communication directe avec ses locataires.

Leasinvest Services SA s'occupe de la gestion immobilière et du project management des immeubles de la société situés en Belgique. Depuis 2015 un nombre de tâches sont sous-traitées dans le cadre de la législation SIR en vigueur, sachant que la responsabilité, la coordination et le contrôle restent dans les mains de la direction effective de la société.

La gestion immobilière comprend des activités administratives, financières et techniques, pour lesquelles la société dispose d'une organisation comptable et technique adéquate.

La gestion administrative et financière comprend e.a. :

- contrôler le respect des contrats locatifs et des règlements d'ordre intérieur
- la mise à jour des états locatifs
- calculer, demander et assurer le suivi du paiement des loyers dus et de la contribution de chaque locataire aux charges communes, au précompte immobilier et aux primes d'assurance et l'établissement du décompte final annuel en matière de loyers et de charges locatives, le cas échéant faire appel aux garanties locatives constituées
- calculer les garanties locatives et veiller à leur constitution et leur actualisation

- gérer les éventuels arriérés de loyers et de charges locatives
- assurer le suivi et la rédaction des états de lieux au début et à la fin des contrats locatifs ; engager des poursuites contre le locataire ou le responsable concernant les éventuels dommages locatifs
- gérer le portefeuille d'assurances

La gestion technique implique e.a. :

- inspection régulière des immeubles en vue du maintien de leur bon état locatif
- entretien des parties communes et des installations techniques
- prise de mesures conservatoires nécessaires
- règlement des sinistres avec les compagnies d'assurances
- évaluation de la durabilité

Les personnes responsables au sein de Leasinvest Services SA sont les mêmes personnes que celles de la société et du gérant statutaire, et disposent de l'expérience et fiabilité professionnelle requises, soit Messieurs Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte, les dirigeants effectifs de la société et OKIMONO SPRL, représentée par son représentant permanent Sven Janssens, COO de la société.

Leasinvest Services SA perçoit une rémunération pour sa gestion, basée sur une tarification de 3% (hors 21% de TVA) sur les revenus locatifs des immeubles gérés. Pour les espaces non loués, une rémunération de gestion de 1,5% (hors 21% de TVA) des revenus locatifs estimés par l'expert immobilier, est calculée. Cette rémunération est comprise dans les charges locatives imputées aux locataires.

Les prestations et/ou services supplémentaires (p.ex. le facility management en cas de déménagement) qui ne sont pas compris dans la gestion ordinaire pourront, le cas échéant, être imputés par le gestionnaire immobilier sur la base des barèmes prévus par l'Institut professionnel.

Leasinvest Services dispose également des compétences professionnelles requises pour offrir des services de project management, exclusivement à Leasinvest Real Estate.

Le project management comprend l'assistance au maître d'ouvrage (in casu la société ou une de ses filiales) dans le cadre d'importantes rénovations au plan technique durant le processus de construction/rénovation, allant de la rédaction des cahiers de charges, à la comparaison de devis, le suivi et le planning de la construction et même la gestion des budgets.

Ce project management est rémunéré séparément en fonction du projet spécifique.

Au cours de l'exercice écoulé la société a payé une rémunération totale de € 330.000 (hors TVA) à Leasinvest Services.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Pour l'assistance technique en matière de gestion technique et le project management du portefeuille de bureaux au Luxembourg une convention de gestion a été conclue avec un gérant immobilier externe Inowai SA (antérieurement Property Partners SA) pour le portefeuille de bureaux luxembourgeois.

La gestion technique et le project management sont supervisés par un membre du personnel technique propre de Leasinvest Immo Lux SA (filiale à 100% de la société), et ils sont contrôlés par les services techniques en Belgique et par le responsable commercial interne au Luxembourg. Les décisions sur des affaires importantes sont préparées par le gestionnaire immobilier, mais uniquement prises par la société. Il existe un reporting et une consultation réguliers.

En outre, les aspects financiers, comptables, administratifs et juridiques des activités de Leasinvest Immo Lux SA sont traités à partir du siège social du gérant statutaire de la société à Anvers, Schermersstraat 42, où elle a développé une organisation implicite de « shared service ». Les décisions d'investissement, les analyses des risques ainsi que la définition des objectifs et l'évaluation de la performance se font également à partir du siège administratif de la société.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 37.134,67 (hors TVA) à Inowai.

Pour un nombre de tâches du property management et de la gestion technique et commerciale des deux centres commerciaux au Nord Luxembourg une convention de gestion a temporairement été conclue avec un gestionnaire immobilier externe, Cushman & Wakefield, quit fut terminée au cours de 2016.

Un shopping center manager dédié a été engagé par Leasinvest Immo Lux. Toutes les tâches de gestion journalière sont exécutées et/ou supervisées par des membres du personnel de Leasinvest Services SA et/ou Leasinvest Real Estate Management SA et/ou Porte des Ardennes Schmiede SA et/ou par le shopping center manager dédié qui fut engagé par Leasinvest Immo Lux.

Dans tous les cas, la responsabilité finale, le contrôle et la coordination des portefeuilles immobiliers de bureaux et des centres commerciaux restent dans les mains du personnel technique et / ou commercial de Leasinvest Services SA et/ou du gérant statutaire de la société, et ceci sous la responsabilité, la, coordination et le contrôle des dirigeants effectifs de la société Les décisions d'investissement, les analyses des risques et la définition des objectifs ainsi que les évaluations de la performance sont également dirigées à partir du siège social du gérant à Anvers (en Belgique).

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 65.000 (hors TVA) à Cushman & Wakefield pour les deux centres commerciaux.

SUISSE

Pour la gestion technique et l'assistance locale dans le cadre du property management du portefeuille retail en Suisse, une convention de gestion a été conclue début 2015 avec un gestionnaire immobilier externe, CBRE.

Cette gestion est supervisée par un membre du personnel technique propre de Leasinvest Services et sous la supervision des personnes responsables au sein de Leasinvest Services SA qui disposent d'une expérience adéquate et fiabilité requise, soit Messieurs Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte, dirigeants effectifs de la société.

Des décisions éventuelles sur des matières importantes sont préparées par le gestionnaire immobilier, mais uniquement prises par la société. Il existe un reporting et une consultation réguliers.

En outre, les aspects financiers, comptables et administratifs des activités relatives à la Suisse sont traités à partir du siège administratif de la société, où elle a développé une organisation implicite de « shared service ». Les décisions d'investissement, les analyses des risques ainsi que la définition des objectifs et l'évaluation de la performance se font également à partir du siège social du gérant de la société à Anvers, Schermersstraat 42.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération d'environ € 71.000 (hors TVA) à CBRE.

AUTRICHE

Pour la gestion technique et l'assistance locale dans le cadre du property management du Park Frun® à Asten acquis fin 2016, une convention fut conclue avec J. A. Management GmbH, représentée par Monsieur Josef Anreiter, dans le cadre de la gestion.

Cette gestion est supervisée par un membre du personnel de Leasinvest Services et sous la supervision des personnes responsables au sein de Leasinvest Services SA qui disposent d'une expérience adéquate et fiabilité requise, soit Messieurs Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte, dirigeants effectifs de la société.

Des décisions éventuelles sur des matières importantes sont préparées par le gestionnaire immobilier, mais uniquement prises par la société. Il existe un reporting et une consultation réguliers.

En outre, les aspects financiers, comptables et administratifs des activités relatives à l'Autriche sont traités à partir du siège administratif de la société, où elle a développé une organisation implicite de « shared service ». Les décisions d'investissement, les analyses des risques ainsi que la définition des objectifs et l'évaluation de la performance se font également à partir du siège social du gérant de la société à Anvers, Schermersstraat 42.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération d'environ € 8.000 (hors TVA) à Josef Anreiter.



Centre commercial Knauf Schmiede, Luxembourg



ÉTATS FINANCIERS

Etats financiers consolidés	129
Etat du résultat global consolidé	129
Bilan consolidé	131
Tableau des flux de trésorerie consolidé	132
Tableau de variations des capitaux et des réserves consolidé	134
Notes aux états financiers consolidés	138
Rapport du commissaire	192
Etats financiers statutaires	193
Compte de résultats et bilan statutaires	196

ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ET NOTES

Les états financiers consolidés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le gérant statutaire le 15 février 2017. Le rapport annuel du gérant statutaire doit être lu ensemble avec les états financiers consolidés de Leasinvest Real Estate.

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	Note	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Revenus locatifs	4	56.647	50.455
Charges relatives à la location	4	-179	-41
RESULTAT LOCATIF NET		56.468	50.413
Récupération de charges immobilières	5	73	108
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	5.482	3.579
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	5	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-5.482	-3.579
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	-2.554	-2.131
RESULTAT IMMOBILIER		53.987	48.390
Frais techniques	7	-2.050	-1.563
Frais commerciaux	8	-1.059	-781
Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-1.080	-885
Frais de gestion immobilière	10	-4.534	-4.187
Autres charges immobilières	10	-716	-771
CHARGES IMMOBILIERES		-9.438	-8.187
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		44.549	40.203
Frais généraux de la société	11	-3.220	-1.754
Autres revenus et charges d'exploitation	11	0	-169
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		41.330	38.280
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	3.093	329
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	-528	9.549
RESULTAT D'EXPLOITATION		43.895	48.158
Revenus financiers	14	3.994	2.327
Charges d'intérêts nettes	15	-13.400	-13.082
Autres charges financières	16	-1.459	-1.488
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	678	-4.824
RESULTAT FINANCIER		-10.188	-17.069
RESULTAT AVANT IMPOT		33.707	31.089
Impôts des sociétés	18	-1.981	-468
Exit tax		-608	-3
IMPOT		-2.589	-471
RESULTAT NET		31.118	30.618
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat net – part du Groupe		31.118	30.618

(en € 1.000)	Note	31/12/16	31/12/15
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL			
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (1)		-444	332
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS		-10.304	3.002
Variations de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	23	-3.179	14.941
Ecarts de conversion découlants d'une activité à l'étranger		0	8
Autres éléments du résultat global qui seront reclassés plus tard vers le résultat net (2)		-13.926	18.283
RÉSULTAT GLOBAL (2)			
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat global – part du groupe		17.192	48.901
RÉSULTATS PAR ACTION			
(in €)		31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Bénéfice par action, part du groupe		6,30	6,20

(1) L'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement diffère du montant communiqué dans le communiqué de presse du 16/02/2017.

(2) Le total des autres éléments du résultat global diffère du montant communiqué dans le communiqué de presse du 16/02/2017 suite à la correction de la ligne droits de mutation mentionnée sous la note (1).

Le résultat global part du groupe au 31 décembre 2016 s'élève à € 17,2 millions ou € 3,48 par action et dévie du résultat global communiqué précédemment dans le communiqué de presse du 16 février 2017, à concurrence de respectivement € 18,1 millions ou € 3,67 par actions après le reclassement des frais de mutation suite à l'acquisition du Frunpark Asten. Ce reclassement n'a pour autant aucune incidence sur le calcul du résultat net et du résultat EPRA*.

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)

	Note	Période 31/12/16	Période 31/12/15
ACTIF			
I. ACTIFS NON COURANTS		896.179	954.243
Immobilisations incorporelles	19	4	10
Immeubles de placement	20	787.065	847.069
Autres immobilisations corporelles	22	1.250	1.163
Actifs financiers non courants	23	89.961	88.101
Créances de leasing financier	24	17.900	17.900
II. ACTIFS COURANTS		92.261	22.059
Actifs détenus en vue de la vente	25	54.966	4.392
Actifs financiers courants	26	0	0
Créances commerciales	27	12.085	7.967
Créances fiscales et autres actifs courants	28	3.264	2.885
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29	20.768	4.531
Comptes de régularisations	30	1.179	2.284
TOTAL DE L'ACTIF		988.441	976.302
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		356.407	362.410
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES			
AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE		356.407	362.405
Capital	31	54.315	54.315
Primes d'émission	31	121.091	121.091
Ecart de conversion		8	8
Réserves	31	150.167	156.666
Rachat d'actions propres		-293	-293
Résultat net de l'exercice	31	31.118	30.618
II. INTERETS MINORITAIRES		0	5
PASSIF		632.034	613.893
I. PASSIFS NON COURANTS		444.362	395.948
Provisions		11	9
Dettes financières non courantes	33	394.615	355.722
- Etablissements de crédit		297.395	258.538
- Autres		97.220	97.184
Autres passifs financiers non courants	33	49.736	40.217
II. PASSIFS COURANTS		187.672	217.945
Provisions		0	0
Dettes financières courantes	33	146.856	176.887
- Etablissements de crédit		0	89.191
- Autres		146.856	87.696
Autres passifs financiers courants		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	34	28.985	24.810
- Exit tax		12.907	12.299
- Autres		16.078	12.511
Autres passifs courants	35	2.361	8.200
Comptes de régularisation	36	9.469	8.047
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		988.441	976.302

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ¹

(en € 1.000)	Note	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	29	4.531	3.655
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise		34.925	56.262
Résultat net		31.118	30.618
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels		9.219	7.415
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>		1.912	521
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		145	129
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	27	179	41
- Impôts	18	2.589	471
- Impôts payés		-1.001	-120
<i>Autres éléments non monétaires</i>		-465	-5.021
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13	528	-9.549
- Mouvement des provisions (+/-)		2	8
- Etalement des gratuités (+/-)	4	-317	-313
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers (1)	17	-678	4.824
- Autres transactions de nature non courante		0	8
<i>Eléments non opérationnels</i>		7.772	11.915
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	12	-3.093	-329
Dividendes perçus (1)	14	-3.445	-1.777
Reprise de produits et charges financiers (1)		14.310	14.020
Variation du besoin en fonds de roulement		-5.412	18.228
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>		-3.582	-2.335
- Autres actifs non courants		-11	0
- Actifs financiers courants		0	0
- Créances commerciales		-4.297	197
- Créances fiscales et autres actifs courants		-379	-1.875
- Comptes de régularisation		1.105	-657
<i>Mouvement des éléments du passif</i>		-1.830	20.563
- Autres dettes non courantes			
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		3.568	3.880
- Impôts		-980	11.948
- Autres passifs courants		-5.839	4.951
- Comptes de régularisation		1.421	-216

(1) La somme de la réduction de la juste valeur des actifs et passifs financiers (- € 678 mille), des dividendes perçus (€ 3.445 mille) et de la reprise des produits et charges financiers (- € 14.310 mille) du cash-flow s'élève à - € 10.188 mille, ce qui équivaut le résultat financier fin 2016.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (SUITE)

(en € 1.000)		31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
	Note		
2. Cash flow d'activités d'investissement		10.048	-109.775
<i>Investissements</i>			
Immeubles de placement en exploitation	20	-42.647	-116.217
Projets de développement	20	-9.884	-10.601
Immobilisations incorporelles et corporelles		-227	-20
Actifs financiers non courants	23	-5.687	-8.754
Actifs détenus en vue de la vente	25	-455	0
Impact de la fusion par absorption		0	-257
<i>Désinvestissements</i>			
Immeubles de placement en exploitation	20	0	6.178
Projets de développement		60.445	
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles			64
Actifs financiers non courants	23	648	102
Actifs détenus en vue de la vente	25	4.410	17.953
Impact de la fusion par absorption			
Dividendes perçus	14	3.445	1.777
3. Cash flow d'activités de financement		-28.736	54.389
<i>Variation des passifs financiers et dettes financières</i>			
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières		8.874	91.667
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers			
Produits financiers reçus		443	560
Charges financières payées		-14.857	-15.367
<i>Variation des capitaux propres</i>			
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)			
Variations des réserves			
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres			
Dividende de l'exercice précédent	31	-23.196	-22.471
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	29	20.768	4.531

TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission
BILAN SELON IFRS AU 31/12/13	54.315	121.091
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent		
- Transfert résultat net 2013 vers les réserves		
- Résultat global de l'exercice 2014 (12 mois)		
- Divers		
BILAN SELON IFRS AU 31/12/14	54.315	121.091
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent		
- Transfert résultat net 2014 vers les réserves		
- Résultat global de l'exercice 2015 (12 mois)		
- Divers		
BILAN SELON IFRS AU 31/12/15	54.315	121.091
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent		
- Transfert résultat net 2015 vers les réserves		
- Résultat global de l'exercice 2016 (12 mois)		
- Divers		
BILAN SELON IFRS AU 31/12/16	54.315	121.091

Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribua- bles aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
132.997	26.928	335.331	3	335.334
-20.243		-20.243		-20.243
26.928	-26.928	0		0
-11.251	32.572	21.321	1	21.322
		0		0
128.431	32.572	336.409	4	336.414
-22.471		-22.471		-22.471
32.572	-32.572	0		0
18.283	30.618	48.901	1	48.902
-435		-435		-435
156.381	30.618	362.405	5	362.410
-23.197		-23.197		-23.197
30.618	-30.618	0		0
-13.926	31.118	17.192	-5	17.187
7		7		7
149.883	31.118	356.407	0	356.407

PRÉSENTÉ SELON LES RUBRIQUES DÉFINIES DANS L'AR DU 13/07/2014

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS
BILAN SELON IFRS AU 31/12/13	54.315	121.091	5.431	34.613	-7.341	-15.300
Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent						
Transfert résultat net 2013 vers les réserves				1.978		
Résultat global de l'exercice 2014 (12 mois)					-825	-21.890
Divers						
BILAN SELON IFRS AU 31/12/14	54.315	121.091	5.431	36.591	-8.166	-37.191
Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent						
Transfert résultat net 2014 vers les réserves				5.687	-889	
Résultat global de l'exercice 2015 (12 mois)					332	3.002
Divers						
BILAN SELON IFRS AU 31/12/15	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.723	-34.189
Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent						
Transfert résultat net 2015 vers les réserves				9.549		
Résultat global de l'exercice 2016 (12 mois)					-444	-10.303
Divers						
BILAN SELON IFRS AU 31/12/16	54.315	121.091	5.431	51.827	-9.167	-44.492

En 2015 € -5.215 mille ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation du résultat.

En 2016 € 667 mille ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation du résultat.

RÉSERVES

Réserve pour les écarts de conversion qui découlent d'une activité à l'étranger (+/-)	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
	-3.671	-11	5.957	113.321	26.928	335.331	3	335.334
				-20.243		-20.243		-20.243
	1.031			23.919	-26.928	0		
			11.465		32.572	21.322	1	21.323
0	-2.640	-11	17.422	116.997	32.572	336.410	4	336.414
				-22.472		-22.472		-22.472
	720	-282		27.336	-32.572	0		
8			14.941		30.618	48.901	0	48.901
				-435		-435		-435
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	31.118	17.192		17.192
				8		8		8
8	-7.135	-293	29.184	124.521	31.118	356.407	0	356.407

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CLÔTURÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Note 1	Information générale	139
Note 2	Principales méthodes comptables	139
	2.1 Règles d'évaluation IFRS comptes annuels consolidés Leasinvest Real Estate SCA	139
Note 3	Information sectorielle	152
	3.1 Information sectorielle – géographique	152
	3.1.1 Etat du résultat global consolidé	152
	3.1.2 Bilan consolidé (Information sectorielle géographique)	154
	3.1.3 Principaux chiffres clés	155
	3.2 Information sectorielle – Chiffres clés par type d'immeuble	156
RÉSULTAT GLOBAL		
Note 4	Résultat locatif net* ¹	158
Note 5	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire et autres recettes et dépenses relatives à la location	159
Note 6	Charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	159
Note 7	Frais techniques	160
Note 8	Frais commerciaux	160
Note 9	Charges et taxes sur immeubles non loués	160
Note 10	Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières	
	10.1 Frais de gestion immobilière	161
	10.2 Autres charges immobilières	161
Note 11	Frais généraux de la société et autres revenus et charges d'exploitation	161
Note 12	Résultat sur ventes d'immeubles de placement	162
Note 13	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	162
Note 14	Revenus financiers	163
Note 15	Charges financières	163
Note 16	Autres charges financières	164
Note 17	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	164
Note 18	Impôt sur le résultat	165
BILAN		
Note 19	Immobilisations incorporelles	166
Note 20	Immeubles de placement (méthode de la juste valeur)	166
Note 21	Acquisitions de filiales	170
Note 22	Autres immobilisations corporelles	171
Note 23	Actifs financiers non courants	171
Note 24	Leasing	172
Note 25	Actifs détenus en vue de la vente	172
Note 26	Actifs financiers courants	173
Note 27	Créances commerciales	173
Note 28	Créances fiscales et autres actifs courants	174
Note 29	Trésorerie et équivalents de trésorerie	174
Note 30	Comptes de régularisation – actifs	174
Note 31	Capital, primes d'émission, actions propres et résultat net	
	31.1 Capital souscrit	175
	31.2 Primes d'émission	176
	31.3 Résultat	176
	31.4 Actions propres rachetées	176
	31.5 Réserves	177
Note 32	Commentaire du nombre d'actions, des dividendes et du bénéfice par action	177
Note 33	Information sur la dette financière	
	33.1 Instruments financiers à leur valeur comptable	178
	33.2 Notes relatives aux dettes financières	178
	33.3 Informations sur la juste valeur	181
	33.4 Gestion du capital et du taux d'endettement	183
	33.5 Notes relatives aux instruments financiers dérivés	185
	33.6 Information sur la gestion des risques financiers	187
Note 34	Dettes commerciales et autres dettes courantes	189
Note 35	Autres passifs courants	189
Note 36	Comptes de régularisation – passifs	189
Note 37	Engagements hors bilan	189
Note 38	Transactions avec des parties liées	190
Note 39	Périmètre de consolidation	191
Note 40	Événements importants après la clôture du bilan	191

¹ Les indicateurs alternatifs de performance (APM) dans les états financiers ont été indiqués avec un atérisque (*), pour plus d'informations à ce sujet, nous renvoyons aux Indicateurs Alternatifs de Performance dans le Rapport annuel du gérant statutaire.

NOTE 1**INFORMATION GÉNÉRALE****Résultat global**

Leasinvest Real Estate SCA (« LRE ») est une société immobilière réglementée publique, soumise à la législation belge, la loi du 12 mai 2014 (Loi SIR) et l'AR du 13 juillet 2014, ayant son siège administratif à Anvers.

Les états financiers consolidés de LRE pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2016 comprennent LRE et ses filiales. Les états financiers statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du gérant statutaire du 15 février 2017 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 15 mai 2017 pour approbation. Aussi bien les états financiers statutaires que consolidés sont rédigés selon IFRS.

Leasinvest Real Estate est reprise dans la consolidation d'Extensa Group SA, qui, à son tour, est consolidée par Ackermans & van Haaren SA.

NOTE 2**PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES****2.1 Règles d'évaluation IFRS comptes annuels consolidés
Leasinvest Real Estate SCA****A. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ**

Les comptes annuels consolidés sont préparés conformément aux règles « International Financial Reporting Standards » et interprétations IFRIC en vigueur à partir du 31/12/2016, tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

Au cours de l'exercice écoulé différentes normes et interprétations modifiées ou nouvelles sont entrées en vigueur.

Les méthodes comptables appliquées sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent, à l'exception des modifications suivantes.

La nature et l'impact de chacune des nouvelles règles comptables suivantes, ou modifications et/ou interprétations, sont décrits ci-dessous :

Standards et interprétations neufs et modifiés qui sont entrés en vigueur pour l'exercice qui commence le 1er janvier 2016

Le Groupe a adopté certains standards et modifications pour la première fois. Ceux-ci s'appliquent aux exercices qui commencent le 1er janvier 2016 ou après. Le Groupe n'a appliqué anticipativement aucun autre standard, interprétation ou modification qui ont été publiés mais ne sont pas encore entrés en vigueur.

La nature et l'effet de ces modifications sont commentés ci-après. Bien que ces nouveaux standards et interprétations ont été appliqués pour la première fois en 2016, ils n'ont eu aucun impact important sur les états financiers consolidés/les états financiers statutaires abrégés du Groupe. La nature et l'impact de tous les nouveaux standards et/ou interprétations sont commentés ci-dessous :

- Amendement aux IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement : Appliquer l'Exception de Consolidation, en vigueur à partir du 1er Janvier 2016
- Amendements à l'IFRS 11 Partenariats – Comptabilité des Acquisitions d'Intérêts dans les Partenariats, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Amendements à l'IAS 1 Présentation des Etats financiers – Initiative concernant les informations à fournir, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Amendements à l'IAS 16 Immobilisations et à l'IAS 38 Immobilisations incorporelles – Clarification des Méthodes Acceptées de dépréciation et d'amortissement, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Amendements à l'IAS 16 Immobilisations et à l'IAS 41 Agriculture – Plantes productives, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Amendements à l'IAS 19 Avantages du personnel – Régimes à prestations définies : Contributions de l'employé, en vigueur à partir du 1er Février 2015
- Amendements à l'IAS 27 Etats Financiers Séparés – Méthode de la mise en équivalence dans les Etats Financiers Séparés, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations annuelles des IFRS - cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er février 2015
- Améliorations annuelles des IFRS - cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), en vigueur à partir du 1er janvier 2016

Amendement aux IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement : Appliquer l'Exception de Consolidation

Les amendements à l'IFRS 10 clarifient le fait que l'exemption de présenter les états financiers consolidés s'applique à une société parent qui est une filiale d'une société d'investissement, quand cette société d'investissement évalue toutes ses filiales à la juste valeur.

De plus, les amendements à l'IFRS 10 clarifient que seule une filiale d'une société d'investissement qui n'est pas une société d'investissement elle-même et qui fournit des services de support à une société d'investissement est consolidée. Toutes les autres filiales d'une société d'investissement sont évaluées à la juste valeur. Les amendements à l'IAS 28 permettent à l'investisseur, quand la méthode de mise en équivalence est appliquée, de retenir la valorisation à la juste valeur appliquée par la société d'investissement associée ou partenaire (soit une entité d'investissement) de ses intérêts dans les filiales.

Ces amendements sont appliqués de manière rétroactive et sont devenus en vigueur pour les exercices commençant à partir du ou après le 1er janvier 2016. Cet amendement n'est pas pertinent pour le Groupe étant donné que le Groupe ne n'applique l'exemption de consolidation.

Amendements à l'IFRS 11 Partenariats – Comptabilisation des Acquisitions d'Intérêts dans les partenariats

Les amendements exigent qu'un partenaire commun représente l'acquisition d'un intérêt dans une opération conjointe, dans lequel l'activité de l'opération conjointe constitue une entreprise conjointe doit appliquer les principes comptables relatifs aux regroupements d'entreprises d'IFRS 3 pour la comptabilité des combinaisons d'entreprises. Les amendements précisent également qu'une participation précédemment détenue dans une opération conjointe n'est pas réévalué sur l'acquisition d'une participation supplémentaire dans la même opération conjointe tandis que le contrôle conjoint est maintenu. En outre, une exception a été ajoutée à l'IFRS 11 pour spécifier que les amendements ne s'appliquent pas lorsque

les parties partageant le contrôle du partenariat, incluant la société qui rapporte, sont sous un contrôle commun de la même partie qui contrôle de manière générale.

Les amendements s'appliquent aussi bien pour l'acquisition de l'intérêt initial dans une entreprise commune que pour l'acquisition de n'importe quel intérêt supplémentaire dans la même entreprise commune. Les amendements sont appliqués de manière prospective et sont devenus en vigueur pour les exercices commençant à partir ou après le 1er janvier 2016. Les amendements n'ont pas d'impact sur le Groupe étant donné qu'il n'y a pas eu d'intérêt acquis dans un partenariat sur la période.

Amendements à l'IAS 1 Présentation des Etats financiers – Initiative concernant les informations à fournir

Les amendements à l'IAS 1 clarifient, plutôt que vraiment changer, les exigences de l'IAS 1 existantes. Les amendements clarifient :

- Les exigences de matérialité de l'IAS 1
- Que les éléments spécifiques dans les comptes de résultat des autres éléments du résultat global et les comptes des positions financières peuvent être ventilés
- Que les entités ont une flexibilité en termes d'ordre dans lequel ils présentent les notes des états financiers
- Que la partie des autres éléments du résultat global des associés et partenaires comptabilisée en utilisant la méthode de mise en équivalence doit être présentée de manière condensée sur une seule ligne et classée entre les éléments qui seront ou ne seront pas reclassés par après en résultat

De plus, les amendements clarifient les exigences qui s'appliquent quand des sous-totaux sont présentés dans les comptes financiers et les comptes de résultats et des autres éléments du résultat global. Ces amendements sont devenus effectifs pour les exercices commençant à partir ou après le 1er janvier 2016. Ces amendements n'ont aucune conséquence pour le Groupe.

Amendements à l'IAS 16 Immobilisations et à l'IAS 38 Immobilisations incorporelles – Clarification des Méthodes Acceptées de dépréciation et d'amortissement

Les amendements clarifient le principe des IAS 16 et des IAS 38 qui dit que le revenu reflète une forme d'avantage économique qui est généré par la gestion d'exploitation d'une entreprise (dont l'actif fait partie) plutôt que les avantages économiques qui sont consommés au travers de l'utilisation d'un actif. En conclusion, une méthode basée sur le revenu ne peut être utilisée pour déprécier une immobilisation et peut uniquement être utilisée dans des circonstances très limitées pour amortir l'immobilisation incorporelle. Les amendements sont appliqués de manière prospective et sont devenus effectifs pour les exercices à partir et après le 1er janvier 2016. Les amendements n'ont pas d'impact sur le Groupe étant donné que le Groupe n'a pas utilisé une méthode basée sur le revenu pour déprécier ses actifs.

Amendements à l'IAS 16 Immobilisations et à l'IAS 41 Agriculture – Plantes productrices

Les amendements changent les exigences comptables pour les actifs biologiques qui rencontrent la définition de plantes productives. Selon les amendements, les actifs biologiques qui rencontrent la définition de plantes productives ne seront plus d'application pour l'IAS 41. Au lieu de cela, l'IAS 16 sera d'application. Après une reconnaissance au préalable,

Plantes productrices seront évaluées selon l'IAS 16 au coût agrégé (avant maturité) et en utilisant soit le modèle de coût ou le modèle de réévaluation (après maturité). Les amendements demandent aussi que le produit qui pousse sur les Plantes productrices reste dans le cadre de l'IAS 41 valorisé à la juste valeur moins les coûts de vente. En ce qui concerne les subventions liées aux Plantes productrices, l'IAS 20 Comptabilité pour les subventions gouvernementales et information de l'Assistance Gouvernementale sera d'application. Les amendements sont appliqués de manière rétroactive et sont devenus effectifs pour les exercices à partir et après le 1er janvier 2016. Ces amendements n'ont aucun impact sur le Groupe étant donné que le Groupe n'a pas de Plantes productrices.

Amendements à l'IAS 19 Avantages du personnel – Régimes à prestations définies

L'IAS 19 demande qu'une entité considère les contributions de l'employé ou des tiers lorsqu'elle comptabilise des régimes à prestations définies. Lorsque les contributions sont liées à un service, elles devraient être attribuées à aux périodes comme un avantage négatif. Ces amendements spécifient que, si le montant des contributions est indépendant du nombre d'années de service, une entité est autorisée de reconnaître de telles contributions comme une réduction dans les coûts de service pour la période pour laquelle le service est rendu, au lieu d'allouer la contribution aux périodes de service. Ces amendements sont devenus effectifs pour les exercices à partir ou après le 1er janvier 2015. Cet amendement n'est pas pertinent pour le Groupe étant donné qu'aucune entité dans le Groupe n'a un régime à prestations déterminées avec des cotisations des employés ou des tiers.

Amendements à l'IAS 27 Etats Financiers Individuels – Méthode de la mise en équivalence dans les Etats Financiers Individuels

Les amendements autoriseront les entités à utiliser la méthode des mises en valeur pour comptabiliser les investissements dans les filiales, les partenariats et associations dans leurs états financiers consolidés et individuels. Les entités qui appliquent déjà l'IFRS et souhaitant changer pour la méthode des mises en valeur dans leurs états financiers consolidés et individuels devront appliquer ce changement de manière rétroactive. Les amendements sont devenus effectifs pour les exercices à partir et après le 1er janvier 2016. Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

A ce sujet, il est spécifié que dans les états financiers statutaires de Leasinvest Real Estate SCA, les participations dans Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis SA, Leasinvest Services SA, Haven Invest SA et RAB Invest SA ont été comptabilisées pour la première fois via la méthode de la mise en équivalence au lieu de sur base de leur évaluation à coût historique, conformément à la norme IAS 27 modifiée, qui s'applique avec effet rétroactif sur les états financiers statutaires. Pour plus d'information et la reprise de chiffres comparatifs (conformément à l'IAS 8); nous renvoyons aux notes dans états financiers statutaires à la page 193 de ce rapport.

Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013)

Le 'cycle 2010-2012' concernant ses standards et interprétations, a l'objectif d'enlever les incohérences et de clarifier la formulation. Les améliorations sont devenues en vigueur pour les exercices à partir ou après le 1er février 2015. Il s'agit des améliorations suivantes :

- IFRS 2 Paiement fondé sur les actions : Cette amélioration est appliquée de manière prospective et clarifie divers problèmes sur la définition des conditions relatives aux prestations et la période de service assujetties aux conditions pour l'allocation inconditionnelle.
- IFRS 3 Regroupements d'entreprises : Cette amélioration est appliquée de manière prospective et clarifie que les arrangements de considération contingente classés de passif (ou actif) venant d'un regroupement d'entreprises devraient être valorisés à la juste valeur à travers le résultat qu'ils tombent ou non dans le cadre de l'IAS 39 Instruments financiers : Reconnaissance et valorisation (ou IFRS 9 Instruments financiers).
- IFRS 8 Secteurs opérationnels : Ces améliorations sont appliquées de manière rétroactive et clarifient que :
 - Une entité doit présenter les jugements pris par le management en appliquant les critères de groupement de l'IFRS 8.12, incluant une brève description des secteurs opérationnels qui ont été regroupés et les caractéristiques économiques (par ex. ventes et marges) utilisées pour déterminer si les secteurs sont « similaires »
 - La réconciliation des actifs du secteur avec les actifs totaux ne doit être présentée que si cette réconciliation est rapportée au responsable des opérations, de même que cette présentation est demandée pour les dettes du secteur.
- IAS 16 Immobilisations corporelles and IAS 38 Immobilisations incorporelles : Cette amélioration est appliquée de manière rétroactive et clarifie dans l'IAS 16 et l'IAS 38 que l'actif peut être réévalué soit en ajustant la valeur comptable brute de l'actif à la valeur de marché ou en déterminant la valeur de marché de la valeur comptable et ajuster la valeur comptable brute proportionnellement afin que la valeur comptable résultante soit égale à la valeur de marché. De plus, la dépréciation ou l'amortissement cumulé est la différence entre la valeur brute et la valeur comptable de l'actif.
- IAS 24 Informations relatives aux parties liées : Cette amélioration est appliquée de manière rétroactive et clarifie qu'une entité de gestion – une entité qui fournit des services de gestion de personnel – est une partie liée sujette aux informations relatives aux parties liées. De plus, une entité qui utilise une entité de gestion doit présenter les dépenses liées aux services de gestion.

Ces amendements n'ont aucune conséquence pour le Groupe.

Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014)

Le 'cycle 2012-2014' concernant ses standards et interprétations, a l'objectif d'enlever les incohérences et de clarifier la formulation. Les améliorations sont devenues en vigueur pour les exercices à partir et après le 1er janvier 2016. Il s'agit des améliorations suivantes :

- IFRS 5 Actifs non-courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées : Les actifs (ou des groupes de cessions) sont généralement cédés soit par une vente ou par la distribution aux propriétaires. Cette amélioration s'applique de manière prospective et clarifie que le changement d'une de ces méthodes de cession vers une autre ne serait plus considéré comme un nouveau plan de cession mais comme une continuité du plan original. Il n'y a donc pas d'interruption de l'application des exigences de l'IFRS 5.
- IFRS 7 Instruments financiers : informations présentées
 - Contrats d'entretien : Un contrat d'entretien qui inclut des frais peut constituer une implication continue dans un actif financier. Une entité doit définir la nature des frais et les dispositions applicables pour

déterminer la nécessité de la continuité des informations à fournir en IFRS 7. Le fait de déterminer si les contrats d'entretien constituent une implication continue doit être fait de manière rétroactive. Cependant, les informations demandées ne devraient pas être fournies pour toute période commençant avant l'exercice durant lequel l'entité a appliqué pour la première fois les amendements. Cet amendement est appliqué de manière rétroactive.

- Applicabilité des amendements pour les états financiers abrégés intermédiaires : Les exigences concernant la compensation de présentation de l'information ne s'applique pas pour un rapport financier abrégé à moins que de telles informations fournissent une mise-à-jour significative à l'information rapportée dans le rapport annuel le plus récent. Cet amendement est appliqué de manière rétroactive.
- IAS 19 Avantages du personnel : Cette amélioration clarifie que la profondeur de marché des obligations des sociétés de haute qualité est définie selon la devise dans laquelle l'obligation est libellée plutôt que le pays dans lequel l'obligation est située. Lorsqu'il n'y a pas de grand marché pour les obligations de sociétés de haute qualité dans cette devise, les obligations gouvernementales doivent être utilisées. Cet amendement est appliqué prospectivement.
- IAS 34 Information financière intermédiaire : Cette amélioration clarifie que les présentations intermédiaires demandées doivent soit être dans les états financiers intermédiaires ou incorporées par référence croisée entre les états financiers intermédiaires et l'endroit où elles sont incluses dans le rapport financier intermédiaire (par ex. dans le commentaire de gestion ou le rapport de risque). L'autre information dans le rapport financier intermédiaire doit être disponible pour les utilisateurs avec les mêmes termes que les états financiers intermédiaires et en même temps. Cet amendement est appliqué de manière rétroactive.

Ces amendements n'ont aucune conséquence pour le Groupe.

Standards et interprétations nouveaux et amendés, en vigueur pour les exercices commençant le ou à partir du 1er janvier 2016

Standards publiés mais pas encore en vigueur

Les standards et interprétations nouveaux et amendés publiés mais pas encore en vigueur jusqu'à la date de publication des états financiers du groupe sont listés ci-dessous. Le Groupe a l'intention d'adopter ces standards et interprétations dès qu'ils deviennent en vigueur.

- Amendements à l'IFRS 2 Paiement fondé sur des actions – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions, en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- Amendements à l'IFRS 4 Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4, en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- IFRS 9 Instruments financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, incluant les amendements à l'IFRS 15 : Date d'entrée en vigueur de l'IFRS 15 et clarifications de l'IFRS 15, en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- IFRS 16 Contrats de location, en vigueur à partir du 1er janvier 2019
- Amendements à l'IAS 7 Etats des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir, en vigueur à partir du 1er janvier 2017

- Amendements à l'IAS 12 Impôt sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes, en vigueur à partir du 1er janvier 2017
- Amendements à l'IAS 40 Immeubles de placement – Transferts d'immeubles de placement, en vigueur le 1er janvier 2018
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipées, en vigueur le 1er janvier 2018
- Améliorations annuelles aux IFRS – cycle 2014-2016 (publié décembre 2016), en vigueur le 1er janvier 2017 et 1er janvier 2018

Amendements à l'IFRS 2 Paiement fondé sur des actions – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions¹
Les amendements clarifient trois points clés :

- Les effets des conditions d'acquisitions et de non-acquisition sur la valorisation des paiements en cash fondés sur des actions ;
- Le classement d'un paiement fondé sur des actions réglé net sous déduction d'impôt à la source ('withholding tax'); et
- Une modification des termes et conditions d'un paiement fondé sur des actions qui change la classification de la transaction d'un règlement en cash à un règlement en capital.

Si une entité applique les amendements elle est tenue à les appliquer sans adapter les périodes de rapport antérieures, mais, la rétroactivité est autorisée si elle est choisie pour toutes les modifications et conformément à tous les critères. Les amendements deviennent effectifs pour les exercices à partir et après le 1er janvier 2018, avec une adoption anticipée autorisée. Le Groupe évalue l'effet potentiel de ces amendements sur ses états financiers consolidés.

Amendements à l'IFRS 4 Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance²

Les modifications introduisent deux approches optionnelles pour les entités qui émettent des contrats d'assurance dans le cadre de la norme IFRS 4 :

- L'approche du recouvrement permet à toutes les entités qui émettent des contrats d'assurance, de comptabiliser dans les autres éléments du résultat global (OCI), plutôt qu'en résultat net, la volatilité qui pourrait survenir lorsque IFRS 9 sera appliquée avant la publication de la nouvelle norme sur les contrats d'assurance.
- L'approche du report permet aux sociétés dont l'activité prépondérante est l'assurance de différer l'application d'IFRS 9 jusqu'à 2021. Ces sociétés continueraient à appliquer IAS 39 Instruments financiers : comptabilisation et évaluation au cours de cette période et seront tenus de fournir des informations complémentaires.

L'entité doit appliquer l'approche du recouvrement rétroactivement aux actifs financiers admissibles lors de la première application de la norme IFRS 9. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, l'application anticipée étant autorisée. Ces modifications ne sont pas pertinentes pour le Groupe, car le Groupe n'émet aucun contrat d'assurance.

IFRS 9 Instruments financiers

La version finale de l'IFRS 9 Instrument financiers remplace l'IAS 39 Instruments Financiers : comptabilisation et évaluation et toutes les versions

antérieures à l'IFRS 9. L'IFRS 9 prend en compte les 3 éléments de la comptabilité pour les instruments financiers de projets : classification et valorisation, réduction de valeur, et la comptabilité de couverture. L'IFRS 9 sera en vigueur pour l'année financière débutant au 1er janvier 2018 ou après, avec application anticipée autorisée. Excepté pour la comptabilité de couverture, l'application rétroactive est requise, mais il n'est pas nécessaire de fournir une information comparative. Pour la comptabilité de couverture, les critères sont généralement appliqués de façon prospective, avec quelques exceptions limitées.

Le groupe prévoit d'adopter la nouvelle norme à la date d'entrée en vigueur requise. Le groupe a effectué une étude d'impact sur les trois éléments d'IFRS 9. Cette évaluation préliminaire est basée sur des informations actuellement disponibles et peut-être sujet à des changements venant d'analyses plus détaillées ou d'information additionnelles raisonnables disponible pour le groupe dans le futur. Globalement, le groupe ne s'attend à aucun impact significatif sur son bilan et son capital, à l'exception de l'effet sur l'application de la réduction de valeur d'IFRS 9. Le groupe s'attend à une perte plus élevée résultant de l'impact négatif sur les capitaux propres et effectuera une évaluation détaillée afin de déterminer l'étendue future.

(a) Classification et valorisation

Le groupe ne s'attend pas à ce que l'application des critères de classification et de valorisation requis par l'IFRS 9 ait un impact sur le bilan ou sur le capital. Il prévoit de continuer à mesurer à la juste valeur tous les actifs financiers actuellement détenus à leur juste valeur. Les titres de participations cotés actuellement détenus comme disponibles pour la vente, les gains et pertes comptabilisés dans les autres éléments du résultat étendu seront mesurés à leur juste valeur ce qui augmentera la volatilité dans le résultat enregistré. La réserve des actifs courants détenus en vue de la vente qui sont actuellement dans le cumul des autres résultats (OCI) seront reclassées dans les bénéfices non-repartis d'ouverture. Les titres de créances devraient être évalués à la juste valeur par d'autres éléments du résultat sous l'IFRS 9, étant donné que le groupe s'attend non seulement à détenir des actifs pour recueillir des flux de trésorerie contractuels, mais aussi de vendre une quantité importante sur une base relativement fréquente.

Les titres de participations dans les sociétés non-cotées sont destinés à être conservés dans un avenir prévisible. Le groupe prévoit d'appliquer l'option de présenter les variations de la juste valeur dans les autres éléments du résultat étendu, et, pour cela, estime que l'application d'IFRS 9 n'aura pas d'impact significatif. Si le groupe n'applique pas cette option, les actions seront détenues à la juste valeur à travers les profits et pertes, ce qui aura pour conséquence d'augmenter la volatilité du résultat enregistré.

Les prêts ainsi que les créances commerciales sont détenus pour recueillir des flux de trésorerie contractuels, et devraient donner lieu à des flux de trésorerie représentant uniquement les paiements du capital et des intérêts. Ainsi, le groupe prévoit que ceux-ci continueront d'être évalués au coût amorti selon IFRS9. Cependant, le groupe analysera les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces instruments de manière plus détaillée avant de conclure si tous ces instruments répondent aux critères de mesure du coût amorti selon IFRS 9.

¹ Pas encore adopté par l'UE au 13 janvier 2017.

² IFRS 15, dont les amendements de IFRS 15 : la date d'entrée en vigueur d'IFRS 15 est approuvée par l'UE. De La clarification d'IFRS 15 n'est pas encore adoptée par l'UE au 14 décembre 2016.

(b) Réduction de valeur

IFRS 9 exige du groupe de comptabiliser les pertes de crédit attendues sur l'ensemble de ses titres de créances, ses prêts et créances commerciales, soit sur 12 mois soit sur base de la durée de vie. Le groupe s'attend à appliquer une approche simplifiée et d'enregistrer les pertes attendues sur la durée de la vie sur toutes les créances commerciales. Le groupe s'attend à un impact significatif sur son capital en raison de la nature non-garantie de ses prêts et créances, mais il devra effectuer une analyse plus détaillée qui considèrera toutes les informations raisonnables, y compris les éléments prospectifs pour déterminer l'étendue de l'impact.

(c) La comptabilité de couverture

Le groupe est d'avis que toutes les relations de couvertures existantes qui sont actuellement désignées comme relation de couverture effective seront toujours qualifiées de comptabilité de couverture sous IFRS 9. Comme IFRS 9 ne change pas les principes généraux sur la façon dont une entité comptabilise des couvertures efficaces, le groupe ne s'attend pas à un impact significatif sur l'application d'IFRS 9. Quand on opte pour inclure dans les relations de couvertures, uniquement la valeur de l'actif net, IFRS 9 comprend une nouvelle méthode de comptabilisation pour la valeur dans le temps des options, des points à terme pour les contrats à terme et le risque de base dans les contrats dans d'autres devises. Le groupe évaluera l'impact de cette méthode de comptabilisation.

IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

La norme IFRS 15 établit un modèle en 5 étapes qui s'applique aux revenus provenant des contrats clients. Sous la norme IFRS 15, le revenu est reconnu à un montant qui reflète la contrepartie à laquelle une entité s'attend à voir droit, en échange d'un transfert de biens ou d'une prestation de services à un client.

La nouvelle norme de reconnaissance des revenus va remplacer toutes les exigences actuelles relatives à la constatation des produits en IFRS. Une application rétrospective totale ou partielle est exigée à partir de l'exercice comptable commençant le 1er janvier 2018. L'application anticipée de cette norme est permise.

Le groupe a l'intention d'adopter cette nouvelle norme à la date d'entrée en vigueur requise, et ce en utilisant la méthode rétrospective complète. Le groupe a effectué une évaluation préliminaire de la norme IFRS 15 en 2016, qui est sujette à des changements provenant d'une analyse plus approfondie réalisée en ce moment. De plus, le groupe est en train de considérer les précisions publiées par l'IASB, et va surveiller les développements futurs.

L'activité du Groupe est de fournir ... des équipements et des services. Les équipements et services sont vendus tant via des contrats séparés avec des clients, qu'ensemble dans des forfaits groupés de biens et/ou services.

(a) Ventes de marchandises

Les contrats avec les clients, dans lesquels la vente d'équipements est la seule prestation obligatoire, n'auront probablement pas d'impact sur le Groupe. Le Groupe s'attend à ce que la reconnaissance de revenu se fasse

à un point dans le temps où le contrôle du bien est transféré au client, c'est-à-dire généralement lors de la livraison des marchandises.

En appliquant la norme IFRS 15, le Groupe considère les points suivants :

(i) Considération variable

Certains contrats clients prévoient un droit de retour, des remises commerciales, ou des rabais sur volume. Pour le moment, le Groupe reconnaît le revenu d'une vente de marchandises à la juste valeur de la contrepartie reçue ou recevable, nette des retours et indemnités, remises commerciales, et rabais sur volume. Si le revenu ne peut être mesuré de façon fiable, le Groupe reporte la reconnaissance du revenu jusqu'à ce que l'incertitude soit clarifiée. De telles provisions peuvent entraîner des considérations variables sous la norme IFRS 15, et devront être estimées à la signature du contrat.

La norme IFRS 15 exige que l'estimation des considérations variables doit être limitée, afin d'éviter une reconnaissance des revenus trop importante. Le Groupe continue d'évaluer les contrats individuels pour déterminer les estimations des considérations variables et des limitations relatives. Le Groupe s'attend à ce que l'application de cette limitation résulte en plus de produits à reporter par rapport à l'application de la norme IFRS actuelle.

(ii) Options de garanties

Le Groupe fournit des garanties pour les réparations générales, et ne fournit pas d'extension de garanties ou de services d'entretien dans ses contrats avec les clients. Ainsi, le Groupe détermine que de telles garanties sont des garanties de type « assurance », et continueront d'être régulées par l'IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » qui est la pratique actuelle.

(iii) Programme de points de fidélité

Le Groupe détermine que le programme de fidélité offert dans son segment... engendre une obligation de performance distincte car cela fournit un droit matériel au client. Ainsi, il faudra allouer une partie du prix de la transaction au programme de fidélité, basé sur un prix de vente relatif séparé, plutôt que les méthodes de répartitions autorisées sous la norme IFRIC 13 « Programme de fidélisation de la clientèle ». Par conséquent, Le Groupe s'attend à un changement dans la répartition de la contrepartie reçue, et par conséquent le timing de la reconnaissance des revenus en relation avec le programme de fidélité peut être impacté. Conformément aux exigences de la norme actuelle IFRIC 13, le Groupe s'attend à ce que les revenus soient toujours reconnus lorsque les points de fidélité sont réclamés ou qu'ils ont expiré. Le Groupe est toujours en train d'analyser les contrats clients qui ont de tels éléments, et aura besoin de procéder à des évaluations dans le futur afin de quantifier l'impact financier dans ses états financiers.

(b) Prestations de services

Le Groupe fournit... des services dans le secteur... Ces services sont vendus soit tout seul via des contrats clients, soit ensemble dans un forfait groupé avec la vente d'un équipement à un client. Actuellement le Groupe justifie l'équipement et les services comme les résultats individuels de ventes groupées, et elle comptabilise la rémunération pour ses résultats sur base de la juste valeur relative. Le Groupe justifie les produits des services au prorata des prestations fournies. Selon IFRS 15 cette attribution se fera sur base des prix de vente relatifs 'stand-alone'.

Ceci peut avoir des conséquences pour l'attribution de la rémunération et donc pour le moment auquel les produits liés à cette vente sont justifiés. Pour l'instant, le Groupe a défini que les services sont fournis sur une période, puisque le consommateur reçoit et consomme en même temps les avantages fournis par le Groupe. Pour cette raison, le Groupe continuera à justifier ces produits de contrats de service/parties service sur une période et non à un moment spécifique.

(c) Equipement reçu du client

Lorsqu'une entité reçoit, ou s'attend à recevoir des contreparties non-monnaire, la norme IFRS 15 requiert que la juste valeur de la contrepartie non-monnaire soit incluse dans le prix de la transaction. Le Groupe reçoit des transferts de moules et d'autres outils pour son processus de fabrication de la part des clients, qui sont reconnu à la juste valeur comme immobilisation corporelles sous la norme IFRIC 18 Transferts d'actifs provenant de clients. Cela est conforme avec les exigences de la norme IFRS 15.

(d) Présentation et informations à fournir

La norme IFRS 15 présente des exigences en matière de présentation et d'information à fournir qui sont plus détaillées que dans les IFRS actuelles. Les exigences en matière de présentation représentent un changement significatif par rapport à la pratique courante et augmentent de manière significative le volume des informations requises dans les états financiers du Groupe. La plupart des informations à fournir en IFRS 15 sont complètement nouveaux. En 2016, le Groupe a commencé à développer et tester des systèmes appropriés, les contrôles internes, des politiques et les procédures nécessaires pour recueillir et fournir l'information nécessaire.

IFRS 16 Contrats de location

L'IFRS 16 exige que tous les preneurs de bail comptabilisent tous les baux sous un modèle unique au bilan (sujet à certaines dispenses), d'une façon similaire aux contrats de location financement sous la norme IAS 17, avec deux exemptions de comptabilisation pour les baux relatifs aux actifs de faible valeur (p.ex. PC) et aux baux à court terme (terme de maximum 12 mois).

A la date de début du contrat, le preneur reconnaît une dette afin de payer les loyers et un actif représentant le droit d'utilisation de l'actif sous-jacent durant la durée d'utilisation. Les preneurs doivent comptabiliser les charges d'intérêts sur la dette et l'amortissement sur l'actif au titre du droit d'utilisation séparément.

La réévaluation de la dette suite à certains événements clé (tel qu'un changement dans la durée du bail, dans les paiements variables basé sur un index ou un taux) est requise dans certains cas. La réévaluation de la dette sera généralement comptabilisée comme un ajustement de l'actif au titre du droit d'utilisation.

Le traitement comptable du bailleur selon la norme IFRS 16 est sensiblement le même que celui actuellement adopté par les bailleurs, en utilisant l'approche de double classification de la norme IAS 17 et distinguant les locations financement des locations opérationnelles.

La norme IFRS 16 exige également que les preneurs et bailleurs fournissent des informations plus approfondies que sous la norme IAS 17.

La nouvelle norme entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. L'application anticipée est permise uniquement pour les entités qui appliquent également IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients. Le preneur peut choisir d'appliquer la norme en utilisant soit une rétrospective complète soit une approche rétrospective modifiée. Les dispositions transitoires de la norme autorisent certaines exonérations. En 2017, le Groupe envisage d'évaluer l'effet potentiel de la norme IFRS 16 sur ses états financiers consolidés.

Amendements à l'IAS 7 Etats des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir

Les modifications font partie de l'initiative en matière d'informations à fournir de l'IASB et exigent une réconciliation des montants figurant dans les états financiers d'ouverture et de fermeture pour chaque élément classé comme financement dans l'état des flux de trésorerie. Les rapprochements seront inclus dans les notes afférentes aux états financiers une fois que les modifications entrent en vigueur. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2017. L'application anticipée est permise. L'application des amendements résultera en information supplémentaire à fournir par le Groupe.

Amendements à l'IAS 12 Impôt sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes

Les modifications précisent qu'une entité doit juger, sur base de la législation en matière d'impôts, s'il existe un nombre limité de sources de bénéfice imposable qu'elle peut compenser pour le règlement de cette différence temporaire à régler. En outre, ces amendements offrent des directives pour la manière dont une entité doit constater des bénéfices imposables futurs, et ils clarifient les circonstances sous lesquelles le bénéfice imposable peut comprendre la réalisation de certains actifs pour plus que leur valeur comptable.

Les entités sont tenues à appliquer les modifications rétrospectivement. Cependant, lors de la première application des modifications, la variation des capitaux propres d'ouverture de la première période comparative peut être comptabilisée dans les bénéfices non répartis d'ouverture (ou dans un autre élément des capitaux propres, comme appropriés), sans affecter la variation entre les bénéfices non répartis d'ouverture et les autres composantes des capitaux. Les entités qui appliquent cette exonération doivent divulguer ce fait.

Les amendements s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017. Une application anticipée est autorisée. Si une entité applique les modifications pour une période antérieure, elle doit divulguer ce fait. Ces modifications ne devraient pas avoir d'impact sur le Groupe.

Amendements à l'IAS 40 Immeubles de placement- Transferts d'immeubles de placement

Ces modifications clarifient les exigences quant aux transferts depuis la classe d'immeubles de placement ou vers celle-ci. Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, une application rétrospective complète ou une application rétrospective modifiée est autorisée. Les dispositions transitoires des amendements autorisent certaines exonérations. Les amendements n'auront aucun impact sur le Groupe.

IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
L'interprétation précise le cours de change à utiliser pour enregistrer une transaction en monnaie étrangère comportant une contrepartie anticipée payée ou reçue. L'interprétation prend effet le 1er janvier 2018. L'interprétation n'aura aucun impact sur le Groupe.

Améliorations annuelles aux IFRS - cycle 2014-2016 (publié en décembre 2016)

Le cycle '2014-2016' avec ses améliorations de normes et interprétations vise à supprimer les incohérences et à clarifier la formulation. Ces améliorations comprennent :

- IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités : Les amendements précisent que les informations à fournir dans IFRS 12, autres que celles énoncées aux paragraphes B10-B16, s'appliquent aux intérêts classés comme détenus en vue de la vente ou activité abandonnée. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017.
- IAS 28 Participations dans des entreprises associées : Les amendements précisent que l'élection d'évaluation, à savoir, valoriser à la juste valeur par le compte de résultat, est disponible investissement par investissement. En plus, l'amendement précise que le choix, pour une entité qui n'est pas une entité d'investissement, de conserver l'évaluation à la juste valeur utilisée par cette entité de placement associée ou co-entreprise lors de l'application de la méthode de la mise en équivalence est également disponible sur une base investissement par investissement. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

On prévoit que les amendements n'auront aucun impact sur le Groupe.

B. BASE DE PRÉPARATION

Les états financiers sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils ont été préparés sur base du coût historique, à l'exclusion des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés, des investissements détenus pour la commercialisation et des investissements disponibles à la vente, qui sont évalués à leur juste valeur.

Les instruments des capitaux propres ou les instruments financiers dérivés sont évalués à leur coût historique quand l'instrument concerné n'a pas de prix de marché dans un marché actif et quand d'autres méthodes pour définir la juste valeur de manière correcte sont inadéquates ou irréalisables.

Des actifs et passifs couverts sont évalués à leur juste valeur, compte tenu du risque couvert.

Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente.

Les états financiers consolidés sont établis avant la distribution du résultat de la société-mère LRE, comme présentés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires.

La présentation des états financiers conformément aux normes IFRS, exige la définition de prévisions et d'hypothèses qui influencent les montants repris dans les états financiers, notamment :

- l'évaluation des immeubles de placement à leur juste valeur ;
- le rythme des amortissements des actifs non courants ;
- l'évaluation des provisions et des avantages du personnel ;
- les évaluations retenues pour les tests de réductions de valeur ;
- l'évaluation des instruments financiers à leur valeur de marché ;

Ces prévisions partent du principe 'going-concern' et ont été définies en fonction de l'information disponible à cet instant. Les prévisions peuvent être revues si les circonstances sur lesquelles elles sont basées ont entre-temps évolué ou si de nouvelles informations deviennent disponibles. Les résultats finaux peuvent par conséquent différer des prévisions.

Plus spécifiquement dans le cadre de la vente des immeubles dans l'Axxes Business Park en 2010 et Torenhove en 2012 LRE s'est portée garante pour une durée d'un maximum de 9 ans (respectivement jusque juillet 2019 et décembre 2021), principalement relatif à la vacance locative potentielle. A la date de clôture la probabilité qu'il soit fait appel à cette garantie doit être évaluée, compte tenu de la vacance locative existante, de la vacance locative prévue et du succès commercial pour trouver suffisamment de nouveaux locataires ou utilisateurs. La gestion commerciale est exercée par une filiale de LRE, soit Leasinvest Services SA, contre une rémunération conforme au marché. Si Leasinvest Services n'a pas réussi, ou quand il devient probable qu'elle ne réussira pas à conclure suffisamment de contrats locatifs ou de contrats de services afin de compenser la vacance potentielle, ceci peut mener à la création d'une provision additionnelle pour LRE. Au cas où Leasinvest Services ne réussit pas, ou s'il est probable qu'elle ne réussira pas à conclure suffisamment de baux ou de contrats de services avec succès afin de compenser la vacance locative potentielle, ceci peut donner lieu à la constitution d'une provision additionnelle du chef de LRE.

C. BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de LRE et ses filiales.

l Filiales

Les filiales sont des entités dont la société a le contrôle. Il s'agit de contrôle quand une société a le pouvoir de diriger directement ou indirectement la politique financière et opérationnelle de l'entité. Les états financiers des filiales sont repris dans les états financiers consolidés à partir de la date du début à la fin du contrôle.

Si nécessaire, les règles d'évaluation des filiales sont adaptées afin de garantir une cohérence avec les principes adoptés par le Groupe. Les états financiers des filiales repris dans la consolidation, couvrent la même période comptable que celle de la société.

Des modifications dans les intérêts du Groupe dans les filiales qui ne mènent pas à une perte de contrôle, sont traitées comme des opérations sur les capitaux propres.

La valeur comptable des intérêts du Groupe ou de tiers dans des filiales est ajustée afin de tenir compte de modifications au niveau des intérêts respectifs. Chaque différence entre le montant reflétant les intérêts minoritaires et la juste valeur de la rémunération payée ou perçue est immédiatement reprise dans les capitaux propres.

II Entités contrôlées conjointement

Les entités contrôlées conjointement sont des sociétés liées et des coentreprises dont le Groupe détient un contrôle conjoint, fixé par convention contractuelle ou suite à une division des actions parmi un nombre limité d'actionnaires. Les comptes de résultats consolidés comprennent la part du Groupe dans les résultats des sociétés liées et coentreprises conformément à la méthode de la mise en équivalence. Cette part est calculée à partir de la date du début à la fin du contrôle conjoint. Les états financiers des entités contrôlées conjointement comprennent la même période comptable que celle de la société.

III Transactions éliminées reprises dans la consolidation

Les soldes et transactions intra-groupe, et tous les bénéfices de transactions intra-groupe, ne sont pas pris en compte lors de la préparation des états financiers consolidés.

Les bénéfices de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans ces entités. Les pertes sont éliminées de la même façon que les bénéfices, mais uniquement pour autant qu'il n'y ait aucune indication de perte de valeur.

Une liste des filiales qui font partie du Groupe est reprise dans une des notes des états financiers consolidés.

Les comptes annuels des filiales sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les nouvelles acquisitions sont incorporées conformément à IFRS 3 selon la méthode de reprise. Le coût d'un regroupement d'entreprises se compose du prix de la reprise, des intérêts minoritaires et de la juste valeur des parts d'actions détenues auparavant dans la société reprise. Les frais de transactions sont imputés au compte de résultats. Quand les actifs acquis ne forment pas une entreprise sur base de la classification de la transaction sous-jacente, la transaction est traitée comme une acquisition d'immeubles de placement selon IAS 40 (et potentiellement d'autres actifs non courants conformément à IAS 16), et par conséquent, après la comptabilisation initiale, l'évaluation à la juste valeur (fair value) conformément IAS 40 est appliquée comme commenté ci-dessous sous le point G. Immeubles de placement.

D. GOODWILL

Goodwill est la différence positive entre le coût du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et passifs conditionnels de la filiale, au moment de la reprise. Le coût du regroupement d'entreprises se compose du prix de reprise et de tous les frais de transaction directement attribuables.

Le Goodwill n'est pas amorti, mais subit un test sur les dépréciations extraordinaires à chaque clôture annuelle et au moment où des indications d'une éventuelle dépréciation se produisent.

Goodwill négatif (badwill) :

Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs conditionnels repris, dépasse le prix du regroupement d'entreprises à la date de la transaction. Ce goodwill négatif doit être repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

E. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée, sont évalués à leur coût, moins les amortissements cumulés et les éventuelles dépréciations extraordinaires.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité prévue, soit 3 ans. La durée d'utilité prévue est évaluée sur base annuelle, tout comme l'éventuelle valeur résiduelle.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie illimitée, également évaluées à leur coût, ne sont pas amorties, mais sont revues, sur base annuelle, sur des dépréciations extraordinaires et, au moment où des indications d'une éventuelle dépréciation se produisent.

Les frais de constitution sont repris au compte de résultats au moment où ils se produisent.

F. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles, hors biens immobiliers, sont enregistrées à leur coût moins les amortissements cumulés et d'éventuelles dépréciations extraordinaires.

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée de vie économique. La durée de vie économique prévue est évaluée sur base annuelle, tant que la valeur résiduelle éventuelle. La durée d'utilité des actifs s'élève à 20 ans pour les panneaux solaires, 5 ans pour le mobilier et 3 ans pour le matériel informatique.

G. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont des investissements en immobilier détenus pour retirer des loyers à long terme. Les immeubles de placement comprennent tant les immeubles disponibles à la location (immeubles de placement en exploitation), que les immeubles en construction ou en développement pour utilisation future comme immeuble de placement en exploitation (projets de développement).

Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur, en application d'IAS 40. Chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un immeuble, suite à une variation de la juste valeur, est comptabilisé en résultat.

Un expert immobilier indépendant externe établi, à la demande du management, l'évaluation de la valeur d'investissement de l'immobilier (ceci correspond au terme utilisé antérieurement : 'valeur de placement'), sur base trimestrielle, c.a.d. frais, droits d'enregistrement et honoraires compris. Les experts effectuent leur évaluation sur base des méthodes suivantes pour définir la juste valeur conformément à IFRS 13:

- *Actualisation des revenus locatifs estimés*

La valeur d'investissement est la résultante du rendement appliqué sur la valeur locative estimée (méthode de capitalisation ou approche de marché) corrigé en actualisant (NPV) la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation, et ceci pour la période jusque la prochaine possibilité de résiliation des contrats de location en cours.

- *Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)*

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (DCF) consiste dans la définition de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs. Les futurs revenus locatifs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et les prévisions du marché immobilier pour chaque immeuble au cours des périodes suivantes. En outre, les futurs frais d'entretien sont estimés et pris en compte. Le taux d'actualisation appliqué tient compte de la prime de risque pour l'objet fixée par le marché. La valeur obtenue est en plus comparée au marché sur base de la définition de la valeur résiduelle du terrain.

- *Evaluation résiduelle*

Des immeubles à rénover ou en rénovation, ou des projets planifiés sont évalués sur base de la valeur après rénovation, évaluée sur base de la valeur après rénovation moins le montant du solde des travaux, y inclus les frais, les intérêts, la vacance locative et un prime de risque.

Conformément à l'avis du groupe de travail de l'Association Belge des Asset Managers 'BEAMA' LRE applique les principes suivants, sur la valeur d'investissement, afin de définir la juste valeur :

- Pour les transactions concernant des immeubles en Belgique ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, des droits d'enregistrement de 10% (Région Flamande) ou 12,5% (Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne) doivent être pris en compte.
- Pour les transactions concernant des immeubles en Belgique ayant une valeur globale égale ou supérieure à € 2,5 millions, compte tenu de l'éventail de méthodes de transfert de la propriété utilisées, le pourcentage des frais de transaction estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement est forfaitairement défini à 2,5%.

Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, juge que, pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg, en Suisse et en Autriche, ayant une valeur supérieure à € 2,5 millions, les frais de mutation forfaitaires de 2,5%, peuvent être appliqués comme aux immeubles situés en Belgique.

Lors d'une acquisition d'immobilier les droits de mutation dans le cas d'une vente hypothétique ultérieure sont comptabilisés directement dans les capitaux propres ; chaque ajustement subséquent est repris dans le compte de résultats. Les droits de mutation directement comptabilisés dans les capitaux propres lors d'une acquisition sont recyclés vers le compte de résultats au moment de l'aliénation de l'immobilier.

Les immeubles de placement ne sont plus repris au bilan s'ils ont été aliénés ou mis hors service et qu'on ne s'attend plus à des avantages économiques lors de l'aliénation. Des bénéfices ou pertes suite à la mise hors service ou aliénation d'un immeuble de placement sont repris au compte de résultats de l'année dans laquelle ceci se produit.

Certificats immobiliers

L'évaluation des certificats immobiliers dépend du fait s'il existe un intérêt considérable dans les certificats émis :

A. Détention d'un intérêt non considérable dans les certificats émis (soit moins que 2/3)

Si le détenteur des certificats ne détient pas un intérêt considérable (moins que 2/3) dans un certificat immobilier, les certificats sont comptabilisés en date de clôture au cours de bourse moyen pondéré des 30 derniers jours, dans la rubrique Actifs Financiers Non courants. Lors de la non cotation, ou quand le cours de bourse de ces certificats tels qu'il ressort des tableaux des cotations ne peut être considéré comme étant une référence fiable, vu la liquidité limitée de ce certificat immobilier, les certificats sont comptabilisés à la date de clôture sous la rubrique Actifs Financiers non courants, à leur prix d'émission historique, moins les éventuels remboursements.

B. Détention d'un intérêt considérable (plus que 2/3) dans les certificats émis

Si les certificats immobiliers ne sont pas cotés ou si le cours de bourse ne peut être considéré comme une référence fiable, tel que démontré par l'aperçu des cours de bourse, vu la liquidité limitée de ce certificat immobilier, Leasinvest Real Estate souhaite, à chaque clôture de ses comptes, réévaluer la valeur de ses certificats en fonction de :

a) la juste valeur de l'immobilier dont l'émetteur est le propriétaire, et ceci par analogie avec l'évaluation de son propre patrimoine immobilier. Ceci se fait par une évaluation périodique par son expert immobilier.

Si un ou plusieurs immeubles sont vendus par l'émetteur du certificat immobilier, le prix de vente sera retenu comme évaluation, jusqu'à la distribution du revenu de la vente ;

b) des droits contractuels du détenteur du certificat immobilier conformément au prospectus initial lors de l'émission du certificat immobilier. Bien que Leasinvest Real Estate ne soit juridiquement pas propriétaire de cet immobilier, elle se considère comme bénéficiaire économique, et ceci au pro rata de ses droits contractuels comme propriétaire des certificats immobiliers. En outre, l'investissement dans des certificats immobiliers est considéré comme de « l'immobilier » conformément à l'AR sur les SIRs. Compte tenu de ces considérations, les certificats sont comptabilisés dans les immeubles de placement à leur valeur d'acquisition y inclus les coûts additionnels. Les bénéfices ou pertes qui découlent de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont imputés au compte de résultats au cours de la période dans laquelle ils se sont produits, et sont attribués aux réserves indisponibles lors de l'affectation du résultat.

Le traitement du coupon dépend également du fait s'il existe oui ou non un intérêt considérable dans les certificats émis :

A. Détention d'un intérêt non considérable dans les certificats émis (soit moins que 2/3)

La rémunération perçue comprend une partie de remboursement de capital et une partie d'intérêts. Cette dernière est présentée sous le résultat financier au moment où la rémunération est certaine et le montant est par conséquent exigible.

B. Détention d'un intérêt considérable (plus que 2/3) dans les certificats émis

Comme détenteur des certificats immobiliers, Leasinvest Real Estate a, au pro rata des certificats immobiliers qu'elle détient, un droit contractuel sur une partie du solde d'exploitation que l'émetteur réalise par la perception des loyers et le paiement des frais d'entretien.

Puisque la totalité de l'augmentation ou de la diminution de valeur est traitée via la réévaluation de la valeur du certificat immobilier, aucune partie du coupon relatif au solde d'exploitation ne doit être considéré comme une rémunération pour la diminution de valeur des immeubles de l'émetteur.

Par conséquent, la totalité du coupon (pro rata) est traité comme un revenu locatif net, soit traité comme un résultat d'exploitation dans le chiffre d'affaires.

Quand un certain immeuble du portefeuille de l'émetteur est vendu, le traitement est comme suit :

- les revenus nets, après déduction du précompte mobilier éventuellement dû, ne sont comptabilisés comme plus-value réalisée chez Leasinvest Real Estate qu'à concurrence de la différence entre la valeur comptable du certificat immobilier à la date de clôture augmentée du coupon de liquidation net, et la valeur comptable à la date de clôture précédente.

Travaux exécutés dans les immeubles

Les travaux aux immeubles en exploitation, à charge du propriétaire sont traités dans la comptabilité de deux façons différentes, suivant leur nature.

Les coûts relatifs à l'entretien et à la réparation qui n'ajoutent pas de fonctions additionnelles, ni augmentent le niveau de confort d'un immeuble, sont enregistrés en charges d'exploitation de l'exercice et, par conséquent, pris en déduction du résultat d'exploitation.

Par contre, les frais de rénovation et de transformation qui ajoutent une fonction ou augmentent sensiblement le niveau de confort d'un immeuble en exploitation, et qui par conséquent, permettent d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée, sont activés et, par conséquent, repris dans la valeur comptable de l'actif concerné pour autant que l'expert indépendant reconnaît une augmentation équivalente de la valeur de l'immeuble.

Concernant les projets de développement, tous les frais directement liés au développement de l'immeuble, y compris les frais additionnels, tels que les droits d'enregistrement et la TVA non récupérable, sont activés. Des intérêts sur des emprunts conclus pour le financement du projet sont également activés pour autant qu'ils se réfèrent à la période qui précède la préparation à l'emploi de l'actif corporel.

H. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont séparément repris au bilan à une valeur qui correspond à la juste valeur. IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente n'est d'application que pour la présentation de biens immobiliers détenus en vue de la vente. IAS 40 reste d'application pour l'évaluation comme pour les autres immeubles de placement (à la juste valeur).

I. DÉPRÉCIATIONS EXTRAORDINAIRES DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT)

Leasinvest Real Estate juge à la date de clôture de l'exercice s'il existe des indications qu'un actif puisse subir une dépréciation extraordinaire. Si une telle indication est présente, la valeur réalisable de l'actif est estimée.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à la valeur réalisable, une dépréciation extraordinaire est comptabilisée afin de réduire la valeur comptable de l'actif au niveau de la valeur réalisable.

La valeur réalisable d'un actif est définie comme la valeur la plus élevée de la juste valeur moins les frais de vente (du point de vue d'une vente non forcée) ou la valeur d'utilisation (basé sur la valeur actuelle des futurs cash-flows estimés). Les dépréciations extraordinaires qui en résultent sont incorporées au compte de résultats.

La valeur intrinsèque est la valeur au comptant des cash-flows futurs prévus. Afin de déterminer la valeur intrinsèque, les cash-flows futurs prévus sont escomptés à un taux d'intérêt avant impôts, qui représente tant l'intérêt du marché actuel que les risques spécifiques liés à l'actif. Pour les actifs qui ne génèrent aucun cash-flow, la valeur réalisable est définie par l'entité qui génère des cash-flows dont les actifs font partie.

Des dépréciations extraordinaires comptabilisées antérieurement, exceptées sur le goodwill et les actions disponibles à la vente, sont reprises via le compte de résultats si une modification a eu lieu dans l'évaluation utilisée pour la définition de la valeur réalisable de l'actif depuis la reprise de la dernière perte par dépréciation extraordinaire. Les dépréciations sur goodwill antérieurement comptabilisées ne peuvent être reprises, les dépréciations sur des actions disponibles à la vente, antérieurement comptabilisées, peuvent, dépendant du type d'instrument, être reprises via les capitaux propres ou le compte de résultats.

J. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur avec comptabilisation des variations de valeur dans le compte de résultats

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur via le résultat, sont enregistrées en compte de résultats, sauf s'il elles sont fondées sur un « hedge accounting » documentation (voir K).

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, jusqu'à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les réévaluations cumulées sont reprises au compte de résultats.

Quand une diminution de la juste valeur d'un actif financier disponible à la vente est admise aux capitaux propres et une indication objective d'une dépréciation extraordinaire est présente, les pertes cumulatives qui étaient antérieurement reprises aux capitaux propres, sont enregistrées en compte de résultats.

Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

Les dettes porteuses d'intérêts et les créances

Les dettes porteuses d'intérêts sont évaluées au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif où la différence entre le prix d'achat et la valeur de remboursement est reprise pro rata temporis au compte de résultats sur base du taux d'intérêt effectif.

Les créances non courantes sont évaluées sur base de leur valeur escomptée selon le taux d'intérêt du marché en vigueur au moment de leur émission.

Dettes et créances commerciales / Autres dettes et créances

Ces comptes sont évalués à leur valeur nominale, moins les éventuelles dépréciations pour créances irrécouvrables.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, composés de cash et de placements courants (< trois mois) sont repris au bilan à leur valeur nominale.

K. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Leasinvest Real Estate fait appel à des instruments financiers pour la gestion du risque de taux d'intérêt et du risque de change qui résultent des activités opérationnelles, financières et d'investissement.

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes.

Des modifications dans la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne sont pas formellement attribués le statut d'instrument de couverture ou qui sont exclus du 'hedge accounting' ou qui sont des couvertures de la juste valeur, sont comptabilisées en compte de résultats.

IFRS 13 mentionne un élément d'évaluation, notamment l'obligation de traiter le risque du crédit propre et de celui de la contrepartie dans le calcul. La correction de la juste valeur suite à l'application du risque de crédit sur la contrepartie s'appelle « Credit Valuation Adjustment » (CVA). Quantifier le risque de crédit propre est nommé « Debit Valuation Adjustment » ou DVA.

Couverture du flux de trésorerie (cash flow hedge)

La partie efficace des bénéfices ou pertes des changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés (payer interest rate swaps et cross currency swaps), spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non efficace est portée au compte de résultats.

La juste valeur des taux d'intérêt « swap » est la valeur estimée que la société recevrait ou payerait lors de l'exercice du swap à la date du bilan, compte tenu des taux d'intérêt actuels et prévus et de la solvabilité de la contrepartie du swap.

Au moment où la transaction prévue se réalise, le bénéfice cumulatif ou la perte cumulative sur l'instrument de couverture est transféré des capitaux propres au compte de résultats.

Des bénéfices ou pertes cumulatifs concernant les instruments financiers déjà échus, restent incorporés comme partie des capitaux propres, tant qu'il est probable que la relation couverte se produira. De telles transactions sont incorporées comme décrit au paragraphe précédent. Si la transaction couverte n'est plus probable, tous les bénéfices ou pertes

cumulés non réalisés sont, à ce moment, transférés des capitaux propres au compte de résultats.

Couverture de la juste valeur

Pour chaque instrument financier dérivé qui couvre les variations potentielles de la juste valeur d'une créance ou d'une dette, le bénéfice ou la perte de la réévaluation de l'instrument de couverture est repris dans le compte de résultats. La valeur de l'élément couvert est également évaluée à la juste valeur attribuable au risque couvert. Les bénéfices ou pertes liés sont repris dans le compte de résultats. La juste valeur des éléments couverts relatifs au risque couvert, sont les valeurs comptables à la date du bilan, converties en euro au taux de change en vigueur à la date du bilan.

L. CAPITAL ET RÉSERVES

Actions

Les coûts liés à une transaction de capital, accompagnée de l'émission de nouvelles actions, sont déduits du capital.

Rachat d'actions propres

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation ultérieure ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres.

Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

M. PROVISIONS

Si LRE ou une filiale a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement du passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable, une provision est comptabilisée à la date du bilan.

Si la différence entre la valeur nominale et la valeur actualisée est matérielle, une provision est comptabilisée à concurrence de la valeur actualisée des dépenses estimées sur base du taux d'actualisation, où l'on tient compte des évaluations du marché actuelles pour la valeur du temps de l'argent et des risques inhérents à l'obligation.

Si LRE s'attend au paiement de la (d'une partie de la) provision, p.e. sur base d'un contrat d'assurance, le paiement est uniquement incorporé comme un actif séparé si le paiement est pratiquement sûr.

La charge liée à cette provision, est incorporée au compte de résultats après déduction d'un éventuel paiement.

N. CRÉANCES ET PASSIFS CONDITIONNELS

Les créances et passifs conditionnels sont mentionnés dans les notes, s'il y a un impact matériel.

O. IMPÔTS

Impôt des sociétés

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend les impôts courants et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats et au bilan, sous le passif, à l'exception de la partie relative à des éléments reconnus dans les capitaux propres, auquel cas il est reconnu en capitaux propres. Le montant des impôts pour les impôts dus est calculé sur base des tarifs d'impôts imposés par la Loi et la législation en matière d'impôts, en vigueur.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans le bilan. Ces impôts sont traités suivant les taux d'imposition attendus.

Les impôts différés sont admis pour toutes les différences temporaires imposables :

- sauf si l'impôt différé provient de l'admission initiale de goodwill ou de la comptabilisation initiale d'actifs et passifs d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui, au moment de la transaction, n'influence pas le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable ;
- sauf par rapport aux investissements dans les filiales, sociétés communes et associées, où le groupe a le pouvoir de contrôler la date à laquelle la différence temporaire sera éliminée et qu'il ne s'attend pas à ce que la différence temporaire soit éliminée dans un futur prévisible.

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tous ou une partie des impôts différés.

Les dettes et créances fiscales différées sont définies à l'aide des taux d'imposition attendus, en vigueur dans les années dans lesquelles ces différences temporelles seront réalisées ou réglées, basé sur les pourcentages d'impôt en vigueur ou confirmés à la date du bilan.

Exit tax

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une SIR avec une société non-SIR. Lorsque cette dernière entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, l'exit tax est enregistrée au passif. Tout ajustement subséquent de ce passif d'exit tax, suite à l'évolution de la juste valeur et de la valeur comptable, entre le moment de la reprise dans les états financiers consolidés des filiales acquises et le moment de la fusion entre la SIR et ces entreprises, est reconnu dans le compte de résultats.

P. ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ TERMINÉES

Les actifs, passifs et résultats nets des activités de la société terminées sont reprises séparément sous une rubrique du bilan et du compte de résultats consolidés. Ces mêmes rubriques sont d'application pour les actifs et passifs destinés à la vente.

Q. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Il peut y avoir des événements survenus après la clôture du bilan qui donnent des informations complémentaires sur la situation financière de la société à la date du bilan (adjusting events). Cette information permet d'améliorer les évaluations et de mieux refléter la situation réelle à la date du bilan. Ces événements demandent une adaptation du bilan et du résultat. Les autres événements survenus après la clôture du bilan sont repris dans les notes s'ils peuvent avoir un impact important.

R. BÉNÉFICE PAR ACTION

Le groupe calcule aussi bien le bénéfice de base que celui par action diluée conformément à l'IAS 33. Le bénéfice de base par action est calculé sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions émises pendant la période. Pour le calcul du bénéfice dilué par action, le bénéfice ou la perte attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires et la moyenne pondérée du nombre d'actions émis sont corrigés pour les effets de toutes les actions ordinaires potentielles qui mèneront à la dilution.

S. REVENUS

Les revenus locatifs comprennent le revenu locatif brut. Les frais de gratuités et d'avantages accordés aux locataires sont repris en déduction des revenus locatifs (via la rubrique 'gratuités locatives') pour la durée du bail, période définie comme étant la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation.

T. RÉSULTAT FINANCIER

Revenus financiers

Les revenus financiers comprennent l'intérêt à recevoir sur les investissements, les dividendes, les revenus de taux de change et les revenus relatifs aux instruments de couverture repris dans le compte de résultats (hormis les ajustements de la juste valeur).

Les intérêts et les dividendes qui proviennent de l'utilisation par des tiers des moyens de la société, sont repris quand il est probable que les bénéfices économiques liés à l'opération reviendront à l'entreprise et les revenus peuvent être évalués de manière fiable.

Les revenus des intérêts sont repris quand ils sont perçus (compte tenu de la période écoulée et du rendement effectif de l'actif), sauf s'il y a un doute au niveau de leur encaissement.

Les dividendes sont repris dans le compte de résultats à la date de leur paiement ou attribution.

*Coûts de financement nets**

Les coûts de financement nets* comprennent les intérêts dus sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que l'intérêt dû net sur les instruments financiers dérivés qui sont enregistrés en compte de résultats (hormis les ajustements de la juste valeur). Les revenus d'intérêts sont reconnus dans le compte de résultat durant la période à laquelle ils se rapportent tenant compte du rendement effectif de l'actif.

Autres charges financières

Les autres charges financières comprennent principalement les rémunérations de réservation dues pour les lignes de crédit confirmées non-utilisées.

U. INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle est présentée compte tenu des segments opérationnels et de l'information utilisée en interne afin de prendre des décisions. Les « chief operating decision makers » (fonctionnaires haut placés) sont les dirigeants effectifs de la société. Les secteurs opérationnels sont définis sur base de leur performance financière à long terme puisqu'ils disposent de caractéristiques économiques similaires sur base de la valeur locative estimée, le potentiel d'investissement et la valeur résiduelle.

L'information sectorielle comprend les résultats, les actifs et passifs qui peuvent être attribués, soit directement, soit de manière correcte, à un segment.

LRE se compose de trois segments géographiques, notamment la Belgique, le Grand-duché de Luxembourg et la Suisse ensemble avec l'Autriche. Les segments luxembourgeois et Suisse-Autriche correspondent au portefeuille de Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS. La catégorie 'corporate' comprend tous les frais fixes non-attribués portés au niveau du groupe, tant que les coûts de financement*. En vue d'une transparence maximale les résultats suisses et autrichiens sont repris séparément dans l'information sectorielle mentionnée ci-après.

NOTE 3 INFORMATION SECTORIELLE

3.1 Information sectorielle – géographique

3.1.1 ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	Belgique	
	31/12/16	31/12/15
(+) Revenus locatifs (1)	25.326	20.421
(+/-) Charges relatives à la location	-132	-11
RESULTAT LOCATIF NET	25.195	20.410
(+) Récupération de charges immobilières	73	72
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.394	3.515
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.394	-3.515
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.938	-1.726
RESULTAT IMMOBILIER	23.329	18.756
(-) Frais techniques	-1.240	-1.332
(-) Frais commerciaux	-628	-136
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-909	-714
(-) Frais de gestion immobilière (2)	-4.214	-3.803
(-) Autres charges immobilières	-376	-326
CHARGES IMMOBILIERES	-7.366	-6.311
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.963	12.445
(-) Frais généraux de la société	-1.435	-621
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-1.053	1.124
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.475	12.948
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	170
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	213	-11.576
RESULTAT D'EXPLOITATION	13.706	1.542
(+) Revenus financiers		
(-) Charges d'intérêts nettes		
(-) Autres charges financières		
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
RESULTAT FINANCIER	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	13.706	1.542
(+/-) Impôts des sociétés		
(+/-) Exit tax		
RESULTAT NET	13.706	1.542
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires		
Part du groupe		

(1) Il n'y a pas de revenus locatifs provenant de transactions avec d'autres secteurs opérationnels.

(2) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate au gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA. Cette rémunération est calculée sur base du portefeuille immobilier consolidé, c.a.d. y compris le portefeuille situé au Luxembourg, la participation dans Retail Estates & des certificats immobiliers détenus. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice 2016 (12 mois) € 2,13 millions se rapportent au portefeuille immobilier luxembourgeois (y inclus les immeubles suisses et autrichiens).

Luxembourg		Suisse		Autriche		Corporate		TOTAL	
31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
28.311	27.444	2.591	2.589	420				56.648	50.454
-47	-30							-179	-41
28.264	27.414	2.591	2.589	420		0	0	56.469	50.413
	36							73	108
88	64							5.482	3.579
0	0							0	0
-88	-64							-5.482	-3.579
-590	-294	-26	-111					-2.554	-2.131
27.673	27.156	2.565	2.478	420	0	0	0	53.987	48.390
-798	-193	-12	-39					-2.050	-1.564
-429	-645	-2						-1.059	-781
-171	-171	0						-1.080	-885
-320	-384	0						-4.534	-4.187
-299	-340	-41	-105					-716	-771
-2.017	-1.733	-55	-144	0	0	0	0	-9.438	-8.188
25.656	25.423	2.510	2.334	420	0	0	0	44.549	40.202
-1.704	-1.114		-19	-81				-3.220	-1.754
1.017	-1.293			37				0	-169
24.970	23.016	2.510	2.315	375	0	0	0	41.330	38.279
3.075	159							3.093	329
-2.279	16.324	331	4.801	1.207				-528	9.549
25.766	39.499	2.842	7.116	1.582	0	0	0	43.896	48.157
						3.994	2.327	3.994	2.327
						-13.400	-13.082	-13.400	-13.082
						-1.459	-1.489	-1.459	-1.489
						678	-4.824	678	-4.824
0	0	0	0	0	0	-10.188	-17.068	-10.188	-17.068
25.766	39.499	2.842	7.116	1.582	0	-10.188	-17.068	33.708	31.089
						-1.981	-467	-1.981	-467
						-608	-4	-608	-4
25.766	39.499	2.842	7.116	1.582	0	-12.777	-17.539	31.119	30.618
								0	0
								31.119	30.618

3.1.2 BILAN CONSOLIDÉ (INFORMATION SECTORIELLE GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)

	Belgique	
	31/12/16	31/12/15
ACTIFS		
Immobilisations incorporelles	4	10
Immeubles de placement (incl. projets de développement, exc. leasing financier)	284.016	333.577
Actifs détenus en vue de la vente	54.966	4.392
Autres actifs	106.597	103.187
ACTIFS PAR SEGMENT	445.583	441.166
PASSIFS		
Dettes financières non courantes		
Dettes financières courantes		
Autres passifs		
PASSIFS PAR SEGMENT		
CAPITAUX PROPRES		

Autre information sectorielle

Les immeubles de placement se composent tant des immeubles disponibles à la location, que des projets de développement.

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse		Autriche		TOTAL	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Immeubles de placement										
investissements	4.679	114.399	10.542	12.423	110	-4	37.090		52.421	126.818
désinvestissements			-50.750						-50.750	0
créances de leasing financier										
investissements										
désinvestissements										
Actifs détenus en vue de la vente										
investissements	455								455	0
désinvestissements	-4.392	-17.626		-6.019					-4.392	-23.645
Autres immobilisations corporelles (autres)										
investissements	0	3	227	17					227	20
désinvestissements	0	0	0	0					0	0
amortissements	-73	-72	-67	-50					-140	-122
valeur comptable nette en fin d'exercice	929	1.002	321	161					1.250	1.163

Les investissements en et les désinvestissements d'immeubles de placement, les créances de leasing financier et les actifs détenus en vue de la vente sont commentés respectivement dans les notes 20, 24 et 25.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement celles non utilisées pour usage propre (note 22).

Luxembourg		Suisse		Autriche		Corporate		TOTAL	
31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
	0		0					4	10
421.198	469.426	44.488	44.066	37.363				787.065	847.069
								54.966	4.392
36.910	20.627	737	1.016	2.162				146.406	124.831
458.108	490.053	45.225	45.082	39.525	0	0	0	988.441	976.302
						394.615	355.722	394.615	355.722
						146.856	176.887	146.856	176.887
						90.562	81.283	90.562	81.283
						632.033	613.892	632.033	613.892
								356.408	362.410

3.1.3 PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse		Autriche		TOTAL	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Juste valeur du portefeuille immobilier (1)	356.882	355.880	421.198	469.440	44.488	44.070	37.363		859.931	869.390
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	365.270	364.220	427.580	477.000	45.600	45.170	38.300		876.750	886.390
Rendement brut (en juste valeur) du segment (2)	6,38%	7,12%	6,87%	6,82%	6,00%	5,63%	5,78%		6,78%	6,88%
Rendement brut (en valeur d'investissement) du segment (2)	6,24%	6,96%	6,77%	6,72%	5,85%	5,49%	5,65%		6,65%	6,75%
Superficie louable totale (m ²)	271.840	266.619	160.707	164.313	11.649	11.694	18.218		462.414	442.626
Taux d'occupation (2)	82,51%	92,83%	98,30%	97,85%	100,00%	100,00%	100,00%		96,77%	95,80%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,72	4,03	4,50	5,10	4,73	6,07	1,98		4,37	4,84

(1) La juste valeur du portefeuille immobilier se compose fin 2016 des immeubles de placement (€ 787.065 mille), les créances de location-financement (€ 17.900 mille) et les actifs détenus en vue de la vente (€ 54.966 mille), au total € 859.931 mille.

La juste valeur du portefeuille immobilier se compose fin 2015 des immeubles de placement (€ 847.098 mille), les créances de location-financement (€ 17.900 mille) et les actifs détenus en vue de la vente (€ 4.392 mille), au total € 869.390 mille.

(2) Les calculs du rendement brut (en juste valeur et en valeur d'investissement) et le calcul du taux d'occupation tiennent compte de tous les immeubles, sauf ceux repris sous 'actifs détenus en vue de la vente' et 'projets de développement'.

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent tant les immeubles en exploitation, soit les immeubles disponibles à la location, que les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement. Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la superficie louable totale, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente. Les rendements sont bruts.

3.2 Information sectorielle – Chiffres clés par type d'immeuble

(en € 1.000)	Retail		Bureaux		Logistique (en semi-industriel)		TOTAL	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Revenus locatifs (incl. produits leasing et excl. indemnités de rupture et incentives)	24.998	24.105	16.999	16.532	14.492	9.789	56.489	50.426
Juste valeur du portefeuille immobilier	410.680	366.740	318.033	366.048	131.218	136.602	859.931	869.390
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	416.780	371.720	326.010	375.178	133.960	139.492	876.750	886.390
Taux d'occupation	99,14%	98,79%	93,57%	92,77%	95,56%	94,91%	96,77%	95,80%
Rendement locatif* (en juste valeur) du segment	6,76%	6,79%	6,52%	6,80%	7,88%	7,29%	6,78%	6,88%
Rendement locatif* (en valeur d'investissement) du segment	6,66%	6,70%	6,36%	6,64%	7,73%	7,14%	6,65%	6,75%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	5,13	5,66	2,77	2,99	5,31	6,30	4,37	4,84

	2016		2015	
	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'acquisition (€ mio)	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'acquisition (€ mio)
Bureaux				
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	123,69	103,59	124,81	103,59
Bureaux Bruxelles	145,50	175,41	174,53	199,23
Bureaux reste de Belgique	18,18	47,70	20,44	47,70
Total bureaux	287,37	326,70	319,78	350,52
Logistique/semi-industriel				
Logistique/semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	18,94	13,40	19,47	13,40
Logistique/semi-industriel Belgique	35,94	30,43	91,09	60,81
Autre	21,35	19,80	21,65	19,80
Total Logistique/semi-industriel	76,23	63,63	132,21	94,01
Retail				
Retail Grand-duché de Luxembourg	278,56	257,20	274,41	257,20
Retail Belgique	50,27	35,07	32,50	35,07
Retail Suisse	44,49	37,00	44,07	37,00
Retail Autriche	37,36	37,09		
Total Retail	410,68	366,36	350,98	329,27
Immeubles de placement	774,28	756,69	802,97	773,80
Actifs détenus en vue de la vente	54,97	47,62	4,39	4,36
Immeubles en exploitation	774,28	756,69	802,97	773,80
Projets Grand-duché de Luxembourg			50,75	31,61
Projets Belgique	30,66	38,57	11,27	14,75
Total général projets & actifs détenus en vue de la vente	859,91	842,88	869,38	824,52

Les revenus locatifs ne tiennent pas compte des indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location de € 158 mille (fin 2016).

Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation et les actifs détenus en vue de la vente, que les projets de développement. Pour le calcul du taux d'occupation et du rendement locatif*, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets. Les rendements sont bruts.

En ce qui concerne les autres actifs, autres que le portefeuille immobilier, la présentation de l'information sectorielle ne serait par pertinente.

Leasinvest Real Estate ne dépend pas de clients importants qui représentent chacun plus de 10% des revenus locatifs.

RÉSULTAT GLOBAL

NOTE 4

RÉSULTAT LOCATIF NET*

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Revenus locatifs	56.647	50.454
Loyers	54.727	48.853
Revenus garantis	161	
Gratuités locatives (1)	317	313
Concessions accordées aux locataires (incentives)		
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	158	28
Redevances de location-financement et similaires	1.284	1.260
Reprises de loyers cédés et escomptés		
Charges relatives à la location	-179	-41
Loyers à payer sur actifs loués		
Réductions de valeur sur créances commerciales	-179	-41
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		
RÉSULTAT LOCATIF NET*	56.468	50.413

(1) Sous le référentiel IFRS, la gratuité locative est étalée sur la durée du contrat locatif, ce qui fait que le loyer réel est reconnu chaque année. Ceci implique un montant positif dans la rubrique « gratuités locatives » lors du début d'une période sans loyer, puisqu'aucun loyer n'est reconnu suite à la période sans loyer. Cependant, la rubrique « gratuités locatives » sera impactée négativement au cours des prochaines périodes après l'échéance de la période sans loyer puisqu'à ce moment des loyers sont perçus. Le tableau ci-dessous présente ce principe schématiquement compte tenu d'une gratuité locative de 2 ans :

	an 1	an 2	an 3	an 4	an 5	an 6	Total
Revenus locatifs	0	0	120	120	120	120	480
Gratuités locatives	80	80	-40	-40	-40	-40	0
Total	80	80	80	80	80	80	480

Leasinvest Real Estate loue ses immeubles de placement sur la base de contrats locatifs ordinaires.

Les revenus locatifs ont augmenté de € 50.454 mille à € 56.647 mille, principalement grâce à l'acquisition de Tour & Taxis Entrepôt Royal fin 2015 et le parc retail Frun® Asten en novembre 2016.

Les frais des gratuités locatives et des avantages accordés aux locataires sont déduits des revenus locatifs (via la rubrique 'Gratuités locatives') sur la durée du bail, défini comme la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation. Les Concessions accordées aux locataires non imputées au résultat sont prises en compte (déduites) de la juste valeur des actifs.

Ceci implique que lorsqu'une nouvelle période de location commence (soit après une possibilité de résiliation, soit après un nouveau bail), et si une période sans loyer a été accordée, aucun loyer n'est perçu au cours de cette période, mais un loyer est comptabilisé dans cette rubrique. Par conséquent, toutes choses étant égales par ailleurs, cette rubrique a un solde positif. Au cours de la période de location le loyer perçu sera pourtant plus élevé que le loyer dont la période sans loyer est déduite. Cette correction est présentée dans cette rubrique et aura par conséquent, toutes choses étant égales par ailleurs, un solde négatif, sauf si une période sans loyer est encore accordée au cours de cette période, qui excède ce solde.

Le tableau ci-dessous indique quelle partie des revenus locatifs sur base annuelle pourrait ne plus être perçue. Si chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quittait réellement l'immeuble sans nouvelles locations, ce tableau démontre la perte de revenus locatifs.

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Dans un an	4.987	6.087
Entre un an et cinq ans	29.832	29.629
Plus de cinq ans	21.216	21.211
TOTAL	56.035	56.927

Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des locataires du secteur privé, et dans une moindre mesure, du secteur public. Ceci a pour conséquence qu'il y a relativement plus de contrats locatifs avec des durées fixes plus courtes (type 3/6/9 ans).

NOTE 5

FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE ET AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		
Récupération de charges immobilières	73	108
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	73	108
Récupération sur remises en état au terme du bail		
TOTAL	73	108
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-2.554	-2.131
TOTAL	-2.554	-2.131

La récupération de charges immobilières comprend uniquement les indemnités perçues au titre de dégâts locatifs.

La rubrique 'autres recettes et dépenses relatives à la location' s'élève à € -2.554 mille fin 2016 en comparaison avec € -2.131 mille fin 2015.

L'augmentation de ces frais est la suite de frais d'exploitation plus élevés (e.a. personnel, frais d'entretien et une augmentation des taxes communales et provinciales) dans The Crescent d'une part, et de l'intégration complète de Porte des Ardennes Pommerloch, d'autre part.

NOTE 6

CHARGES LOCATIVES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLE LOUÉS

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.482	3.579
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	3.957	1.502
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.525	2.077
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-5.482	-3.579
Charges locatives assumées par le propriétaire	-3.957	-1.502
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.525	-2.077
CHARGES LOCATIVES ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS		0

Les conditions de locations normales prévoient que les charges et taxes sont assumées par le locataire via la refacturation par le propriétaire. Il s'agit, entre autres, du précompte immobilier et des taxes. Tant en 2016 qu'en 2015 toutes les charges et taxes contractuellement à charge du locataire, ont été intégralement refacturées aux locataires concernés.

NOTE 7 FRAIS TECHNIQUES

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
-Frais techniques récurrents	-2.043	-1.553
Réparations	-1.721	-1.335
Redevances de garanties totales	-306	-202
Primes d'assurances	-16	-16
-Frais techniques non récurrents	-7	-10
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)	-5	0
Sinistres	-2	-10
TOTAL	-2.050	-1.563

Pour que les immeubles continuent à répondre aux exigences de confort, d'image et de durabilité toujours plus strictes, un nombre de travaux d'entretien et de rénovation sont régulièrement exécutés. La rubrique frais techniques comprend tant les frais de réparation récurrents qu'occasionnels du portefeuille immobilier, outre les montants relatifs à la garantie totale et les primes d'assurances relatives à l'entretien technique des immeubles.

NOTE 8 FRAIS COMMERCIAUX

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-884	-539
Publicité	-81	-69
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-94	-173
TOTAL	-1.059	-781

L'exercice écoulé les frais commerciaux ont surtout augmenté au niveau des commissions dues aux agents immobiliers dans le cadre de différentes (re) locations et des désinvestissements réalisés dans le portefeuille immobilier.

NOTE 9 CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-523	-410
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-557	-475
TOTAL	-1.080	-885

Les charges des immeubles non loués sont les charges relatives aux espaces vacants, qui ne peuvent être récupérées des locataires et sont par conséquent à charge du propriétaire. Etant donné la vacance locative dans les immeubles à redévelopper Montoyer 63 et Treesquare ces frais ont augmenté de € 195 mille.

NOTE 10**FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE ET AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES****10.1 Frais de gestion immobilière**

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Frais de gestion immobilière externes	-3.908	-3.429
Charges internes de la gestion de l'immobilier	-626	-757
TOTAL	-4.534	-4.186

La société Leasinvest Real Estate SCA (sur base statutaire) n'a pas de personnel. Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA ('LREM') s'occupe de la gestion de la SIR et avait fin 2016 un effectif d'onze personnes, dirigées par le représentant permanent (douze au total). Les frais de gestion immobilière externes se composent de la rémunération du gérant, fixée statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé, y compris les immeubles de Leasinvest Immo Lux, la participation dans Retail Estates et les certificats immobiliers souscrits. Les frais de gestion interne de l'immobilier se composent principalement des coûts de personnel de Leasinvest Services qui s'occupe de la gestion technique des immeubles de la SIR (effectif du personnel : 5 employés).

10.2 Autres charges immobilières

Les autres charges immobilières s'élèvent à € -0,7 million fin 2016 et comprennent principalement la rémunération des experts immobiliers (€ 184 mille) et la rémunération payée dans le cadre de la gestion externe (e.a. Inowai & CBRE-PSM) et d'autres charges immobilières diverses (honoraires pour états des lieux).

NOTE 11**FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ ET AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION**

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Taxe OPC	-188	548
Dépositaire	-121	-123
Honoraires commissaire	-197	-144
Liquidity provider	-17	-17
Autres frais	-2.696	-2.018
TOTAL	-3.219	-1.754
Autres revenus et charges d'exploitation		-169

Les frais généraux de la société regroupent les frais 'overhead' de la société, qui n'ont en soi rien à voir avec l'activité propre, notamment générer des revenus locatifs. Ce sont, entre autres, les dépenses engagées par la SIR en tant qu'entité juridique cotée et concernent principalement tous types d'obligations/dispositions dans le but de respecter la transparence, la liquidité de l'action et la communication financière.

Suite à la récupération unique de la taxe OPC payée de trop au cours des derniers exercices (ceci suite à une base de calcul fautive), la société a perçu un montant net à concurrence de € 548 mille en 2015, tandis que cette taxe s'élève à - € 188 mille pour 2016. Les autres frais en 2016 ont augmenté de - € 2.018 mille à - € 2.696 mille, principalement suite à l'extension du périmètre de consolidation suite aux acquisitions de Tour & Taxis Entrepôt Royal et le parc retail Frun® Asten. Ces frais comprennent entre autres la rémunération pour les dirigeants effectifs et les tantièmes (€ - 685 mille ; 2015 : € -694 mille), des frais de communication (€ -193 mille ; 2015 : € -173 mille) et les honoraires des avocats et des notaires (€ -189 mille ; 2015 : € -153 mille) ; cette rubrique comprend également environ € - 492 mille de frais liés à l'acquisition de regroupements d'entreprises dans le cadre des acquisitions mentionnées.

Les frais du dépositaire se rapportent uniquement à Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

NOTE 12**RÉSULTAT SUR VENTES D'IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	64.855	24.131
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-61.272	-23.646
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-490	-156
TOTAL	3.093	329

En 2016 un nombre d'immeubles ont été vendus, soit l'immeuble logistique situé Zeutestraat à Malines et l'immeuble de bureaux Royal20 au Luxembourg. Suite à ces ventes le résultat sur ventes d'immeubles de placement a augmenté de € 329 mille à € 3.093 mille.

NOTE 13**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	10.037	24.247
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-10.565	-14.698
TOTAL	-528	9.549

Le résultat sur portefeuille net* présente une plus-value non réalisée totale de € - 0,5 millions en 2016, soit une diminution de € 10,1 millions par rapport à 2015 (variation positive à concurrence de € 9,5 millions).

Cette différence de la variation non réalisée de la juste valeur des immeubles de placement s'explique par :

- Par la conclusion d'un contrat locatif pour un projet de développement au Luxembourg une plus-value latente d'environ € 7,5 million a été reconnue en 2015 sur le projet Royal20. Les autres plus-values latentes d'environ € 13,7 millions ont pour la plupart également été reconnues au Luxembourg et en Suisse. A ce sujet il faut noter que la plus-value sur le portefeuille retail suisse (€ 4,3 millions) est principalement relative à l'évolution du taux d'échange CHF/EUR. Cette plus-value doit dès lors être considérée en tenant compte de la moins-value correspondante sur le composant taux de change du Cross Currency Swap conclu dans le résultat financier (sur base des Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers).
- Pour le portefeuille immobilier belge une plus-value limitée a été enregistrée sur 2016 à concurrence de € 213 mille à cause du fait que les plus-values reconnues sur les développements en cours (Treesquare et Montoyer 63) en fonction de l'avancement des travaux, ont compensé les variations négatives.
- Pour le portefeuille luxembourgeois (inclus les immeubles retail en Suisse et en Autriche) une variation négative limitée fut enregistrée à concurrence de - € 741 mille.

Les variations des droits de mutation sont reprises dans la rubrique 'Addition aux/Prélèvements des réserves des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement'.

NOTE 14 REVENUS FINANCIERS

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Intérêts et dividendes perçus	3.475	1.798
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	8	
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés autorisés	510	529
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	510	529
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS		
TOTAL	3.994	2.327

Dans la rubrique « Intérêts et dividendes perçus » sont compris, d'une part, les dividendes à concurrence de € 3,4 millions (sur l'exercice 2016) sur les actions Retail Estates, et d'autre part, les intérêts provenant de dépôts temporaires, à court terme, de liquidités. L'augmentation de € 1,7 millions est influencé de manière importante par la récupération du précompte mobilier déduit en 2015 (€ 0,6 million) sur le dividende des actions Retail Estates détenues par Leasinvest Real Estate et pour lesquelles Leasinvest Real Estate bénéficie de l'exemption société-mère-filiale reconfirmée par la Cour Constitutionnelle. Le dividende perçu de Retail Estates en 2016 a bénéficié de la récupération directe du précompte mobilier (€ 0,8 million).

Les produits relatifs aux instruments financiers (€ 0,5 million) se composent des intérêts variables reçus d'interest rate receiver swaps, conclus dans le cadre des emprunts obligataires en cours, où Leasinvest Real Estate paie toujours le taux d'intérêt fixe et reçoit l'intérêt variable. Ce taux d'intérêt fixe à payer est présenté sous la rubrique 'charges relatives aux instruments de couvertures autorisés' dans la rubrique charges financières (note 15).

NOTE 15 CHARGES FINANCIÈRES

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
-Intérêts nominaux sur emprunts	- 8.442	-8.995
Charges d'intérêts sur dettes financières non courantes	- 4.787	-5.133
Charges d'intérêts sur emprunts obligataires	- 3.412	-3.518
Charges d'intérêts sur dettes financières courantes	- 243	-344
Reconstitution du montant nominal des dettes financières		
-Charges relatives aux instruments financiers dérivés autorisés	-5.723	-5.257
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	-5.723	-5.255
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS		-2
Autres charges d'intérêts	-2	
-Charges d'intérêts activées	767	1.170
TOTAL	-13.400	-13.082

Les charges relatives aux instruments de couverture comprennent les décomptes d'intérêts fixes que Leasinvest Real Estate paie dans le cadre des interest rate payer swaps conclus.

La diminution des intérêts nominaux sur emprunts (principalement dettes financières courantes) provient du taux d'intérêt plus bas.

Le coût de financement* moyen (hormis marked-to-market des instruments de couverture), après couverture, s'élève à 2,90% fin 2016 (3,38% fin 2015); avant les charges d'intérêts sur le portefeuille de couverture le coût de financement* moyen s'élève à 1,05% fin 2016 (fin 2015 : 1,9%). Fin 2016 € 767 mille de coûts de financement* (fin 2015 : € 1.170 mille) ont été activés, un taux de financement interne d'environ 3,4% étant appliqué.

NOTE 16 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Frais bancaires et autres commissions	-1.459	-1.489
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers non courants		
Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires		
Autres :		
Charges d'instruments financiers dérivés détenus comme couvertures		
TOTAL	- 1.459	-1.489

Les frais bancaires et autres commissions comprennent principalement les provisions de réservation dues sur la partie non utilisée du portefeuille de crédits. Ces frais sont restés stables sur 2016 en comparaison avec l'exercice précédent.

NOTE 17 VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Variations de la JV des instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS – couvertures CF (partie inefficace)	812	-5.093
Variations de la JV des instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS – couvertures JV	-145	-122
Ajustements de la juste valeur des emprunts obligataires	11	391
TOTAL	678	-4.824

La variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie sous IFRS et la partie non efficace des couvertures du cash-flow s'élevaient en 2015 à - € 5.093 mille et étaient principalement impactés par le composant taux de change du cross currency swap. En 2016 cette rubrique se monte à € 812 mille, principalement suite au taux de change EUR/CHF normalisé dans les cross currency swaps.

Les variations des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture relatives au « fair value hedge » concernent des variations des receiver swaps conclus comme « fair value hedges » dans le cadre des emprunts obligataires, à taux fixe.

Les variations de la juste valeur des emprunts obligataires concernent la partie de l'emprunt obligataire public à concurrence de € 35 millions qui fait l'objet d'une comptabilité de couverture et qui a diminué au cours de l'exercice écoulé de € 391 mille à € 11 mille.

NOTE 18
IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

(en € 1.000)	31/12/16 (12 mois)	31/12/15 (12 mois)
Société-mère LRE	-193	-397
Résultat avant impôt	30.873	11.274
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de SIR	30.873	11.274
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	423	519
Impôt au tarif de 33,99%	-144	-177
Provision d'impôt		0
Précompte mobilier		0
Régularisation d'impôt de l'exercice précédent		0
Filiales	-2.445	-294
TOTAL	-2.589	-471

Les SIR bénéficient d'un régime fiscal spécial, soit elles paient uniquement des impôts sur les dépenses non-admises (impôts régionaux), les avantages anormaux et bénévoles et des montants spéciaux. Leasinvest Immo Lux, filiale (100%) de Leasinvest Real Estate, bénéficie en tant que sicav également d'un régime fiscal spécial au Luxembourg. Les autres filiales ou l'établissement permanent en Suisse, par contre, sont soumises à l'impôt sur le résultat. L'impôt total a augmenté de - € 471 mille en 2015 à - € 2.589 mille en 2016, principalement suite à l'impôt des sociétés dû dans la filiale Tour & Taxis Entrepôt Royal SA. Suite à la fusion réalisée entre Leasinvest Real Estate et Tour & Taxis Entrepôt Royal SA cette situation se normalisera l'année prochaine.

BILAN

NOTE

19 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Software	10	10
Autres immobilisations incorporelles	10	10
Mouvements des immobilisations incorporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	10	80
Montant brut	26	89
Amortissements accumulés (-)	-16	-9
Dépréciations exceptionnelles cumulées		
Investissements (+) / Désinvestissements (-)		-63
Acquisitions via regroupements d'entreprises		
Cessions et mises hors service (-)		
Cessions via scissions (-)		
Amortissements (-)	-6	-7
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	4	10

Fin 2014 des licences ont été achetées relative à un nouveau software de transaction ; ceci fut amorti à concurrence de € -63 mille au cours de l'exercice 2015.

Au cours de l'exercice écoulé € 6 mille ont été amortis portant le solde fin 2016 à € 4 mille.

NOTE 20

IMMEUBLES DE PLACEMENT (MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR)

(en € 1.000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	785.051	686.942	62.018	33.860
Investissements	4.622	8.217	3.756	10.601
Désinvestissements		4.269	-50.750	
Ecart de conversion	390		0	
Acquisitions d'immobilier	37.090	108.000		
Transferts des/(aux) autres rubriques	-67.222	-22.534	13.180	12.156
Étalement des gratuités	192	314	0	
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-3.721	-157	2.459	5.401
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	756.402	785.051	30.663	62.018

Total immeubles de placement		Créances de location-financement		Total		Actifs détenus en vue de la vente	
31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
847.069	720.802	17.900	17.900	864.969	738.702	4.392	17.626
8.378	18.818		0	8.378	18.818	455	0
-50.750	4.269			-50.750	4.269	-4.392	-23.646
390	0			390	0		
37.090	108.000			37.090	108.000		
-54.042	-10.378			-54.042	-10.378	54.042	10.378
192	314			192	314	125	0
-1.262	5.244			-1.262	5.244	344	34
787.065	847.069	17.900	17.900	804.965	864.969	54.966	4.392

L'immobilier disponible à la vente augmente de € 37.090 mille suite à l'acquisition réalisée en Autriche ; d'autre part, l'immeuble Montoyer 63 fut reclassé vers les Projets de développement (impact € 13.180 mille) et un nombre d'immeubles logistiques ont été reclassés vers les Actifs détenus en vue de la vente (impact € 54.042 mille).

Les Projets de développement diminuent de € 50.750 mille suite à la vente du projet Royal20 achevé.

Les Actifs détenus en vue de la vente diminuent de € 4.392 mille après la vente de Malines Zeutestraat et augmentent à concurrence des immeubles logistiques reclassés (SKF Tongres, Wommelgem Nijverheisstraat et Canal Logistics Phase 1) détenus en vue de la vente.

Aperçu capex 2016

Capex d'investissement 2016 en € 1.000	LRE	Belgique	Luxembourg	Suisse	Autriche
(1) Capex pour acquisitions	37.090		0	0	37.090
(2) Capex (incl. développement et reconversion) relatif aux projets de développement	9.884	3.755	6.129	0	
(3) Capex portefeuille immobilier récurrent	6.011	1.379	4.522	110	
(4) Autre	nvt	nvt	nvt	nvt	
CAPEX TOTAL	52.985	5.134	10.651	110	37.090

Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur, selon la méthode de la juste valeur conformément à la norme IAS 40. Cette juste valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être vendu entre parties bien informées et disposées traiter sous des conditions compétitives normales. La juste valeur correspond à la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, moins les frais de transaction, soit les 'frais de mutation'. Pour plus d'information à ce sujet, nous nous référons aux règles d'évaluation. La valeur d'investissement est la valeur telle qu'estimée par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au prix qu'un investisseur (ou acquéreur hypothétique) serait disposé à payer pour acquérir un bien dans le but de bénéficier de son revenu locatif et de réaliser un rendement sur son investissement. Les valeurs ont été définies par les experts indépendants.

Les méthodes suivantes sont utilisées pour définir la juste valeur conformément à IFRS 13 :

- **Actualisation des revenus locatifs estimés**

La valeur d'investissement est la résultante du rendement appliqué sur la valeur locative estimée (méthode de capitalisation ou approche de marché) corrigé en actualisant (NPV) la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation, et ceci pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats locatifs en cours.

- **Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)**

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (DCF) consiste dans la définition de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs. Les futurs revenus locatifs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et les prévisions du marché immobilier pour chaque immeuble au cours des périodes suivantes. En outre, les futurs frais d'entretien sont estimés et pris en compte. Le taux d'actualisation appliqué tient compte de la prime de risque pour l'objet fixée par le marché. La valeur obtenue est en plus comparée au marché sur base de la définition de la valeur résiduelle du terrain.

- **Evaluation résiduelle**

Des immeubles à rénover ou en rénovation, ou des projets planifiés sont évalués sur base de la valeur après rénovation, évaluée sur base de la valeur après rénovation moins le montant du solde des travaux, y inclus les frais, les intérêts, la vacance locative et un prime de risque.

Les actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale, peuvent être présentés sous trois niveaux (1-3) qui correspondent chacun à un niveau de données observables de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 1** sont définies sur base des cours non ajustés observables sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques.
- - Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 2** sont définies sur base des données observables concernant l'actif ou le passif évalué autres que les données de niveau 1, tant directement (c.à.d. comme de prix) qu'indirectement (c.à.d. qui découlent des prix).
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 3** sont définies sur base de techniques d'évaluation qui comprennent des données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas basées sur des données d'entrée non observables (données non observables).

Les immeubles de placement ressortent au niveau 3.

Au 31 décembre 2016 Cushman & Wakefield a défini pour l'ensemble des immeubles de Leasinvest Real Estate SCA, y inclus la partie du portefeuille estimée par les sociétés Stadim, SPG Intercity et BAR bareal,

1. Une **valeur d'investissement de € 876.750.000** (huit cent septante-six millions sept cent cinquante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 365.270.000, € 427.580.000, € 38.300.000 et € 45.600.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, autrichien et suisse ; et
2. Une **juste valeur de € 859.920.000** (huit cent cinquante-neuf millions neuf cent vingt mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 356.880.000, € 421.190.000, € 37.360.000 et € 44.490.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, autrichien et suisse.

Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux, des immeubles semi-industriels, des centres de distribution et magasins, situés au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique, en Suisse et en Autriche.

Pour plus de détails nous renvoyons également à la note Chiffres clés principaux - (Autre information sectorielle).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 859,92 millions fin 2016 comparé aux € 869,36 millions fin décembre 2015.

Le tableau suivant donne un aperçu des techniques d'évaluation utilisées par classe d'actifs, ainsi que des principales variables utilisées :

Classe d'actifs	Juste valeur 2016 (€ 1000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	31/12/2016 Min-Max (moyenne pondérée)	31/12/2015 Min-Max (moyenne pondérée)
Retail (Grand-duché de Luxembourg & Belgique)	328.830	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) 8,35 - 19,93 (13,17) €/m ² b) 5,65% - 7,15 (6,69) %	a) 8,35 - 19,92 (13,21) €/m ² b) 6,6% - 7,41 (6,79) %
Retail Suisse	44.490	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) 18,5 - 20,81 (19,67) €/m ² b) 5,79% - 6,47 (6,05) %	a) 19 - 23 (19,36) €/m ² b) 5,1% - 6,31 (6,03) %
Retail Autriche	37.360	DCF (discounted cash flow)	a) Valeur locative estimée b) Taux d'escompte c) Taux de capitalisation calcul valeur terminale après 10a.	a) 9,88 €/m ² b) 5,65% c) 6,0%	na na na
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	123.690	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) 23,42 - 39,99 (29,93) €/m ² b) 5,25% - 6,85 (6,25) %	a) 23,42 - 39,99 (29,71) €/m ² b) 5,50% - 7,42 (6,30) %
Bureaux Belgique	163.680	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) 9,77 - 11,76 (10,83) €/m ² b) 5,65% - 8,75 (6,92) %	a) 11,2 - 13,4 (10,93) €/m ² b) 5,3% - 11,4 (7,14) %
Logistique	131.200	DCF (discounted cash flow)	a) Valeur locative estimée b) Taux d'escompte c) Durée de vie économique	a) 3,35 - 16,88 (4,82) €/m ² b) 7,32% c) 30 ans	a) 3,35 - 16,47 (4,76) €/m ² b) 7,32% c) 20 ans
Projets Belgique	30.670	DCF (discounted cash flow)	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation c) Période de construction estimée d) Coût de construction /m ²	a) 20,75 €/m ² b) 5,10% c) 15 à 18 mois d) 1450-1650 €/m ²	a) 22,48 €/m ² b) 5,60% c) 15 à 18 mois d) 1650 €/m ²
Total immeubles de placement	859.920				

L'inflation prévue à long terme appliquée aux techniques d'évaluation s'élève à 1%.

Sur base du bilan de fin décembre 2016 une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 12,8 millions sur le résultat net et de € - 2,60 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 0,78% (notamment de 58,05% à 58,83%).

Sur base du même bilan, une diminution de la VLE (1) moyenne de 10% aurait un impact d'environ € - 86,0 millions sur le résultat net. L'influence potentielle du coût de construction sur la juste valeur et le résultat net est considérée comme étant moins significative.

(1) ERV = Estimated Rental Value, ou la valeur locative estimée du portefeuille immobilier.

NOTE 21

ACQUISITIONS DE FILIALES

Au cours du premier semestre de 2016 le contrôle entier de P. Invest SA fut acquis, société qui détient à son tour toutes les actions de Porte des Ardennes Pommerloch SA, propriétaire du centre commercial Knauf à Pommerloch. Vu que Leasinvest Real Estate, via sa filiale luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, détient actuellement le contrôle à 100% de Porte des Ardennes Pommerloch SA, cette entité est intégralement consolidée. Précédemment, suite à la participation à 100% déjà détenue par Leasinvest Immo Lux SA dans les certificats immobilier émis par Porte des Ardennes Pommerloch SA, l'immobilier était déjà comptabilisé sous la rubrique Immeubles de placement, et les produits comme revenus locatifs.

Le 8 novembre 2016 Leasinvest Real Estate, via la filiale luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, a acquis 100% des actions des sociétés autrichiennes Frun® Park Asten GmbH et Merula Beteiligungs GmbH. Cette dernière société est le propriétaire/bailleur d'un parc retail situé à Asten près de Linz en Autriche, le parc étant mis à disposition du preneur Frun® Park Asten GmbH via une convention de leasing immobilier. Le prix d'acquisition du parc retail s'élevait à € 37.090.361. Par cette transaction la société souhaite souligner davantage l'intérêt stratégique d'un segment retail diversifié de qualité dans le portefeuille immobilier consolidé et le développer. Le contrôle fut acquis par l'acquisition de toutes les actions ayant droit au vote et par la majorité dans le conseil d'administration et le contrôle complet de la gestion. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des deux acquisitions dans la sous-consolidation.

(en € 1.000 sous-consolidation)	Valeur comptable	Juste valeur
ACTIFS		
I. ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	60.120	133.863
II. ACTIFS COURANTS		
Impôts et autres actifs courants	5.547	6.263
Trésorerie et équivalents de trésorerie	59.163	59.163
TOTAL DE L'ACTIF	124.830	199.289
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	-2.226	58.985
I. PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières non courantes	121.818	134.758
II. PASSIFS COURANTS		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.238	5.546
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	124.830	199.289
Valeur de l'actif net*	-2.226	58.985
Fonds de commerce (« goodwill »)		
Prix de la transaction		58.985
CASH-OUT NET DE L'INVESTISSEMENT		58.985

NOTE 22**AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Installations, machines et équipement	1.111	1.036
Mobilier, matériel de bureau et matériel roulant	139	127
Autres		
Autres immobilisations corporelles	1.250	1.163
Mouvements des autres immobilisations corporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.163	1.266
Montant brut	1.727	1.707
Amortissements cumulés (-)	-564	-442
Dépréciations exceptionnelles cumulées		
Investissements	227	20
Acquisitions via des regroupements d'entreprises		
Transferts et désaffectations (-)		
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	-140	-122
Solde à la fin de l'exercice	1.250	1.163
Dont :		
Immobilisations corporelles pour usage propre	139	127
Autres	1.111	1.036

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique moins les amortissements cumulés et d'éventuelles dépréciations exceptionnelles (conformément à l'IAS 16).

Elles sont amorties de manière linéaire en fonction de la durée de vie économique. En 2011 il a été investi dans des panneaux solaires sur l'entrepôt à Wommelgem à concurrence de € 1,13 million, amortis sur une période de 20 ans. Les autres immobilisations corporelles de € 139 mille comprennent principalement l'aménagement des bureaux pour usage propre.

NOTE 23**ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Participations dans d'autres SIR	70.758	70.425
Prêts et créances		0
Autres	144	132
Certificats immobiliers	17.474	15.947
Instruments financiers dérivés	1.585	1.597
Participations dans des entreprises liées		
TOTAL	89.961	88.101

L'augmentation des actifs financiers non courants s'explique principalement par l'évolution de la participation dans Retail Estates (participations dans d'autres SIR). Au cours de 2016 des actions supplémentaires à concurrence de € 3,7 millions ont été achetées afin de maintenir la participation de 10,45% à un niveau stable. La valeur comptable actuelle de la participation excède de € 0,3 million celle au 31/12/2015 ; par conséquent, une variation de la valeur négative de € - 3,43 millions a été reconnue dans le résultat global*.

La société détient également des certificats immobiliers relatifs à des immeubles de bureaux. D'une part, des acquisitions additionnelles de certificats ont été réalisées à concurrence de € 1,16 million en 2016, et d'autre part, la juste valeur a augmenté, reconnue dans le résultat global*, à concurrence de € 0,25 million en 2016. Les variations totales de la juste valeur s'élèvent à €- 3,18 millions et sont présentées dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente » dans le résultat global*.

NOTE 24 LEASING

La rubrique créances de location-financement de € 17,9 millions comprend les Archives de l'Etat à Bruges, présentées comme leasing financier, conformément aux normes IFRS. La durée initiale s'élevait à 25 ans, dont quatre années ont déjà passées. Le taux d'intérêt implicite sur base de la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location s'élève à 3,93% pour 2016 et à 4,0% pour 2015.

(en € 1.000)	31/12/16				31/12/15			
	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	TOTAL	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	durée résiduelle							
1. Investissement brut dans un contrat de location	1.348	7.156	34.200	42.704	1.322	7.687	35.689	44.698
2. Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location		525	17.374	17.899		356	17.543	17.899
3. Produits financiers non acquis				24.805				26.799
4. Paiements conditionnels repris comme produits au cours de la période								
5. Valeurs résiduelles non garanties que reviennent au bailleur								
6. Provision accumulée pour les paiements minimaux irrécouvrables								

NOTE 25 ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Solde à la fin de l'exercice précédent	4.392	17.626
Investissements	455	
Désinvestissements	-4.392	-23.645
Transfert des/(aux) autres rubriques	54.042	10.377
Etalement des gratuités	125	
Augmentation/diminution de la juste valeur	344	34
Solde à la fin de l'exercice	54.966	4.392

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement.

Puisque l'actif est un immeuble de placement, traité conformément à la méthode de la juste valeur, il est évalué à sa juste valeur, soit la valeur comptable diminuée des frais de transaction, sur base de l'évaluation de l'expert immobilier agréé.

Fin 2016 cette rubrique comprend les immeubles situés Nijverheidsstraat à Wommelgem (€ 17,09 millions), Heesterveldweg à Tongres (€ 17,51 millions) et l'immeuble d'entrepôt Canal Logistics phase 1 à Neder-over-Heembeek (20,37 millions). Il s'agit d'immeubles immédiatement disponibles à la vente et qui ne sont soumis qu'à des dispositions habituelles pour la vente de ce type d'actifs. Les ventes sont prévues comme étant très probables, et ceci selon les critères définis par la norme IFRS 5 § 8.

L'immeuble Zeutestraat situé à Malines présenté fin 2015 dans la rubrique Actifs détenus en vue de la vente a été vendu au cours de l'exercice 2016.

NOTE 26**ACTIFS FINANCIERS COURANTS**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Actifs détenus jusque leur échéance		
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à leur juste valeur via le résultat		
Prêts et créances		
Autres		
TOTAL	0	0

NOTE 27**CRÉANCES COMMERCIALES**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Créances commerciales	10.855	6.952
Factures à établir	1.575	1.181
Créances douteuses	-345	-166
TOTAL	12.085	7.967

Leasinvest Real Estate estime que la valeur comptable des créances commerciales approche leur juste valeur. Aucune correction n'a par conséquent été apportée à la valeur comptable de ces créances.

(en € 1.000)	31/12/16					
	Total	non échu	échu < 30 j	échu < 60 j	échu < 120 j	échu > 120 j
Créances commerciales	10.165	7.205	1.482	255	279	944
Factures à établir	1.575	1.575				
Créances douteuses	345					345
TOTAL	12.085	8.780	1.482	255	279	1.289

(en € 1.000)	31/12/15					
	Total	non échu	échu < 30 j	échu < 60 j	échu < 120 j	échu > 120 j
Créances commerciales	6.620	5.243	203	47	912	215
Factures à établir	1.181	1.181				0
Créances douteuses	166					166
TOTAL	7.967	6.424	203	47	912	381

	31/12/16	31/12/15
Créances et dettes		
Dépréciation accumulée – solde au début	-166	-125
Dépréciation exceptionnelle comptabilisée au cours de l'exercice	-179	-41
Dépréciation exceptionnelle reprise au cours de l'exercice		
Dépréciation exceptionnelle supprimée au cours de l'exercice		
Dépréciation accumulée – solde à la fin	-345	-166

La partie des créances commerciales venue à échéance pour laquelle aucune provision n'a été constituée, est soit couverte par une garantie bancaire à la première demande, soit fait l'objet d'un prêt à tempérament.

NOTE 28**CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Impôts sur le revenu	1.317	350
Rémunérations et dettes fiscales		
Autres	1.947	2.535
TOTAL	3.264	2.885

La rubrique créances fiscales concerne principalement les précomptes immobiliers et la taxe OPC à récupérer à concurrence de € 742 mille commentée dans la note 11 de ces états financiers. Les autres actifs courants comprennent entre autres des montant à récupérer qui ont été versés en tant que garantie d'achèvement pour le projet Royal20 terminé.

NOTE 29**TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Trésorerie	20.768	4.531
Équivalents de trésorerie		
TOTAL	20.768	4.531

La trésorerie et équivalents de trésorerie se composent uniquement de comptes à vue auprès d'institutions financières. Pour l'évolution de la trésorerie et les équivalents de trésorerie nous nous référons au tableau des flux de trésorerie. L'augmentation de la trésorerie au 31/12/2016 s'explique par l'extension du périmètre de consolidation, d'une part, et par l'entrée en vigueur d'un financement additionnel à concurrence de € 12,5 millions à la date de clôture du bilan, d'autre part.

NOTE 30**COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIFS**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Revenus immobiliers courus, non échus		
Gratuits et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges immobilières payées d'avance	781	1.265
Intérêts et autres charges financières payés d'avance		568
Autres	398	451
TOTAL	1.179	2.284

La diminution des charges immobilières payées d'avance de € 1.265 mille à € 781 mille est principalement due aux frais dans le cadre du projet d'extension du parc retail Strassen activés en 2016.

NOTE 31**CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION, ACTIONS PROPRES ET RÉSULTAT NET****31.1 Capital souscrit****a) Evolution du capital souscrit depuis la création de la SIR**

Date		Capital émis (en € 1.000)	Nombre d'actions
31/12/1998	Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/1999	Nouveau nombre d'actions (1)		864.808
7/05/1999	Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
8/06/1999	Apport des immeubles 'Extensa'	2.788	727.818
8/06/1999	Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Total avant l'offre	15.080	1.759.597
1/07/1999	Augmentation de capital	20.334	370.851
1/07/1999	Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/1999	Fusion avec Kapex		4
1/07/1999	Diminution du capital	-15.209	
	Capital et nombre d'actions après l'offre	27.765	2.525.124
28/06/2001	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/2001	Apport immeubles D2 de l' Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/2003	Fusion avec Brussimmo		2
28/11/2003	Fusion avec Ekiport		3
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/2004	Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/2006	Apport immeubles portefeuille Extensa	8.397	763.407
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/2006	Fusion avec Square de Meeûs 5-6 SA	2	204
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/07 & 31/12/11 & 2012	44.128	4.012.832
25/06/2013	Augmentation de capital	10.187	926.038
	Capital émis et nombres d'actions au 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015 & 31/12/2016	54.315	4.938.870

(1) Le 31/12/98 le capital social de Brixton Zaventem s'élevait à € 2.921.652, représenté par 61.250 actions. Le 04/05/99 il a été décidé de répartir le capital de Brixton Zaventem en 864.808 actions.

b) Catégories d'actions :

Leasinvest Real Estate n'a qu'une catégorie d'actions, soit des actions ordinaires. Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit à la réception du dividende déclaré et ont droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de Leasinvest Real Estate. Toutes les actions sont libérées. Les actions sont nominatives ou dématérialisées. Pour plus d'information sur la nature des actions, voir les statuts.

c) Capital autorisé :

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il définira, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 54.314.744,64. Cette autorisation est valable pour une période de cinq (5) ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2016. Elle est renouvelable. Plus d'information sur le capital autorisé : voir les statuts (article 7).

d) Frais liés à l'augmentation de capital :

Pour l'exercice 2013 il y a eu € 979 mille de frais liés aux transactions de capital susmentionnées, et par conséquent à l'émission de nouvelles actions, déduits des réserves.

31.2 Primes d'émission (en € 1.000)

Date	Opération	
28/06/2001	Apport immeubles D4 et D5 de l' Axxes Business Park	7.710
14/12/2001	Apport immeuble D2 de l' Axxes Business Park	4.356
23/12/2004	Scission partielle (Montoyer 63)	19.214
	Prime d'émission au 30/06/05	31.280
29/05/2006	Apport immeubles portefeuille Extensa	39.331
	Prime d'émission au 30/06/06	70.611
29/12/2006	Fusion Square de Meeüs 5-6 SA	11
	Prime d'émission au 31/12/2012	70.622
25/06/2013	Augmentation de capital publique	50.469
	Prime d'émission au 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015 & 31/12/2016	121.091

31.3 Résultat

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Résultat à reporter	6.934	7.421
Dividende proposé	24.184	23.197
TOTAL	31.118	30.618

Le résultat net consolidé, part du groupe, de l'exercice écoulé 2016 s'élevait à € 31,1 millions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer, le 22 mai 2017, un dividende brut de € 4,90 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,43 (sur base du précompte mobilier de 30%), soit un dividende de € 24,18 millions.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2017, le paiement du dividende se fera sur remise du coupon n° 20.

31.4 Actions propres rachetées

3.392 actions propres ont déjà été achetées au cours de l'exercice 2015 dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation de titres au porteur conformément à l'article 11 de la loi du 14 décembre 2005, et ceci à concurrence de € 282 mille ; ces actions sont toujours comptabilisées par Leasinvest Real Estate au 31/12/2016.

31.5 Réserves

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Réserve légale	5.431	5.431
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	51.827	42.278
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	- 9.167	-8.723
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	-44.492	-34.189
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	-7.135	-1.920
Réserve pour les écarts de conversion découlant d'une activité à l'étranger	8	8
Réserve pour actions propres	-293	-293
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	29.184	32.363
Résultats reportés	124.521	121.426
Résultat net de l'exercice	31.118	30.618

NOTE 32**COMMENTAIRE DU NOMBRE D' ACTIONS, DES DIVIDENDES ET DU BÉNÉFICE PAR ACTION****Evolution du nombre d'actions**

	31/12/16	31/12/15
	Nombre d'actions	Nombre d'actions
Nombre d'actions au début de l'exercice	4.938.870	4.938.870
Changement du nombre d'actions		
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au dividende	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions propres (sur une base consolidée)	3.392	3.392
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.935.478	4.935.478
Nombre d'actions ayant droit au total des dividendes	4.935.478	4.935.478
Nombre d'actions ayant droit au pro rata des dividendes (création augmentation de capital)	0	0

La différence entre les actions ayant droit aux dividendes et les dividendes ayant droit au résultat de la période concerne les 3.392 actions rachetées en 2015 susmentionnées dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation de titres au porteur conformément à l'article 11 van de la loi du 14 décembre 2005.

Calcul du bénéfice et du dividende par action :

	31/12/16	31/12/15
	(12 mois)	(12 mois)
Bénéfice net, part du groupe (en € 1.000)	31.118	30.618
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.935.478	4.935.478
Bénéfice net, part du groupe, par action (€) (1)	6,30	6,20
Bénéfice distribuable par action (€) (2)	5,98	5,40
	Proposition 2016	Proposition 2015
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (€)	24.183.842	23.196.747
Dividende brut par action (€)	4,90	4,70
Dividende net par action (€)	3,430	3,431

(1) Le bénéfice net par action, est le résultat net, part du groupe, tel que présenté dans le compte de résultats, divisé par le nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

(2) Le bénéfice distribuable par action est le montant pris en compte pour calculer la distribution imposée, divisé par le nombre d'actions ayant droit au résultat de la période, mais sans tenir compte de la diminution nette des dettes.

NOTE 33 INFORMATION SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

33.1 Aperçu des instruments financiers à la valeur comptable

(en € 1.000)

31/12/16

	Prêts & créances (coût amorti)	Disponible à la vente	Couverture JV	Total
Actifs financiers				
Actifs financiers non courants	1.427	86.950	1.585	89.961
<i>Participations dans d'autres SIR</i>		70.759		70.759
<i>Certificats immobiliers</i>	1.283	16.191		17.474
<i>Instruments de couverture</i>			1.585	1.585
<i>Autres</i>	144			144
Créances de location-financement	17.900			17.900
Créances commerciales	12.085			12.085
Créances fiscales et autres actifs courants	3.264			3.264
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.768			20.768
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	55.444	86.950	1.585	143.978

	JV via le compte de résultats	Passifs financiers à coût amorti	Couverture CF	Total
Passifs financiers				
Dettes financières non courantes	36.111	358.503	-	394 615
<i>Etablissements de crédit</i>		297.394		297 394
<i>Emprunt obligataire</i>	36.111	60.702		96 813
<i>Garanties locatives perçues</i>		407		407
Autres passifs financiers non courants – produits dérivés			49.736	49 736
Dettes financières courantes – commercial paper		146.856		146 856
Dettes commerciales et autres dettes courantes		28.985		28.985
Autres passifs courants		2.361		2.361
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	36.111	536.705	49.736	622 552

33.2 Note relative aux dettes financières

(en € 1.000)

31/12/16

31/12/15

Dettes financières non courantes	394.615	355.722
Etablissements de crédit	297.395	258.538
Autres	97.220	97.184
Autres emprunts (emprunts obligataires)	96.813	96.824
Garanties locatives perçues	407	360
Dettes financières courantes	146.857	176.887
Etablissements de crédit	0	89.191
Autres	146.857	87.696
Autres emprunts	146.857	87.696
TOTAL	541.472	532.609

Les dettes financières totales ont augmenté de € 8.863 mille en comparaison avec fin 2015 et s'élèvent à € 541.472 mille¹.

La position de dette stagnante d'année en année doit être interprétée sur base du « capital recycling » au cours de l'exercice avec, d'une part, la vente du prestigieux projet Royal20 au Luxembourg, et d'autre part, l'acquisition du parc retail Frun® à Asten en Autriche, ensemble avec les dépenses de capital dans les projets Montoyer 63, Treesquare et Retailpark Strassen.

La rubrique autres emprunts non courants comprend à concurrence de € 96.813 mille les emprunts obligataires émis par Leasinvest en 2013. Il s'agit d'un emprunt obligataire de € 75 millions, émis à un taux d'intérêt fixe de 3,75% avec échéance le 9 octobre 2019, d'une part, et un placement privé de € 20 millions émis à un taux d'intérêt fixe de 3,528% avec échéance le 4 décembre 2020, d'autre part. Le tirage de crédits bilatéraux s'élève à € 297.395 mille au 31/12/2016.

Les 'autres dettes financières courantes' à concurrence de 146,9 millions comprennent uniquement le « commercial paper » émis à moins d'un an. L'en-cours de « commercial paper » a augmenté au cours de l'exercice écoulé de € 59,3 millions suite à la demande de marché des investisseurs accrue. L'émission du « commercial paper » est rémunéré sur base d'un taux d'intérêt variable et il vient à échéance endéans l'année. Ces émissions sont entièrement couvertes par la marge disponible sur les lignes de crédit bilatérales pour que ces échéances puissent toujours être refinancées si la demande du marché pour de nouvelles émissions diminue. La composition du portefeuille de crédits bilatéraux est expliquée comme suit :

Numéro	Type de l'instrument de financement	Montant autorisé de la ligne de crédit	Début du crédit	Echéance du crédit	Taux fixe (TF) ou taux variable (TV) avant couverture
1	Bilateral Revolving credit facility	22.500.000	17/11/14	30/11/19	TV
2	Bilateral Revolving credit facility	35.000.000	25/11/10	31/10/17	TV
3	Bilateral Revolving credit facility	20.000.000	09/11/15	31/10/22	TV
4	Bilateral Revolving credit facility	15.000.000	23/08/12	31/12/18	TV
5	Bilateral Revolving credit facility	38.000.000	28/10/16	31/08/21	TV
6	Bilateral Revolving credit facility	15.000.000	01/02/16	31/01/21	TV
7	Bilateral Revolving credit facility	25.000.000	01/12/10	31/01/24	TV
8	Bilateral Revolving credit facility	10.000.000	07/02/13	21/08/23	TV
9	Bilateral Revolving credit facility	10.000.000	01/02/16	31/01/21	TV
10	Bilateral Revolving credit facility	30.000.000	01/11/16	15/01/22	TV
11	Bilateral Term Loan	15.000.000	31/12/15	31/12/20	TV
12	Bilateral Term Loan	25.000.000	30/11/16	29/11/21	TV
13	Bilateral Revolving credit facility	25.000.000	15/01/13	31/01/18	TV
14	Bilateral Revolving credit facility	25.000.000	31/01/16	31/12/20	TV
15	Bilateral Term Loan	50.000.000	08/12/15	31/03/22	TV
16	Bilateral Revolving credit facility	15.000.000	23/08/13	23/08/18	TV
17	Bilateral Revolving credit facility	50.000.000	23/12/16	23/12/21	TV
18	Bilateral Revolving credit facility	12.500.000	23/12/16	23/12/19	TV
19	Bilateral Term Loan	12.500.000	23/12/16	23/12/19	TV
Total des crédits à taux variable		450.500.000			
20	Bilateral Term Loan	10.000.000	23/01/13	23/01/21	TF
21	Bilateral Investment credit	20.000.000	21/11/15	21/11/21	TF
22	Bilateral Investment credit	15.000.000	21/11/15	21/11/22	TF
23	Bilateral Investment credit	10.000.000	07/08/14	21/08/20	TF
24	Bilateral Investment credit	7.500.000	13/12/13	12/12/17	TF
Total des crédits à taux fixe		157.500.000			

¹ Les dettes totales fin 2016 comprennent également € 407 mille de garanties perçues ; la dette financière reprise dans les chiffres clés présente la position de dette totale à la date de clôture à l'exclusion des garanties perçues.

La position de dette totale utilisée à la date de clôture s'élève à € 541.472 mille, dont € 407 mille de garanties perçues.

Compte tenu de la politique de couverture de la société comme décrite dans les facteurs de risque, pour laquelle la société vise à un pourcentage de couverture de 75%, soit la relation entre les dettes à taux fixe majorées des dettes à taux variable échangées contre des dettes à taux fixes par le biais d'interest rate swaps, et la dette totale, pour une partie, soit € 35 millions, de l'emprunt obligataire publique une couverture à juste valeur a été conclue par le biais d'un IRS receiver en 2013. La partie correspondante, soit € 35 millions de l'emprunt obligataire public n'a pas été traitée à coût amorti, mais bien à la juste valeur et a été reconnue dans le résultat financier comme une variation positive à concurrence de € 11 mille (2015 : € 391 mille).

Les emprunts obligataires, excepté pour la partie pour laquelle une couverture à la juste valeur a été conclue, ont été traités à coût amorti.

La valeur comptable des emprunts obligataires publics et privés s'élève à € 96.813 mille fin 2016 en comparaison avec € 96.824 mille fin 2015.

Fin 2016 la partie des crédits à taux fixe s'élève à 29% ou € 157,7 millions du total de la dette financière, hormis les garanties locatives, de € 541,06 millions, en comparaison avec 30% fin 2015.

Les institutions financières accordent des crédits à Leasinvest Real Estate basés sur la notoriété de la société et différents covenants financiers et autres. Le non respect de ces covenants pourrait entraîner une résiliation anticipée de ces crédits. Les crédits conclus comprennent des engagements classiques qui se réfèrent principalement au maintien du statut de SIR et le taux d'endettement maximum admis y affèrent.

Dans le cadre de l'émission des emprunts obligataires publics et privés, des covenants ont également été imposés, principalement liés au maintien du statut de SIR et le taux d'endettement maximum admis lié.

La société respecte tous les covenants imposés.

Répartition selon la date d'échéance des dettes financières et des lignes de crédit

(en € 1.000)	31/12/16			Total
	< 1 an	Dettes avec une maturité de		
		> 1 an < 5 ans	> 5 ans	
Dettes financières – établissements de crédit				
Lignes de crédit	42.500	385.500	85.000	513.000
Crédits utilisés	7.500	289.000	0	296.500
Intérêts	5.253	14.992		20.245
% part (crédits utilisés/lignes de crédit)	30,0%	78,9%	0,0%	61,7%
Emprunts obligataires	3.519	102.462		105.981
Programme de commercial paper (CP)			210.000	210.000
Commercial paper émis	146.950	0		146.950
% part CP / lignes de crédit				28,6%
% part (crédits utilisés et CP/lignes de crédit)				86,4%
% solde lignes de crédit après couverture CP				13,6%

33.3 Informations sur la juste valeur

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale, peuvent être présentés sous trois niveaux (1-3) qui correspondent chacun à un niveau de données observables de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 1** sont définies sur base des cours (non ajustés) observables sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques.
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 2** sont définies sur base des données observables concernant l'actif ou le passif évalué autres que les données de niveau 1, tant directement (c.à.d. comme de prix) qu'indirectement (c.à.d. qui découlent des prix).
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 3** sont définies sur base de techniques d'évaluation qui comprennent des données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas basées sur des données d'entrée non observables (données non observables).

(en € 1.000) fin 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	juste valeur	valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR	70.758	17.474		88.232	88.232
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie				0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur			1.584	1.584	1.584
Créances de location-financement			17.900	17.900	17.900
Actifs financiers courants				0	0
Créances commerciales		12.085		12.085	12.085
Créances fiscales et autres actifs courants		3.264		3.264	3.264
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.768			20.768	20.768
Comptes de régularisation		1.179		1.179	1.179
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit			300.823	300.823	297.395
- Autre	78.623		20.716	99.339	96.813
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.043	1.043	1.043
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			48.693	48.693	48.693
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit				0	0
- Autre			146.856	146.856	146.856
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autre		16.078		16.078	16.078
Autres passifs courants		2.361		2.361	2.361

(en € 1.000) fin 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	juste valeur	valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR	70.425	15.947		86.372	86.372
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1	1	1
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur			1.596	1.596	1.596
Créances de location-financement			17.899	17.899	17.899
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		7.967		7.967	7.967
Créances fiscales et autres actifs courants		2.885		2.885	2.885
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.531			4.531	4.531
Comptes de régularisation		2.284		2.284	2.284
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit			265.356	265.356	258.538
- Autre	78.750		21.123	99.873	96.824
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.646	1.646	1.646
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			38.572	38.572	38.572
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit			89.689	89.689	89.191
- Autre			87.625	87.625	87.625
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autre		12.511		12.511	12.511
Autres passifs courants		8.200		8.200	8.200

Concrètement la société fait appel pour l'évaluation des crédits à des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge sur les crédits sur base de données observables comparables récentes.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui fait qu'une description détaillée telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classés sous le niveau 3 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit. L'évaluation de l'emprunt obligataire privé s'est faite sur base d'une approximation d'un spread CDS observable et de l'évolution de l'Euribor 6M.

Le leasing financier est évalué sur base d'un « discounted cash flow » qui tient compte de la valeur locative indexée (2% d'index sur la valeur locative d'environ € 1,2 millions), un taux d'intérêt effectif (3,7%) et la période (25 ans).

Pour les techniques d'évaluation relatives aux certificats immobiliers repris dans la rubrique Actifs financiers non courants, nous renvoyons à la note 2 et à la note 23.

33.4 Gestion du capital et du taux d'endettement

Calcul et commentaire du taux d'endettement :

		Bilan statutaire	Bilan consolidé
TOTAL DES RUBRIQUES « PASSIFS » DU BILAN	→	457.068	632.034
I. PASSIFS NON COURANTS			
A. Provisions	-		
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	-	49.736	49.736
F. Impôts différés	-		
II. PASSIFS COURANTS			
A. Provisions	-		
C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	-		
F. Comptes de régularisation	-	3.221	9.469
Total des Passifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur) :	=	404.111	572.829
TOTAL DES « ACTIFS » DU BILAN	→	813.490	988.441
Instruments de couverture autorisés repris dans l'actif	-	1.584	1.584
Total des Actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur) :	=	811.906	986.857
Taux d'endettement	:	49,77%	58,05%

Suite à l'article 24 de l'AR du 13 juillet 2014 la SIR publique doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, dans lequel elle présente un aperçu des mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés.

Sur ce plan financier un rapport spécial est établi par le commissaire, dans lequel ce dernier confirme avoir vérifié la manière dont ce plan a été établi, notamment en ce qui concerne ses bases économiques, et que les chiffres repris dans ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de la sicafi SIR. Les directives générales du plan financier sont reprises dans les rapports financiers annuels et semestriels. Dans les rapports financiers annuels et semestriels il est décrit et justifié comment le plan financier a été exécuté au cours de la période concernée et comment la SIR publique exécutera le plan dans le futur.

Comme démontré par le tableau ci-dessous, le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate a historiquement normalement été limité à 50% jusque 2011 inclus, mais ce seuil fut dépassé structurellement à partir de 2012 suite au programme d'investissement exécuté au cours des dernières années, e.a. plus spécifiquement par :

- le développement et vente ultérieure de l'immeuble de bureaux Bian au Luxembourg ;
- l'investissement dans les certificats immobiliers émis par Porte des Ardennes Schmiede SA et Porte des Ardennes Pommerlach SA pour le refinancement des centres commerciaux Knauf situés à Schmiede et à Pommerloch ;
- l'acquisition de l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal ;
- le développement du projet Royal20 achevé ;
- l'acquisition du parc retail Frun® à Asten Autriche ;
- les projets de redéveloppement en cours Montoyer 63, Treesquare et Parc retail Strassen.

2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
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%
									(•)	(•)	(•)	(•)	(•)	(•)

(•) Clôture 30/6

Au cours de l'exercice écoulé, le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate stagnait à 58% ; plus spécifiquement, le taux d'endettement de fin 2015 a diminué à 56,68% au 30 juin 2016 grâce à la vente du projet Royal20 achevé, pour à nouveau augmenter au cours du deuxième semestre après l'acquisition du parc retail Frun® à Asten (Autriche) à 58,05% fin décembre 2016.

Entre autres, après l'obtention et l'entrée en vigueur d'un financement supplémentaire à concurrence de € 12,5 millions à la clôture de l'exercice, il reste une position de trésorerie consolidée disponible de € 20,8 millions au bilan du 31 décembre 2016 ; cette position de trésorerie permet une réduction intrinsèque du taux d'intérêt à 57,0%.

Le conseil d'administration considère un taux d'endettement de maximum 50%-55% comme étant optimal pour et dans l'intérêt des actionnaires de Leasinvest Real Estate et ceci, tant au niveau du rendement et du résultat net par action, que pour tempérer les risques de liquidité et de solvabilité. Avant chaque investissement l'impact sur le taux d'endettement est examiné, et le projet n'est éventuellement pas retenu s'il influencerait unilatéralement de façon trop négative le taux d'endettement.

Sur base du taux d'endettement de 58,05% au décembre 2016 Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement sur base de financement par dettes proportionnel de € 196,5 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65% et un potentiel d'investissement de € 48,5 millions sans dépasser le taux d'endettement de 60%.

Chaque trimestre la projection du taux d'endettement est présentée au conseil d'administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus.

Compte tenu des hypothèses calculées et la concrétisation ou non d'investissements ou désinvestissements potentiels, comme mentionné ci-dessus, le taux d'endettement à court terme se montera encore à entre 57% et 59%, soit légèrement dépassant la fourchette prédéfinie à long terme de 50%-55%.

L'évaluation du portefeuille immobilier a également un impact direct sur le taux d'endettement.

Actuellement il n'existe aucune indication d'évolutions fort négatives dans le marché. Le risque est également tempéré par la diversification géographique et sur base du type d'immeubles du portefeuille de Leasinvest Real Estate. Le portefeuille existant pourrait subir une diminution de la juste valeur potentielle à concurrence de € 106,5 millions avant de ne dépasser le taux d'endettement maximal de 65%. Une telle diminution de valeur peut être une conséquence d'une augmentation du yield (à valeurs locatives constantes le yield devrait augmenter de 82 points de base pour dépasser le taux d'endettement maximal de 65%) ou d'une diminution des revenus locatifs (à yields constants les loyers devraient diminuer de 12,3% pour dépasser le taux d'endettement maximal de 65%). A présent il n'existe aucune indication dans le marché qui fait supposer une augmentation significative des yields ou une diminution des revenus locatifs imminente.

S'ils se produisaient quand-même des diminutions de valeurs substantielles dans une certaine classe d'actifs ou dans une certaine région, qui causeraient un dépassement du taux d'endettement de 65%, Leasinvest Real Estate peut passer à la vente d'un nombre de ses immeubles. Leasinvest Real Estate a en effet un « track record » fort en matière de vente d'immeubles et a désinvesti à concurrence de € 285 millions au cours de la période 2007 à 2016.

La société ne juge pas nécessaire de prévoir des mesures additionnelles afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65%. Le taux d'endettement stagnera à court terme entre 55% et 60%, soit légèrement dépassant la fourchette prédéfinie à long terme de 50%-55%.

33.5 Note relative aux instruments financiers dérivés

Afin de limiter les risques d'une augmentation des taux d'intérêt variables, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses emprunts par la conclusion des produits financiers ci-dessous :

Type de couverture	Montant notionnel	Qualification IFRS	Maturité	Taux d'intérêt « Paying leg »	Taux d'intérêt « Receiving leg »
Couvertures actives					
SWAPS					
IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2018	2,85%	EUR 3M
IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2021	2,38%	EUR 3M
IRS payer	20.000.000	Cashflow hedge	2021	2,68%	EUR 3M
IRS payer	15.000.000	Cashflow hedge	2021	1,30%	EUR 3M
IRS payer	25.000.000	Cashflow hedge	2022	1,85%	EUR 3M
IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2023	1,81%	EUR 3M
IRS payer	15.000.000	Cashflow hedge	2023	1,76%	EUR 3M
IRS payer	30.000.000	Cashflow hedge	2023	2,29%	EUR 3M
IRS payer	40.000.000	Cashflow hedge	2023	1,13%	EUR 3M
IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2023	2,82%	EUR 3M
IRS payer	12.500.000	Cashflow hedge	2023	2,00%	EUR 3M
IRS payer	20.000.000	Cashflow hedge	2023	1,95%	EUR 3M
IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2023	1,99%	EUR 3M
IRS payer	30.000.000	Cashflow hedge	2025	2,71%	EUR 3M
Montant notionnel total	257.500.000				
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%
Montant notionnel total	35.000.000				
Currency Swap	18.686.156	Cashflow hedge	2024	0,57%	EUR 3M
Currency Swap	18.676.849	Cashflow hedge	2024	0,60%	EUR 3M
Montant notionnel total	37.363.005				
Futurs					
Forward IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2023	2,20%	EUR 3M
Forward IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2024	1,97%	EUR 3M
Forward IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2024	1,33%	EUR 3M
Forward IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2024	1,895%	EUR 3M
Forward IRS payer	15.000.000	Cashflow hedge	2024	1,79%	EUR 3M
Forward IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2024	1,81%	EUR 3M
Forward IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2024	1,81%	EUR 3M
Forward IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2025	1,93%	EUR 3M
Forward IRS payer	25.000.000	Cashflow hedge	2027	2,31%	EUR 3M
Montant notionnel total	110.000.000				

A la fin de l'exercice 2016 le montant notionnel de l'en-cours des contrats payer IRS nets s'élève à € 222,5 millions (€ 257,5 millions de payer IRS, moins € 35 millions de receiver IRS), les payer IRS futurs à € 110 millions, et les cross currency swaps à € 37,3 millions. Le cross currency swap comprend un composant couverture pour le risque de taux de change €/CHF tant qu'une couverture des taux d'intérêt à terme, échangeant le taux d'intérêt variable sur base de l'Euribor 3 mois avec un taux d'intérêt fixe à terme (resp. 0,57% et 0,60% comme indiqué dans le tableau).

Les interest rate caps à concurrence de € 40 millions (à des niveaux strike en dehors des prévisions du marché jusqu'à l'échéance des caps) ont été vendus au cours de l'exercice.

Fin 2016 le hedge ratio se montait à 71% (fix ratio 78%), en comparaison avec 76% (fix ratio 68%) fin 2015.

La relation entre les dettes à taux variable de € 380.786 mille, augmentées des IRS receiver swaps à concurrence de € 35.000 mille, d'une part, et d'autre part la dette à taux fixe (€ 157.500 mille) et la couverture IRS correspondante (€ 257.500 mille) et les Cross Currency Swaps (€ 37.363 mille), égale la position de couverture (« hedge position ») et est donc calculée sur base du montant notionnel de l'en-cours de couvertures actives à ce moment. Pour ce calcul il n'est pas tenu compte des instruments financiers dérivés futurs, puisqu'ils n'offrent encore aucune « protection » contre des taux d'intérêt à la hausse à ce moment précis. Dans le tableau ci-dessous le calcul du hedge ratio et du fix ratio à la date de clôture est expliqué.

Calcul hedge ratio		31/12/2016
Montant nominal de l'en-cours des passifs financiers exclus accr. Intérêt en 000 €	A	538.286
Montant nominal des dettes à taux fixe en 000 €	B	157.500
Montant nominal des instruments financiers IRS Payer en 000 €	C	257.500
Montant nominal de l'instrument financier Cross-currency swap en 000 €	D	37.363
Montant nominal des instruments financiers IRS Receiver en 000 €	E	35.000
Fix ratio	$((B+C+D-E)/A)$	78%
Hedge Ratio	$(C+D)/(A-B+E)$	71%

Les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur, ce qui correspond au marked-to-market calculé par les institutions financières. En ce qui concerne les IRS, il s'agit de « hedge accounting » et l'efficacité des couvertures a été démontrée. Il s'agit de couvertures du flux de trésorerie, d'une part, les IRS Payer swaps servant de couverture pour l'en-cours des lignes de crédit à taux variable, y inclus le « commercial paper » émis à taux variables, recalculés par intervalles à court terme (typiquement trois mois ou moins). D'autre part, il s'agit de la couverture de la juste valeur, les IRS Receiver swaps étant mis en relation de couverture avec une partie de l'emprunt obligataire public conformément à la méthode de « fair value hedging ». Dans la pratique, ceci signifie que la partie efficace des couvertures du flux de trésorerie est classée sous « réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS » et que la partie inefficace des couvertures avec les couvertures de la juste valeur sont reprises sous la rubrique « réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS ».

La juste valeur des instruments de couverture à la date de clôture est composée comme suit :

(en € 1.000)	31/12/16		31/12/15	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Caps achetés	0		1	
IRS Receiver Swaps	1.585		1.596	
Interest Rate Swaps (incl. Cross Currency Swap)		-49.736		-40.218
	1.585	-49.736	1.597	-40.218

Le solde des passifs de € -49,7 millions est présenté dans la rubrique «Autres passifs non courants» et le solde des actifs de € +1,6 million est enregistré sous la rubrique «Actifs financiers non courants» (note 23).

La variation de la juste valeur des instruments de couverture :

La partie efficace de la juste valeur est présentée dans la Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS.

Partie efficace de la juste valeur (cf. Rubrique des réserves) (voir note 32)

Solde au 31/12/2012	-23.727
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	8.427
Solde au 31/12/2013	-15.300
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-21.890
Solde au 31/12/2014	-37.191
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	3.003
Solde au 31/12/2015	-34.188
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-10.303
Solde au 31/12/2016	-44.491

Les variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture comme défini dans IFRS à concurrence de - € 10,3 millions concerne des variations de valeur des instruments de couverture suite à l'évolution de la courbe d'échange (« swap curve ») comptabilisées via les réserves.

Partie inefficace de la juste valeur

Solde au 31/12/2012	-3.671
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1.031
Solde au 31/12/2013	-2.640
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	720
Solde au 31/12/2014	-1.920
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-5.215
Solde au 31/12/2015	-7.136
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	667
Solde au 31/12/2016	-6.469

Les variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de € 0,7 million (fin 2015 : - € 5,2 millions) sont directement reprises dans les résultats (voir également la note 17).

33.6 Information sur la gestion des risques financiers

33.6.1 Gestion financière

La gestion financière vise à optimiser les coûts du capital et à limiter les risques liés au financement, aux taux d'intérêts, à la liquidité, au flux de trésorerie, aux contreparties et au covenants.

Pour le commentaire sur la gestion des risques financiers, leur impact potentiel et les facteurs et mesures mitigeants de ces risques, nous renvoyons aux Facteurs de risque, repris dans le document d'enregistrement à la page 4.

33.6.2 Note spécifique sur le risque de liquidité

Le 31 décembre 2016 la durée résiduelle pondérée du portefeuille de crédits a augmenté de 2,96 ans (fin 2015) à 3,94 ans. Pour une présentation plus détaillée de l'analyse de la durée, nous renvoyons au commentaire sur les dettes financières.

La durée résiduelle pondérée des produits de couverture a diminué de 6,58 ans (fin 2015) à 6,30 ans fin 2016.

Le risque de liquidité inhérent à la différence des durées résiduelles pondérées des passifs financiers et des passifs financiers dérivés suivi en fonction des prévisions de refinancement du portefeuille de crédits et des besoins de financements futurs estimés de la société. Le risque de liquidité concerne l'indisponibilité de financement supplémentaire pour refinancer les échéances dans le portefeuille de crédits ou pour répondre aux besoins de crédits supplémentaires. D'une part ce risque est mitigé par un étalement équilibré des échéances des crédits, et par une diversification des sources de

financement, d'autre part. En outre, il est parti du principe que les immeubles détenus par la SIR seront en principe détenus afin de générer des revenus locatifs et de pouvoir distribuer le dividende obligatoire. Ceci laisse à supposer qu'il est très probable (« highly probable ») que certains flux de trésorerie seront réalisés (loyer & dividende) et que par conséquent, les besoins en matière de financement des dettes et de couvertures peuvent être définis. Par conséquent, Leasinvest juge que les opérations conclues ne peuvent être considérées comme étant spéculatives.

33.6.3 Note spécifique sur le risque de taux de change

Après l'acquisition de trois immeubles suisses, Leasinvest court le risque que tant la valeur de l'immobilier que les flux de trésorerie nets liés à l'exploitation, fluctuent par la fluctuation du CHF par rapport au EUR.

Vu que la transaction fut financée en EUR (sur base d'un financement à taux variable) il n'existait aucune correspondance entre les fluctuations du taux de change de l'actif et du passif correspondant.

Pour cette raison, un cross currency swap a été conclu, qui a deux composants, soit un composant taux d'échange (reconnu via le résultat) et compensé par les fluctuations du taux de change des immeubles et, d'autre part, un composant intérêt qui échange le taux d'intérêt Euribor variable contre un intérêt à taux fixe. (Ce dernier composant est reconnu via les capitaux propres).

La fluctuation du taux de change dans les flux de trésorerie est pour autant que possible couverte naturellement l'utilisation au maximum des revenus en CHF pour couvrir les dépenses en CHF.

33.6.4 Risque de marché – analyse de sensibilité

Dans le tableau ci-dessous est présenté un aperçu des différents types de risques de marché auxquels la société est exposée à la fin de la période du rapport avec l'influence potentielle des changements dans les différentes variables de risques auxquelles la société est exposée en ce qui concerne ses capitaux propres.

Changement risque de marché	Impact sur les Capitaux Propres	
	DIMINUTION	AUGMENTATION
Valeur Locative Estimée	négatif	positif
Inflation	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Durée résiduelle contrat locatif	négatif	positif
Taux d'occupation	négatif	positif
Frais d'entretien	positif	négatif
Taux d'intérêts financement	positif	négatif
Autres charges financières*	positif	négatif

Le taux de financement moyen * (exclus les marked-to-market des instruments de couverture), après couverture, se monte à 2,90% fin 2016 (fin 2015 : 3,38%); avant couverture, il s'élève à 1,05% fin 2016 (eind 2015 : 1,9%).

Fin 2016 € 767 mille (eind 2015 : € 1.170 mille) de coûts de financement* pour des projets de développement étaient activés, compte tenu d'un taux de financement interne d'environ 3,4%.

Une augmentation du taux d'intérêt variable de 100 points de base, compte tenu du taux de couverture actuel, aurait un impact sur les charges financières de € 1.017 mille.

33.6.5 Risque locatif et risque de crédit

Leasinvest Real Estate s'efforce d'améliorer la diversification de locataires importants et leurs secteurs d'activité, afin d'obtenir un risque locatif et des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter les risques pour la SIR par rapport à la perte d'un ou plusieurs locataires importants suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

Le top 10 des locataires principaux s'élève à environ 21%. La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne.

La solvabilité de nos locataires est toujours très bonne et est démontrée par le fait qu'au fil des dernières années Leasinvest Real Estate n'a quasi pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Grand-duché de Luxembourg, ni en Suisse ou en Autriche.

Pour une analyse de l'en-cours des créances commerciales, nous renvoyons à la note 27.

NOTE 34**DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Exit tax	12.907	12.299
Autres		
Fournisseurs	13.694	9.834
Locataires		
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.384	2.676
TOTAL	28.985	24.809

Le montant de l'exit tax à concurrence de € 12,9 millions se réfère au passif d'impôts lié à l'acquisition et la fusion de la société Tour & Taxis Entrepôt Royal SA avec Leasinvest Real Estate SCA.

L'en-cours des « Fournisseurs » à augmenté de € 9,8 millions à € 13,7 millions par le solde des prestations à payer dans le cadre des projets en cours Treesquare, Montoyer et Parc retail Strassen. En outre, le périmètre de consolidation fut étendu suite à l'acquisition du parc retail autrichien.

NOTE 35**AUTRES PASSIFS COURANTS**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Autres passifs courants	2.361	8.200
TOTAL	2.361	8.200

La rubrique comprend les dividendes à payer, les provisions relatives aux garanties locatives et les garanties locatives perçues en espèces. La diminution s'explique par le remboursement d'un passif d'impôts différés relatif à l'acquisition de l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal au cours de l'exercice précédent.

NOTE 36**COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS**

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15
Revenus immobiliers perçus d'avance	8.989	7.589
Intérêts et autres charges courus non échus	203	202
Autres	277	256
TOTAL	9.469	8.047

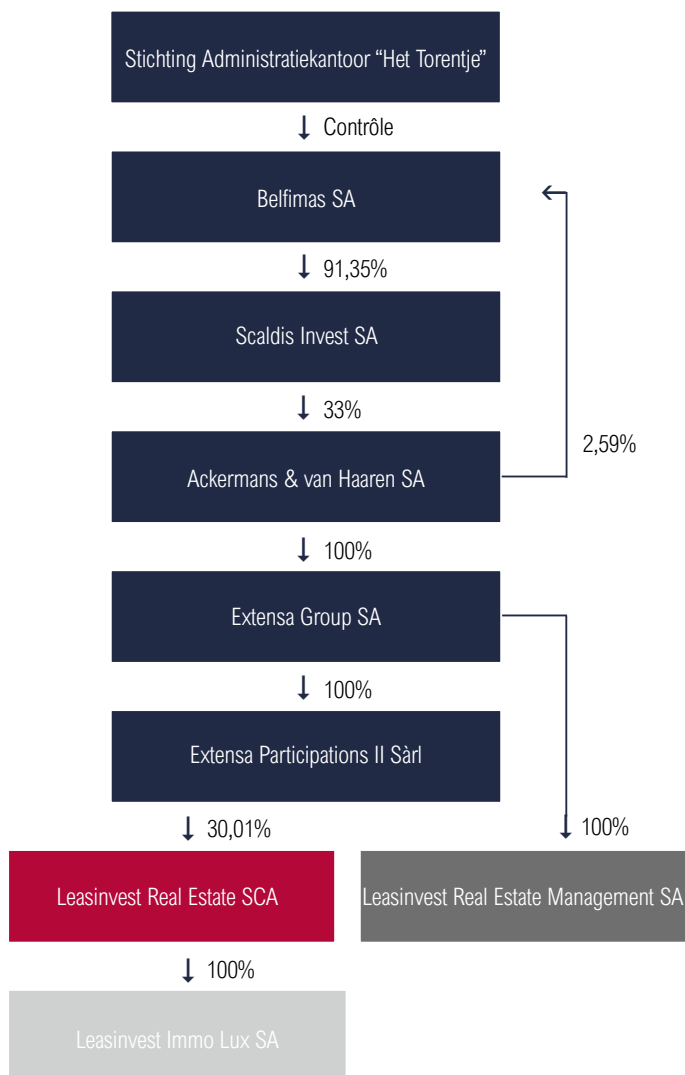
NOTE 37**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Les locataires des immeubles suivants disposent d'une option d'achat à la fin de leur bail, bien entendu, à la valeur marchande, à charge de Leasinvest Real Estate : l'immeuble de bureaux à la Motstraat 30-32 à Malines et le centre de distribution situé à Tongres (SKF).

Dans le cadre de l'aliénation de nos immeubles de l'Axxes Business Park en 2010 et Torenhove en 2012 LRE s'est portée garante pour une période de maximum 9 ans (respectivement jusque juillet 2019 et jusque décembre 2021), principalement en ce qui concerne la vacance potentielle. A la date de clôture une évaluation est faite de la probabilité d'une garantie possible, compte tenu du taux de vacance, du taux de vacance prévu et du succès commercial pour trouver suffisamment de locataires ou utilisateurs. La gestion commerciale est exécutée par une filiale de LRE, soit Leasinvest Services, contre une rémunération.

NOTE 38**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES**

Le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA emploie le personnel et perçoit, sur base annuelle, une rémunération de 0,415% de la valeur d'investissement consolidée du portefeuille, y compris le portefeuille immobilier de Leasinvest Immo Lux. La rémunération pour l'exercice 2016 (12 mois) s'élevait à € 3,8 millions.



Pour plus d'information sur la chaîne de contrôle, nous renvoyons à la Déclaration de gouvernance d'entreprise dans le Rapport annuel à la page 63.

Comme dans le rapport de rémunération ci-après, uniquement la rémunération du CEO est reproduite sur une base individuelle, et celle des « autres dirigeants » sur une base globale, soit les (autres) membres du comité exécutif, dont Michel Van Geyte, dirigeant effectif, OKIMONO SPRL représentée par Sven Janssens et Piet Vervinck, CFO, qui assistent les dirigeants effectifs dans la gestion journalière.

La direction effective est constituée, comme précité, par Monsieur Jean-Louis Appelmans, administrateur délégué, et Monsieur Michel Van Geyte, CIO de Leasinvest Real Estate Management et administrateur, et à partir du 15 mai 2017, co-administrateur délégué.

Au cours de l'exercice passé la rémunération mentionnée dans le tableau ci-après lui fut attribuée au CEO, sur une base individuelle, directement et indirectement.

Conformément à la politique de rémunération de la société les membres de la direction effective ne reçoivent pas d'options ni d'autres rémunérations liées aux actions.

Pour l'exercice passé il a perçu les montants suivants :

En €	fixe	assurance	variable	total
Jean-Louis Appelmans	323.874	139.733	98.000	561.607

Des rémunérations fixes et variables sont attribuées aux dirigeants effectifs – administrateurs effectifs – telles que précitées dans le rapport de rémunération.

NOTE 39 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les filiales mentionnées ci-dessous sont toutes regroupées dans le périmètre de consolidation sous application de la méthode de consolidation intégrale. Celle-ci consiste en la reprise intégrale des actifs et passifs, aussi bien que le compte de résultats des filiales. Les intérêts minoritaires sont incorporés au bilan et au compte de résultats via une rubrique séparée.

Les états financiers consolidés sont établis à la même date que celle à laquelle les filiales établissent leurs états financiers.

Nom & adresse du siège administratif	Pays d'origine/siège	TVA ou numéro national	Participation directe ou indirecte du capital détenu et droits de vote (en %)	
			31/12/16	31/12/15
Leasinvest Services SA Schermerstraat 42 - BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0826.919.159	100%	99%
Leasinvest Immo Lux SA 6D route de Trèves - LU-2633 Senningerberg	Grand-duché de Luxembourg	LU 16372655	100%	100%
RAB Invest SA Schermerstraat 42 - BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0820.897.736	100%	100%
Haven Invest SA Schermerstraat 42 -BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0644.563.317	100%	100%
T & T Koninklijk Pakhuis SA Schermerstraat 42 - BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0863.090.162	100%	100%
Orli Lux Sàrl	Grand-duché de Luxembourg	LU B136357	100%	100%
S INVEST S.A.	Grand-duché de Luxembourg	LU B174218	100%	100%
PDA Schmiede S.A.	Grand-duché de Luxembourg	LU B171588	100%	100%
P INVEST S.A.	Grand-duché de Luxembourg	LU B174188	100%	nvt
PDA Pommerloch S.A.	Grand-duché de Luxembourg	LU B171587	100%	nvt
AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG	Autriche	FN 456562s	100%	nvt
AE Starvilla Driezehn GmbH	Autriche	FN 456512t	100%	nvt
Merula Beteiligungs GmbH	Autriche	FN 379973i	100%	nvt
Frun Park Asten GmbH	Autriche	FN 308936v	100%	nvt

Leasinvest Services SA, RAB Invest SA, Haven Invest NV et T&T Koninklijk Pakhuis NV ont été créées en Belgique, tandis que Leasinvest Immo Lux SA, Orli Lux sàrl, S Invest SA, PDA Schmiede SA, P. Invest SA et PDA Pommerloch SA ont été fondées au Luxembourg. En outre, le périmètre de consolidation fut étendu suite à l'acquisition du Parc retail Frun® Asten avec les sociétés autrichiennes AE Starvilla Sieben GmbH & C° OG, AE Starvilla Driezehn GmbH et Merula Beteiligungs GmbH. La structure du groupe et la place de Leasinvest Real Estate dans cette structure sont commentées à la page 63.

Le 19 décembre 2016 il a été procédé à la fusion par absorption par Leasinvest Real Estate de T&T Koninklijk Pakhuis SA.

NOTE 40 EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Il n'existe aucun événement important après la clôture du bilan.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ LEASINVEST REAL ESTATE SCA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2016, l'état du résultat global consolidé, le tableau de variations des capitaux et des réserves consolidé, et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés ») et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les Comptes Consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Leasinvest Real Estate SCA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base des normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 988.441 mille et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 31.118 mille.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) telles qu'elles ont été adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du Groupe relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comp-

tables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des Comptes Consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe au 31 décembre 2016 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés conformément à l'article 119 du Code des Sociétés.

Dans le cadre de notre audit et à la norme Belge complémentaire aux ISAs applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur base du résultat de ces procédures, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés :

- Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi, concorde avec les Comptes Consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 23 mars 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
représentée par



Pierre Vanderbeek*
Associé
*Agissant au nom d'une sprl

ETATS FINANCIERS STATUTAIRES

Ci-après est reproduit une version abrégée des états financiers statutaires de Leasinvest Real Estate. Les états financiers statutaires intégraux ainsi que le rapport annuel et le rapport du commissaire sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au siège de la société, et y sont disponibles, gratuitement et sur simple demande.

Le commissaire a approuvé les états financiers statutaires sans réserve.

Introduction sur les règles d'évaluation adaptées relatives à la mise en équivalence sur les participations statutaires

Tel que déjà mentionné dans la déclaration de conformité des états financiers consolidés, nous soulignons que dans les états financiers statutaires de Leasinvest Real Estate SCA, établis conformément aux normes IFRS-EU, les participations dans Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis SA, Leasinvest Services SA, Haven Invest SA et RAB Invest SA sont, pour la première fois, comptabilisées via la méthode de mise en équivalence au lieu de leur évaluation à coût historique. Cette adaptation a été faite parce que les états financiers basés sur le coût historique des participations statutaires reflètent trop peu la situation économique sous-jacente dans laquelle les filiales contribuent de manière importante au patrimoine global de la société.

Dans la pratique ceci signifie qu'il est tenu compte de la partie effective des actifs nets des participations statutaires ; la partie du bénéfice ou de la perte de la participation est dès lors reprise dans le compte de résultats statutaires ; les rémunérations perçues des participations diminuent la valeur comptable de la participation concernée.

Dans les tableaux ci-dessous un ajustement à par conséquent été repris pour l'exercice 2015, appliquant l'évaluation ajustée des participations statutaires à la période précédente présentée comme si cette nouvelle base d'évaluation y avait déjà été appliquée.

Impact de l'application de la mise en équivalence sur le résultat statutaire :

Le résultat statutaire initial au 31/12/2015 s'élevait à € 10,9 millions ; ce résultat statutaire fut adapté vers € 30,6 millions après l'élimination des € 22,5 millions de dividendes perçus en 2015 et après la comptabilisation du résultat des participations à concurrence de € 42,2 millions.

Le résultat statutaire au 31/12/2016 se monte à € 31,1 millions, et ceci après comptabilisation du résultat des participations statutaires à concurrence de € 24,5 millions.

Impact de l'application de la mise en équivalence sur les réserves statutaires :

Sur base de l'application de la méthode de mise en équivalence sur l'évaluation des participations statutaires dans les actifs financiers non courants, les réserves au 31/12/2015 ont augmenté de € 124,5 millions en comparaison avec les chiffres originaux au 31/12/2015.

Dans les tableaux ci-dessous une correction pour l'exercice 2015 fut dès lors reprise, appliquant l'évaluation adaptée des participations statutaires aux périodes précédentes présentées comme si cette nouvelle base pour l'évaluation des filiales avait toujours été appliquée.

(en € 1.000)	31/12/16			
	Valeur comptable IFRS de l'entreprise (via résultats)	Valeur comptable IFRS de l'entreprise (via OCI)	Valeur comptable IFRS totale de l'entreprise	Prix d'acquisition moins dividendes perçus
Leasinvest Immo Lux	309.165	-1.404	307.761	109.362
Leasinvest Services	263	0	263	497
T&T Koninklijk Pakhuis	66.502	0	66.502	63.700
RAB Invest	5.794	0	5.794	62
Haven Invest	-31	0	-31	61
TOTAL	381.693	-1.404	380.289	173.681
Différence Valeur comptable IFRS de l'entreprise - Prix d'acquisition (a)				206.608
Résultat participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				24.491
Cumul dividendes perçus (b)				-68.869
Impact net sur les capitaux propres selon la méthode de la mise en équivalence (a)-(b)				137.739

Impact de l'application de la mise en équivalence sur le total du bilan et sur le taux d'endettement statutaire :

Après l'application de la méthode de mise en équivalence à l'évaluation des participations statutaires, le total du bilan a augmenté de € 721,0 millions à € 865,3 millions dans les états financiers ajustés au 31/12/2015.

Au 31/12/2016 le total du bilan se monte à € 813,5 millions. Le taux d'endettement statutaire au 31/12/2015 a diminué de 63,8% à 53,1% ; au 31/12/2016 le taux d'endettement statutaire ne s'élève plus qu'à 49,8%.

Impact de l'application de la mise en équivalence sur le calcul des réserves non distribuables selon l'art. 617 du Code des Sociétés :

Pour le calcul des réserves non distribuables selon l'art. 617 du Code des Sociétés, l'application de la méthode de mise en équivalence à l'évaluation des participations statutaires engendre une hausse de l'actif net au 31/12/2015 de € 144,2 millions (de € 218,2 millions à € 362,4 millions). Un calcul 'look-through' fut cependant appliqué également reprenant les réserves des participations sous-jacentes qui ne sont par définition pas distribuables dans le calcul statutaire des réserves non distribuables selon le schéma légal. (Réserves pour le solde positif des variations de la juste valeur de l'immobilier ont augmenté de € 27,2 millions ; la correction pour l'impact des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, ont augmenté de € 4,9 millions et les réserves pour la variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente, ont augmenté de € 6,8 millions). Par conséquent, la marge restante après distribution du dividende en 2015 a, net, augmenté de € 105,2 millions de € 29,8 millions à € 135,0 millions après l'application de la méthode de mise en équivalence.

Valeur comptable IFRS de l'entreprise (via résultats)	31/12/15			31/12/14			
	Valeur comptable IFRS de l'entreprise (via OCI)	Valeur comptable IFRS totale de l'entreprise	Prix d'acquisition moins dividendes perçus	Valeur comptable IFRS de l'entreprise (via résultats)	Valeur comptable IFRS de l'entreprise (via OCI)	Valeur comptable IFRS totale de l'entreprise	Prix d'acquisition moins dividendes perçus
312.103	-1.211	310.892	133.911	292.586	-5.227	287.358	156.375
283	0	283	497	68	0	68	248
70.060	0	70.060	69.923	0	0	0	0
5.469	0	5.469	62	5.196	0	5.196	62
60	0	60	61	0	0	0	0
387.973	-1.211	386.763	204.452	297.850	-5.227	292.623	156.684
			182.310				141.166
			42.205				
			-38.097				-15.633
			144.213				120.306

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRES

(en € 1.000)	Période 31/12/16	Période 31/12/15 - AJUSTE	Période 31/12/15
Revenus locatifs (+)	18.165	18.913	18.913
Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
Charges relatives à la location (+/-)	-39	-15	-15
RESULTAT LOCATIF NET	18.126	18.898	18.898
Récupération de charges immobilières (+)	73	72	72
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués (+)	1.586	2.107	2.107
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués (+)	-1.586	-2.107	-2.107
Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-2.426	-2.141	-2.141
RESULTAT IMMOBILIER	15.773	16.829	16.829
Frais techniques (-)	-1.156	-1.324	-1.324
Frais commerciaux (-)	-543	-136	-136
Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-719	-714	-714
Frais de gestion immobilière (-)	-3.286	-3.339	-3.339
Autres charges immobilières (-)	-483	-610	-610
CHARGES IMMOBILIERES	-6.187	-6.123	-6.123
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.586	10.706	10.706
Frais généraux de la société (-)	-863	-228	-228
Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	3.507	2.212	2.212
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.231	12.690	12.690
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	18	327	327
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	600	-11.209	-11.209
Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	12.848	1.808	1.808
Revenus financiers (+)	6.863	5.643	28.108
Charges nettes d'intérêts (-)	-12.423	-12.531	-12.531
Autres charges financières (-)	-1.142	-1.287	-1.287
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	678	-4.824	-4.824
Résultat participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	24.491	42.205	
RESULTAT FINANCIER	18.467	29.207	9.466
RESULTAT AVANT IMPOT	31.315	31.015	11.274
Impôts des sociétés (-/+)	-193	-397	-397
Exit taxe (-/+)	0	0	0
IMPOT	-193	-397	-397
RESULTAT NET	31.122	30.618	10.877

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15 - AJUSTE	31/12/15
Résultat net	31.122	30.618	10.877
Autres éléments du résultat global	-13.926	18.283	13.924
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-444 ⁽¹⁾	332	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tel que défini dans IFRS	-10.304	3.003	3.003
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-3.179 ⁽²⁾	14.948	10.922
Résultat global	17.196	48.901	24.802

(1) La contribution dans l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés des filiales suite à l'application de la méthode de la mise en équivalence s'élève à - 444 mille.

(2) La contribution dans la variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente des filiales suite à l'application de la méthode de la mise en équivalence s'élève à 252 mille.

RÉSULTAAT PAR ACTION	31/12/16	31/12/2015 - AJUSTE	31/12/15
Bénéfice par action	6,30	6,20	2,20

BILAN STATUTAIRE

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15 - AJUSTE	31/12/15
ACTIFS NON COURANTS	718.338	832.586	688.373
Immobilisations incorporelles	1	7	7
Immeubles de placement	172.332	221.826	221.826
Autres immobilisations corporelles	926	992	992
Actifs financiers non courants	544.079	609.762	465.548
ACTIFS COURANTS	96.153	32.669	32.669
Actifs détenus en vue de la vente	54.966	4.392	4.392
Actifs financiers courants	31.459	19.501	19.501
Créances commerciales	5.920	3.834	3.834
Créances fiscales et autres actifs courants	1.827	2.585	2.585
Trésorerie et équivalents de trésorerie	980	1.276	1.276
Comptes de régularisations	1.000	1.080	1.080
TOTAL DE L'ACTIF	814.490	865.255	721.042
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	356.422	362.423	218.209
Capital	54.315	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091	121.091
Réserves	149.894	156.399	31.926
- Réserve légale	5.431	5.431	5.431
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier	51.827	42.278	15.061
- Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.167	-8.723	-3.857
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	-44.491	-34.188	-34.188
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	-7.136	-1.921	-1.977
- Réserve pour actions propres	-293	-293	-281
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	29.184	32.363	25.532
- Autres réserves	124.538	121.450	26.203
Résultat net de l'exercice	31.122	30.618	10.877
PASSIF	457.068	502.832	502.832
PASSIFS NON COURANTS	297.567	370.526	370.526
Provisions	0	0	0
Dettes financières non courantes	247.831	330.309	330.309
Autres passifs financiers non courants	49.736	40.218	40.218
Autres passifs non courants			
PASSIFS COURANTS	159.501	132.306	132.306
Provisions	0	0	0
Dettes financières courantes	146.856	118.105	118.105
Autres passifs financiers courants	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.656	8.806	8.806
Autres passifs courants	1.768	1.734	1.734
Comptes de régularisation	3.221	3.661	3.661
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	813.490	865.255	721.042

COMPTABILISATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15 - AJUSTE	31/12/15
A. Résultat net	31.122	30.618	10.877
B. Addition aux/prélèvements des réserves (+/-)	-6.938	-7.421	12.320
1. Addition aux/prélèvements des réserves pour le solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur de l'immobilier (-/+)	17.798	-9.549	11.209
- exercice	528	11.209	11.209
- exercices précédents		-20.758	
- réalisation d'immobilier	17.270		
2. Addition aux/prélèvements des réserves des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-/+)	0	0	0
3. Addition aux réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (-)			
- exercice			
- exercices précédents			
4. Prélèvements des réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (+)			
- exercice			
- exercices précédents			
5. Addition aux réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (+)			
- exercice			
- exercices précédents			
6. Prélèvements des réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (+)	-667	5.216	4.824
- exercice	-667	5.216	4.824
- exercices précédents			
7. Addition aux/prélèvements des réserves du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)			
8. Addition aux/prélèvements des réserves des latences fiscales relatives à l'immobilier localisé à l'étranger (-/+)			
9. Addition aux/prélèvements des réserves des dividendes perçus destinés au remboursement de dettes financières (-/+)			
10. Addition aux/prélèvements des autres réserves (-/+)	-24.058	-2.697	-3.714
11. Addition aux/prélèvements des résultats reportés d'exercices précédents (-/+)	0	0	0
C. Rémunération du capital conformément à l'article 13, § 1, alinéa 1	4.357	3.364	21.336
D. Rémunération du capital – autre que C	19.827	19.832	1.861
Dividende à distribuer	24.184	23.197	23.197

DISTRIBUTION DE DIVIDENDE OBLIGATOIRE SELON L'AR DU 13 JUILLET 2014 RELATIF AUX SIR (ART. 13 §1, 1ER ALINÉA)

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/15 - AJUSTE	31/12/15
A. Résultat corrigé			
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	31.122	30.618	10.877
+ Amortissements	72	72	72
+ Réductions de valeur	39	15	15
+/- Reprises de réductions de valeur			
+/- Reprises de loyers cédés et escomptés			
+/- Autres composants non-monétaires	-678	4.824	4.824
+/- Résultat vente d'immobilier	-18	-327	-327
+/- Résultat sur participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-24.491	-42.205	0
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	-600	11.209	11.209
Résultat corrigé (A)	5.446	4.206	26.670
B. Plus-values nettes lors de la réalisation de la vente d'immobilier non exempte de la distribution imposée			
+/- Plus- et moins-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice (plus- et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des frais d'investissement activés)	18	0	0
+/- Plus-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice, exemptes de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans un délai de 4 ans (plus- et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des frais d'investissement activés)	-18	0	0
+ Plus-values réalisées sur immobilier, précédemment exemptes de la distribution imposée et qui n'ont pas été réinvesties endéans un délai de 4 ans (+)			
B. Plus-values nettes sur la réalisation d'immobilier non-exemptes de la distribution imposée	0	0	0
Total A+B	5.446	4.206	26.670
Résultat à distribuer imposé (80%)	4.357	3.364	21.336

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en € 1.000)	STATUTAIRE		
	31/12/16	31/12/15 - AJUSTE	31/12/15
- Capital souscrit, ou s'il est plus élevé, le capital appelé	54.315	54.315	54.315
- Primes d'émission non distribuables conformément aux statuts	121.091	121.091	121.091
- Réserves pour le solde positif des variations de la juste valeur de l'immobilier (+)	34.557	51.827	3.853
- Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	-9.167	-8.723	-3.857
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés, soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS (+/-)	-44.491	-34.188	-34.188
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS (+/-)	-6.470	-7.136	-7.201
- Réserve pour le solde des écarts de conversion sur les actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
- Réserve pour les écarts de conversion provenant de la conversion d'une activité étrangère (+/-)	0	0	0
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	29.184	32.363	25.532
- Réserve pour les bénéfices et pertes actuarielles des plans de retraite à cotisations définies (+)	0	0	0
- Réserve pour les latences fiscales relatives à l'immobilier situé à l'étranger (+)	0	0	0
- Réserve pour les dividendes perçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0	0
- Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	293	293	281
- Réserve légale (+)	5.431	5.431	5.431
Total du patrimoine non distribuable	184.744	215.273	165.257
Actifs nets de la société	356.422	362.423	218.209
Dividende proposé	24.184	23.197	23.197
Actifs nets après distribution	332.238	339.226	195.013
Solde de la marge après distribution	147.494	123.953	29.756

ETAT DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)
Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.315	121.091	5.431	23.994	-3.857
Distribution dividende de clôture exercice précédent					
Transfert résultat net 2014 vers les réserves				-8.933	
Résultat global de l'exercice 2015 (12 mois)					
Transferts et vente d'actions propres					
Bilan selon IFRS au 31/12/15	54.315	121.091	5.431	15.061	-3.857

Adaptation des réserves suite à la méthode de la mise en équivalence

Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.315	121.091	5.431	23.994	-3.857
Correction rétroactive suite à l'application de la méthode de la mise en équivalence sur les filiales				12.597	-4.310
Balans volgens IFRS op 31/12/14 adjusted	54.315	121.091	5.431	36.591	-8.166
Distribution dividende de clôture exercice précédent					
Transfert résultat net 2014 vers les réserves				5.687	-889
Résultat global de l'exercice 2015 (12 mois)					332
Transferts et vente d'actions propres					
Divers					
Bilan selon IFRS au 31/12/15	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.723
Distribution dividende de clôture exercice précédent					
Transfert résultat net 2015 vers les réserves				9.549	
Résultat global de l'exercice 2016 (12 mois)					-444
Bilan selon IFRS au 31/12/16	54.315	121.091	5.431	51.827	-9.167

Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Total des capitaux propres
-37.190	-2.696	0	14.610	25.741	14.721	216.160
				-22.472		-22.472
	720			22.934	-14.721	0
3.003	0		10.922	0	10.877	24.802
		-281		0		-281
-34.188	-1.976	-281	25.532	26.203	10.877	218.210
-37.190	-2.640	-12	14.610	25.697	14.721	216.160
			2.814	91.353	17.851	120.306
-37.190	-2.640	-12	17.424	117.050	32.573	336.466
				-22.472		-22.472
	720			27.055	-32.573	0
3.003			14.939	9	30.618	48.901
		-281		0		-281
				-192		-192
-34.188	-1.920	-293	32.363	121.450	30.618	362.423
				-23.197		-23.197
	-5.216			26.285	-30.618	0
-10.304			-3.179	0	31.122	17.196
-44.491	-7.136	-293	29.184	124.538	31.122	356.423

CONDITIONS FINANCIÈRES (COVENANTS)

Les institutions financières accordent des crédits à Leasinvest Real Estate basés sur la notoriété de la société et différents covenants financiers et autres. Le non respect de ces covenants pourrait entraîner une résiliation anticipée de ces crédits. Les crédits conclus comprennent des engagements classiques qui se réfèrent principalement au maintien du statut de SIR et le taux d'endettement maximum admis afférent.

Dans le cadre de l'émission des emprunts obligataires public et privé, des covenants ont également été imposés, principalement liés au maintien du statut de SIR et le taux d'endettement maximum admis lié.

La société respecte tous les covenants imposés.

En outre, conformément à l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR, Leasinvest devra établir, en interne, un plan financier accompagné d'un schéma d'exécution au cas où le taux d'endettement consolidé, tel que défini à l'AR précité, s'élèverait à plus de 50%. Ce plan décrit les mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés.

Le taux d'endettement statutaire de Leasinvest Real Estate est sous contrôle et s'élevait à 49,77% au 31 décembre 2016 (2015 : 53,37%), sur base de l'augmentation du bilan après les ajustements apportés suite à l'application de la mise en équivalence aux participations statutaires), ce qui est inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 13/07/2014.

(en € 1.000)	31/12/16	31/12/2015 AJUSTE	31/12/15
Total des rubriques « Passifs » du bilan	457.068	502.832	502.832
I. PASSIFS NON COURANTS			
A. Provisions			
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	49.736	40.218	40.218
F. Impôts différés			
II. PASSIFS COURANTS			
A. Provisions			
C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés			
F. Comptes de régularisation	3.221	3.661	3.661
Total des Passifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur)	404.111	458.954	458.954
TTotal des « Actifs » du bilan			
Instruments de couverture autorisés repris dans l'actif	1.584	1.597	1.597
Total des Actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur)	811.906	863.659	719.445
Taux d'endettement	49,77%	53,14%	63,79%

DOCUMENT PERMANENT

INFORMATION GÉNÉRALE - PROFIL DE L'ENTREPRISE

Leasinvest Real Estate est une société immobilière réglementée publique qui investit dans des immeubles de qualité bien situés : retail, bureaux et immeubles logistiques au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse.

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31/12/2016 s'élève à € 859,93 millions, soit presque € 930,7 millions y inclus la participation dans Retail Estates SA.

Le portefeuille immobilier consolidé (y inclus les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement) représente fin 2016 une superficie de 449.885 m², avec 33 sites dont 15 au Grand-duché de Luxembourg, 13 en Belgique, 3 en Suisse et 1 en Autriche.

Géographiquement le portefeuille immobilier est situé au Grand-duché de Luxembourg (via la filiale à 100% Leasinvest Immo Lux) pour 49%, en Belgique pour 42%, en Suisse pour 5% et en Autriche pour 4%. La partie retail du portefeuille immobilier s'élève à 48%, les bureaux à 37% et la logistique à 15%.

La société est cotée à Euronext Brussels (Bel Mid) et fait partie de l'EPRA Eurozone Total Return Index.

IDENTIFICATION LEASINVEST REAL ESTATE

NOM

Leasinvest Real Estate, 'société immobilière réglementée publique de droit belge' ou 'SIRP de droit belge'.

FORME JURIDIQUE

Leasinvest Real Estate a la forme d'une société en commandite par actions (SCA).

SIÈGE SOCIAL

Leasinvest Real Estate a son siège social à Route de Lennik, 451, à 1070 Bruxelles. Le siège peut être déplacé en Belgique sans modification des statuts sur décision du gérant et sous réserve de la législation linguistique en la matière.

SIÈGE ADMINISTRATIF

Leasinvest Real Estate a son siège administratif à la Schermersstraat 42 à 2000 Anvers.

CONSTITUTION & DURÉE

Leasinvest Real Estate a été constituée le 21/11/1973 sous la forme juridique d'une 'Aktiengesellschaft' de droit suisse, après quoi le siège social a été transféré (17/11/1988) en Belgique et la société a pris la forme juridique d'une société anonyme ; c'est une personne morale de droit belge soumise au droit belge.

Le 08/06/1999 le nom a été changé en Leasinvest Real Estate et la société a été transformée en sicafi publique de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, pour une durée indéterminée, par un acte passé devant le notaire Frank Celis à Anvers, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 26/06/99 sous le numéro 990626-330.

Le 06/11/2014 le statut de la société a été changé en une société immobilière réglementée publique de droit belge, en vertu d'un acte passé devant le notaire Frank Liesse à Anvers, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 03/12/2014 sous le numéro 20141203-14216372.

RPM ET NUMÉRO D'ENTREPRISE

Leasinvest Real Estate est inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles et détient le numéro d'entreprise 0436.323.915.

COTATION

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées sur Euronext Brussels (Bel Small).

OBJET SOCIAL / ACTIVITÉS

Art. 4 des statuts coordonnés du 17/05/2016 :

« ARTICLE 4. OBJET

4.1. Le but exclusif de la société est de :

(a) de mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR ; et

(b) dans les limites de la loi SIR de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à x de la loi SIR.

On entend par « biens immobiliers » :

i. des biens immobiliers tels que définis à l'article 517 et suivants du Code Civil, et des droits réels sur des biens immobiliers, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;

ii. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition d'un contrôle conjoint, dans le dernier cas, par la société ;

v. les droits qui découlent de contrats par un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;

vi. les parts de sicaf immobilières publiques ;

vii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobiliers qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les droits de participation dans les organismes de placement collectif en immobilier établis dans un autre état-membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi précitée du 19 avril 2014, pour autant qu'ils sont soumis à une supervision équivalente que les sicaf publiques ;

ix. les actions émises par des sociétés (i) qui sont des personnes morales ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou sont soumises à un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale consiste à l'acquisition ou la création des biens immobiliers en vue de la mise à disposition de ces biens à des utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés avec une activité comparable ; et (v) et qui sont exemptes de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice qui découle de (iv) l'activité susmentionnée, moyennant le respect de certaines obligations légales, et qui sont tenues à, au moins, distribuer une partie de leurs revenus aux actionnaires (Les « Real Estate Investment Trusts » (abrégé « REIT's »)) ;

x. les certificats immobiliers, tels que visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

xi. ainsi que tous les autres biens, actions ou titres définis par la loi SIR comme immobilier.

4.2. Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société, peut exercer toute activité relative à la fondation, la construction (sans préjudice à l'interdiction d'être promoteur, sauf s'il s'agit d'opérations

occasionnelles), la rénovation, l'aménagement, le redéveloppement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, la contribution, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou indivision de l'immobilier, l'octroi ou l'obtention de droits de superficie, d'usufruit, de droits emphytéotiques ou tout autre droit réel ou personnel sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.3. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut investir supplémentaires ou temporairement dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces investissements seront faits conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques adéquate. La société peut également disposer de liquidités non attribuées dans n'importe quelle monnaie sous forme de comptes à vue ou à terme ou sous forme de tout autre instrument monétaire aisément négociable.

4.4. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à conclure des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion d'opérations spéculatives. Les achats et ventes doivent s'inscrire dans la politique définie par la société pour la couverture des risques financiers.

4.5. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des hypothèques ou autres garanties ou assurer des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de son groupe, endéans les limites définies par la législation SIR.

4.6. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à prendre ou donner en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité de donner des biens immobiliers accompagnée d'une option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens immobiliers sont destinés à une fin d'intérêt public y inclus le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.7. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des crédits dans les limites définies par la législation SIR à cet effet.

4.8. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, moyennant une contribution en espèces en nature, une fusion, une scission ou tout autre restructuration conformément au droit des sociétés, une inscription à, une participation dans, une intervention financière dans, ou de tout autre manière, acquérir une part, ou de tout autre manière acquérir une participation ou affiliation dans toutes les entreprises, associations ou entreprises existantes ou à établir, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature de réaliser son objet ou de le faciliter. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, en général, acquérir, louer, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, tous matériaux et outillages, et en général, et exercer toutes les activités civiles, commerciales ou financières liées, à sa fin et l'exercice des droits intellectuels et propriétés commerciales relatives. En outre la société peut, moyennant le respect de la législation SIR, effectuer toute action pertinente ou nécessaire pour la réalisation de son objet social, y inclus les activités qui, directement ou indirectement, sont relatives au développement et à la gestion journalière de ses biens immobiliers et à tout autre activité qui pourrait avoir une valeur ajoutée à ces biens immobiliers et leurs utilisateurs, tels que l'offre de services qui sont complémentaires à la mise à disposition des biens immobiliers concernés. »

La procédure de modification des statuts consiste principalement en la formulation d'une proposition de modification des statuts par le conseil d'administration du gérant statutaire, le cas échéant, compte tenu des majorités spéciales. Ensuite, un projet de modification des statuts est communiqué à l'assemblée générale des actionnaires qui prend une décision par rapport à l'approbation des modifications proposées, pour laquelle l'accord du gérant statutaire est également requis. Les décisions en faveur d'une modification des statuts de la société ne peuvent être prises que moyennant le respect des conditions de présence et de quorum requises.

EXERCICE

L'exercice de Leasinvest Real Estate commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre.

CAPITAL SOCIAL

CAPITAL ÉMIS

Au 31/12/2016 le capital social s'élevait à € 54.314.744,64. Le nombre total d'actions s'élevait à 4.938.870, sans mention de la valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

Art. 7 des statuts coordonnés du 17/05/2016 :

« **ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ**

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de maximum quarante-cinq millions trois cent quatorze mille sept cent quarante-quatre euros soixante-quatre cents (€ 54.314.744,64) dans les cas, tels que prévus dans le rapport concerné du gérant, et, si le gérant est une personne morale, en considération des règles sur la délibération et le processus de décision, telles que définies par les statuts du gérant-personne morale. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq (5) ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2016. Elle est renouvelable.

Ces augmentations de capital pourront être effectuées par voie de contribution en espèces, en nature ou incorporation de réserves, y inclus les bénéfices reportés et les primes d'émission, ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles définies au Code des Sociétés, la Législation sur les SIR et les Statuts.

Le cas échéant, les primes d'émission, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le gérant, après imputation éventuelle des frais, devront être placés par le gérant sur un compte indisponible qui constituera, au même titre que le capital, la garantie aux tiers, et qui ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant en respect des conditions prescrites par l'article 612 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés, sauf la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

Sans préjudice à l'application des articles 592 à 598 et 606 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés, le gérant peut annuler ou limiter le droit préférentiel des actionnaires, également si cela est fait en faveur d'une ou certaines personnes qui ne sont pas des membres du personnel de la Société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires actuels lors de l'attribution de

nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible doit au moins satisfaire les conditions prescrites par la Législation sur les SIR et l'article 8.2 des Statuts. Sans préjudice à l'application des articles 595 à 599 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés, les limites précitées dans le cadre de l'annulation ou la limitation du droit préférentiel ne sont pas d'application en cas de contribution en espèces dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, aux cas prévus par l'article 8.2 des Statuts. Des augmentations de capital par voie de contribution en nature sont réalisées conformément à la Législation sur les SIR et conformément aux conditions reprises à l'article 8.3 des Statuts. Ces types de contributions en nature peuvent également se référer au droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Sans préjudice à l'autorisation accordée au Gérant comme exposée dans les alinéa précédents, l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2016 a également expressément autorisé le gérant à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital dans le cas d'une offre publique d'acquisition, sous les conditions prévues dans l'article 607 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'attribution irréductible prévu par la législation SIR. Les augmentations de capital exécutées par le gérant suite à cette dernière autorisation, sont imputées au capital qui peut encore être utilisé conformément à cet article. Cette autorisation ne limite pas les compétences du gérant pour procéder à d'autres opérations utilisant le capital autorisé, que celles prévues à l'article 607 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés. »

RACHAT D' ACTIONS PROPRES

Art. 11 des statuts coordonnés du 17/05/2016 :

« **ARTICLE 11. ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D' ACTIONS PROPRES**

11.1. La société peut acquérir et prendre en gage ses actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale pris conformément à l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut définir les conditions d'aliénation de ces actions.

11.2. En outre, le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition d'actions propres sans décision de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans (3) valable à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014 et est renouvelable pour une période similaire.

11.3. Les conditions pour l'aliénation d'actions propres acquises par la société sont définies, le cas échéant, conformément à l'article 622, §2, du Code des Sociétés par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant a le pouvoir d'aliéner des actions propres comme prévu par l'article 622, §2, 1°, du Code des Sociétés, ainsi que par, pour une période de trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014, dans l'article 622, §2, 2°, du Code des Sociétés. »

Il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra le 15 mai 2017 d'approuver la modification de statuts suivante : PROPOSITION DE DÉCISION :

l'article 11 des statuts est modifié conformément aux décisions sur les points de l'ordre du jour précédents et est intégralement remplacé comme suit :

« ARTICLE 11. ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D' ACTIONS PROPRES

11.1. *La société peut acquérir, détenir en aliéner ses propres actions conformément aux formalités et conditions prescrites par les articles 620 à 625 du Code des Sociétés.*

11.2. *Le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition ou l'aliénation d'actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Ces autorisations conformément l'article 620, §1, troisième et quatrième alinéa, respectivement l'article 622, §2, deuxième alinéa, 2°, du Code des Sociétés, sont valables pour trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 15 mai 2017 et sont renouvelables pour une même période.*

11.3. *Le gérant est autorisé, en vertu d'une décision de l'assemblée générale du 15 mai 2017 prise conformément l'article 620, §1, du Code des Sociétés, à (a) acquérir un maximum d'actions propres qui s'élève au maximum au nombre d'actions suite à l'acquisition desquels le seuil de vingt pourcent (20%) du capital souscrit serait atteint, toutes les actions déjà acquises et potentiellement toujours détenues par la Société et ses filiales directes ayant été cumulativement pris en compte, (b) à un prix minimum par action qui correspond au cours de clôture le plus bas des vingt (20) derniers cours de clôture de l'action de la Société sur un marché réglementé sur lequel ces actions sont cotées, diminué de quinze pourcent (15%) avant la date d'acquisition et à un prix maximum par action qui correspond au cours de clôture le plus élevé des vingt (20) derniers cours de clôture de l'action de la Société sur un marché réglementé sur lequel ces actions sont cotées, majoré de quinze pourcent (15%) avant la date d'acquisition, (c) la rémunération pour le rachat de ces actions propres n'excédant pas les ressources de la société qui sont distribuables conformément à l'article 617 du Code des Sociétés, et (d) moyennant la constitution immédiate d'une réserve indisponible 'acquisition d'actions propres' de la grandeur de la valeur d'acquisition globale des actions acquises et ceci par prélèvement sur la réserve de bénéfice disponible pour autant et aussi longtemps que les actions sont détenus en portefeuille.*

Cette autorisation est valable pour une période de cinq (5) ans à partir de la date susmentionnée à laquelle cette décision a été approuvée. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition d'actions de la Société sur un marché réglementé par ses filiales contrôlées en direct conformément à l'article 627 du Code des Sociétés.

11.4. *Le gérant est également autorisé, conformément l'article 622, §2, premier alinéa, du Code des Sociétés, en respect des conditions et des délais définis par la loi, à procéder à l'aliénation d'actions propres de la Société détenues en portefeuille, sous les conditions suivantes : (a) cette autorisation est valable pour un nombre d'actions propres qui s'élève au maximum au nombre d'actions qui feraient que les limites pour la détention légitimée des participations croisées par des filiales indirectes*

de la Société au sens de l'article 631, §1 Code des Sociétés seraient atteintes ; (b) l'aliénation d'une action en vertu de cette autorisation doit être réalisée à un prix minimum par action qui correspond aux niveau le plus bas des vingt (20) derniers cours de clôture de l'action de la société sur un marché réglementé sur lequel ces actions sont cotées, diminué de quinze pourcent (15%) avant la date d'aliénation et à un prix maximum par action qui correspond au cours de clôture le plus élevé des vingt (20) derniers cours de clôture de l'action, majoré de 15 pourcent (15%) avant la date de l'aliénation ; (c) la réserve indisponible 'acquisition d'actions propres' constituée par la Société pour la détention des actions propres en portefeuille est déduite des comptes après l'aliénation à concurrence de la valeur d'acquisition des actions aliénées, et ceci par l'accroissement de la réserve disponible.

Le gérant est finalement expressément autorisé, sans approbation préalable de l'assemblée générale, conformément à l'article 622, §2, second alinéa, 1° C. Soc., et à un prix qu'il définit, à procéder à l'aliénation d'actions propres pour autant que ses actions soient aliénées sur un marché réglementé sur lesquelles elles sont cotées.

Ces autorisations sont valables sans limites dans le temps. Ces autorisations sont également valables pour l'aliénation d'actions de la Société sur un marché réglementé par ses filiales directement contrôlées conformément l'article 627 du Code des Sociétés. »

IDENTIFICATION

LEASINVEST IMMO LUX

Depuis l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/2008 Leasinvest Immo Lux est une SICAV-FIS qui ressort à la loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés.

Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%, directement et indirectement, de Leasinvest Immo Lux.

Le 31/12/2016 les immeubles de placement de Leasinvest Immo Lux représentent 58,5% du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Immo Lux détenait 15 immeubles en propriété ou copropriété au 31/12/2016 avec une superficie de 160.706 m², situés au Grand-duché de Luxembourg. 3 immeubles sont situés en Suisse (11.649 m²) et 1 en Autriche (18.219 m²).

Au 31/12/2016 Leasinvest Immo Lux a cinq filiales, notamment S. Invest I SA, qui est à son tour propriétaire à 100% de Porte des Ardennes Schmiede SA qui est le propriétaire juridique du centre commercial Schmiede, P Invest SA, qui est à son tour propriétaire à 100% de Porte des Ardennes Pommerlach SA qui est le propriétaire juridique du centre commercial Pommerloch et Orli Lux Sàrl qui est propriétaire de l'immeuble Hornbach.

Fin 2016 Leasinvest Immo Lux a créé deux filiales en Autriche, notamment AE Starvilla Dreizehn GmbH et AE Starvilla Sieben GmbH & Co GO, qui sont propriétaires des sociétés Frun Park Asten GmbH et Merula Beteiligungs GmbH, le propriétaire juridique du parc Frun® Park Asten.

2 immeubles représentent chacun plus de 5% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate, soit le centre commercial Knauf à Pommerloch (11,8%) et le centre commercial Knauf à Schmiede (9,0%).

Les immeubles au Luxembourg, en Suisse et en Autriche sont pour la plupart occupés par différents locataires. Le portefeuille se compose de retail (71,7%) de bureaux (24,6%), et de logistique (3,7%).

NOM

Leasinvest Immo Lux, « Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV immobilière)-fonds d'investissement spécialisé de droit luxembourgeois ou 'sicav-Fonds d'investissement spécialisé de droit luxembourgeois ».

FORME JURIDIQUE

Leasinvest Immo Lux a la forme d'une société anonyme (SA) de droit luxembourgeois.

SIÈGE SOCIAL

Son siège social est situé 6D route de Trèves, L- 2633 Senningerberg.

CONSTITUTION ET DURÉE

Leasinvest Immo Lux a été établie le 14/01/1991 sous forme d'une société anonyme. Elle est soumise à la Loi luxembourgeoise du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales (« loi du 10 août 1915 relative aux sociétés commerciales »), telle que modifiée par après, ainsi qu'à la Loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissements spécialisés, telle que modifiée par après (« loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés »).

Les statuts ont été modifiés le 10/11/1999, le 27/12/2005, le 18/09/2006, le 18/12/2008, le 18/04/2011 et pour la dernière fois le 28/09/2012 (publiée dans le Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations du Grand-duché de Luxembourg" le 23/11/2012).

'REGISTRE DE COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS'

Leasinvest Immo Lux est inscrite au 'Registre de Commerce et des Sociétés' de Luxembourg sous le numéro B 35.768.

COTATION

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08, la cotation des actions à la Bourse de Luxembourg a été radiée depuis début 2009. Jusqu'au 15/09/2006 les actions de Leasinvest Immo Lux étaient également cotées à Euronext Brussels.

OBJET SOCIAL / ACTIVITÉS

Art. 3 des statuts :

« *Objet. La Société a pour objet principal d'investir directement ou indirectement dans des immeubles au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et à l'étranger, dans le but de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion de ses actifs. La Société peut encore prendre des participations, souscrire à des certificats immobiliers, détenir toutes valeurs mobilières admises à la négociation à une bourse ou marché réglementé, placer ses liquidités et effectuer toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son but dans toute la mesure autorisée par la loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés.* »

CONSEIL EN INVESTISSEMENT LUXEMBOURG

Entre Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS et Leasinvest Real Estate, après approbation par la CSSF, une convention de conseil en investissement fut conclue. Cette convention a été conclue pour une durée indéfinie et peut être résiliée par chacune des parties à chaque instant, moyennant un préavis de six mois.

Sur base de cette convention Leasinvest Real Estate est tenue à présenter un plan à Leasinvest Immo Lux pour l'investissement dans des biens immobiliers et d'autres valeurs, et ceci en respectant la politique d'invest-

tissement définie par le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux. Cette tâche comprend tant le fait de trouver des objets d'investissement qui entrent dans la politique d'investissement définie, que le fait de faire des propositions en matière de désinvestissements. En outre Leasinvest Immo Lux doit être tenue au courant des développements sur les marchés financiers, et est-elle assistée dans la gestion de ses immeubles de placement sous forme de conseils et recommandations, y inclus la définition de sa politique d'investissement.

Pour ces services Leasinvest Immo Lux paye une rémunération annuelle de :

- 0,75%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre et calculé sur base de la valeur brute des actifs immobiliers de Leasinvest Immo Lux tels qu'estimés, à la fin de chaque année, par les experts immobiliers indépendants ;
- un maximum de 0,50%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre, calculé sur base de la valeur nette moyenne des autres actifs de Leasinvest Immo Lux à la fin de chaque année ;
- en plus, une prime de 5% de la plus-value nette des immeubles vendus par Leasinvest Immo Lux est due.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a perçu une rémunération de Leasinvest Immo Lux de € 3.774.886,13.

Lors de la résiliation du contrat de conseil en investissement Leasinvest Immo Lux est tenue à payer une indemnité de 3% sur le prix de vente des immeubles à leur valeur de marché.

EXERCICE

L'exercice de Leasinvest Immo Lux commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

CAPITAL SOCIAL

Le capital de Leasinvest Immo Lux est à tout moment égal à la valeur de l'actif net, tel qu'il est calculé conformément à l'art. 18 des statuts de la Société.

Le capital minimum de Leasinvest Immo Lux est de € 1.250.000.

STATUTS

Statuts coordonnés du 17/05/2016

« LEASINVEST REAL ESTATE »

société en commandite par actions qui fait un appel public à l'épargne

société immobilière réglementée publique de droit belge

à 1070 Bruxelles (Anderlecht), route de Lennik 451

RPM Bruxelles 0436.323.915

La Société fut constituée sous la forme d'une « Aktiengesellschaft » de droit suisse sous la dénomination « Zanos Estate Company A.G. » à Zug (Suisse) le 21 novembre 1973 et enregistrée pour la première fois à Zug (Suisse) le trente novembre suivant.

L'assemblée générale a décidé, entre autres, en date du 17 novembre 1988, de transférer le siège social de la Suisse en Belgique.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Hans Berquin, à Bruxelles, le 16 décembre 1988, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 12 janvier suivant sous le numéro 890112-044, le transfert du siège décrit ci-dessus en Belgique a été ratifié; il a été constaté que la société est soumise au droit belge conformément à l'article 197 (en ce temps) du code Soc.; que la société est une personne morale de droit belge; que la forme juridique de la société a été modifiée en société anonyme, et les statuts ont été établis intégralement conformément au droit belge.

Les statuts de la Société ont été modifiés plusieurs fois comme suite:

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Celis à Anvers, le 8 juin 1999, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 26 juin suivant sous le numéro 990626-330, stipulant entre autres la modification du nom en « LEASINVEST REAL ESTATE », et la transformation de la société en sicafi de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, et dont constatation de la réalisation des conditions suspensives dans l'acte précité de modification des statuts y compris le statut de sicafi, reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 1 juillet 1999, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 20 juillet suivant, sous le numéro 990720-618 ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 28 juin 2001, publié aux Annexes du Moniteur Belge le 26 juillet suivant sous le numéro 20010726-264, par lequel le capital a été augmenté compte tenu du capital autorisé ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 14 décembre 2001, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 3 janvier suivant, sous le numéro 20020103-16 ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 28 novembre 2003, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 12 décembre suivant, sous le numéro 20031212-131932, comprenant la fusion par absorption des sociétés anonymes « EKIORT » et « BRUSSIMMO » ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 23 décembre 2004, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 janvier suivant, sous le numéro 20050117-9802 ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 23 décembre 2004, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 janvier suivant, sous le numéro 20050117-9803, par lequel le capital a été augmenté par l'apport en nature d'une partie du patrimoine de la « société anonyme » Leasinvest qui a été séparée suite à une décision de scission partielle par absorption ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 29 mai 2006, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 19 juin suivant sous le numéro 20060619-98546 ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 29 décembre 2006, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 22 janvier suivant sous le numéro 20070122-12628, comprenant la fusion par absorption de la Société Anonyme « Square de Meeüs 5-6 », dont rectification a été publiée

aux Annexes du Moniteur Belge du 30 mars suivant sous le numéro 20070330-48139 ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 15 octobre 2007, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 5 novembre suivant sous le numéro 20071105-159299, comprenant e.a. la fusion silencieuse par absorption (suite à la réunion de toutes les actions en une main) des Sociétés Anonymes « De Leewe », « Warehouse Finance » et « Logistics Finance I », suivi d'un acte de constatation de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle les décisions relatives à la modification des statuts avaient été prises, reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 27 juin 2008, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 juillet suivant sous le numéro 20080717-119053 ;
 - en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 27 juin 2008, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 juillet suivant sous le numéro 20080717-119054, auprès duquel l'exercice et la date de l'assemblée annuelle ont été modifiés ;
 - en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 17 décembre 2009, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 8 janvier suivant sous le numéro 20100108-4101, comprenant la fusion silencieuse par absorption (suite à la réunion de toutes les actions en une main) des Sociétés Anonymes « Zebra Trading » et « Alm Distri » ;
 - en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 16 mai 2011, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 15 juin suivant sous le numéro 20110615-88483 ;
 - en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 25 juin 2013, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 16 juillet suivant sous le numéro 20130716-109614, relatif à l'augmentation du capital dans le cadre du capital autorisé ;
 - en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 19 décembre 2013, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 14 janvier suivant sous le numéro 20140114-13718, relatif à la reprise dans le cadre d'une fusion silencieuse de la société anonyme « Canal Logistics Brussels » (RPM Anvers 0888.064.001) suite à la réunion de toutes les actions en une main sans pour autant une modification effective des statuts comme conséquence ;
 - en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 19 mai 2014, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 16 juin suivant sous le numéro 20140616- 116768 ;
 - en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 6 novembre 2014, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 3 décembre suivant sous le numéro 20141203-216372, la Société ayant adoptée le statut d'une société immobilière réglementée publique de droit belge.
- Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois en vertu d'un acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 17 mai 2016, déposé pour publication aux Annexes du Moniteur belge.

CHAPITRE I – DÉNOMINATION – FORME JURIDIQUE – SIÈGE SOCIAL – OBJET – DUREE

ARTICLE 1. DÉNOMINATION – FORME JURIDIQUE

1.1 La société a la forme juridique d'une société en commandite par actions (ci-après la « Société »).

Elle porte la dénomination « Leasinvest Real Estate ».

1.2. La Société est une société immobilière réglementée publique de droit belge (abrégé « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge ») comme visé à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après la « loi SR ») dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, et qui appelle aux fonds (ressources financières) en Belgique ou à l'étranger via une offre publique d'actions.

Le nom de la société est toujours suivi directement par les mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ; ces mêmes mots sont mentionnés dans tous les documents émis par la société.

La société est soumise à la loi SIR et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après « l'AR SIR ») et à tout autre arrêté ou réglementation exécutoire potentielle de la loi SIR, à tout instant (cette loi et ses arrêtés et réglementations exécutoires ensemble, avec tout autre réglementation applicable à tout instant aux SIRPs de droit belge, indiqués ci-après comme « la législation SIR »).

En outre, la société est soumise aux dispositions des statuts (ci-après les « statuts »). Chaque projet de modification des

statuts doit être soumis au préalable à l'Autorité des services et marchés financiers ("Financial Services and Markets Authority", abrégé « FSMA », ci-après toujours indiquée comme « FSMA »).

1.3. La société appelle aux fonds (ressources financières) en Belgique ou à l'étranger via une offre publique d'actions, et fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés (abrégé « C. Soc »).

ARTICLE 2. ASSOCIÉS GÉRANTS ET COMMANDITAIRES

2.1. De part de sa forme juridique, la société est obligée, à tout instant, à avoir un ou plusieurs associés qui sont solidairement responsables, nommés associés gérants, et un ou plusieurs associés commanditaires qui sont des « actionnaires ».

2.2. La société a notamment un (1) associé gérant qui est solidairement et indéfiniment responsable de tous les engagements de la Société et qui agit également comme gérant de la société ; ce gérant/associé gérant est indiqué dans l'article 13 des statuts.

2.3. Les associés commanditaires (également nommés « actionnaires ») ne sont passibles des dettes et pertes de la Société que jusqu'à concurrence de leur apport, à condition qu'ils n'effectuent aucun acte de gestion. Ils peuvent pourtant agir dans une capacité de mandataire de la société suite à une procuration spéciale.

ARTICLE 3. SIEGE

3.1. Le siège statutaire de la société est à Bruxelles (Anderlecht), Route de Lennik 451.

Le siège statutaire et l'administration principale doivent toujours être établis en Belgique. Ils peuvent être déplacés par une simple décision du gérant, pour autant qu'une telle décision n'ait aucune influence sur le régime linguistique applicable à la société conformément à la législation linguistique en vigueur. Le gérant est entièrement compétent pour faire constater de manière authentique chaque modification aux statuts suite à un tel déplacement de siège et pour déposer pour publication chaque déplacement de siège et le texte des statuts adapté conformément.

3.2. La société peut, par simple décision du gérant, établir des agences ou des succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

ARTICLE 4. OBJET

4.1. Le but exclusif de la société est de :

- (a) de mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR ; et
- (b) dans les limites de la loi SIR de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à x de la loi SIR.

On entend par « biens immobiliers » :

- i. des biens immobiliers tels que définis à l'article 517 et suivants du Code Civil, et des droits réels sur des biens immobiliers, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;
- ii. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition d'un contrôle conjoint, dans le dernier cas, par la société ;
- v. les droits qui découlent de contrats par un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;
- vi. les parts de sicafi immobilières publiques ;
- vii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobiliers qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les droits de participation dans les organismes de placement collectif en immobilier établis dans un autre état-membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi précitée du 19 avril 2014, pour autant qu'ils sont soumis à une supervision équivalente que les sicafi publiques ;
- ix. les actions émises par des sociétés (i) qui sont des personnes morales ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou sont soumises à un régime de contrôle

prudentiel ; (iv) dont l'activité principale consiste à l'acquisition ou la création des biens immobiliers en vue de la mise à disposition de ces biens à des utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés avec une activité comparable ; et (v) et qui sont exemptés de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice qui découle de (iv) l'activité susmentionnée, moyennant le respect de certaines obligations légales, et qui sont tenues à, au moins, distribuer une partie de leurs revenus aux actionnaires (Les « Real Estate Investment Trusts » (abrégé « REITs »)) ; x. les certificats immobiliers, tels que visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. xi. ainsi que tous les autres biens, actions ou titres définis par la loi SIR comme immobilier.

4.2. Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société, peut exercer toute activité relative à la fondation, la construction (sans préjudice à l'interdiction d'être promoteur, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles), la rénovation, l'aménagement, le redéveloppement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, la contribution, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou indivision de l'immobilier, l'octroi ou l'obtention de droits de superficie, d'usufruit, de droits emphytéotiques ou tout autre droit réel ou personnel sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.3. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut investir supplémentaires ou temporairement dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces investissements seront faits conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques adéquate. La société peut également disposer de liquidités non attribuées dans n'importe quelle monnaie sous forme de comptes à vue ou à terme ou sous forme de tout autre instrument monétaire aisément négociable.

4.4. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à conclure des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion d'opérations spéculatives. Les achats et ventes doivent s'inscrire dans la politique définie par la société pour la couverture des risques financiers.

4.5. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des hypothèques ou autres garanties ou assurer des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de son groupe, endéans les limites définies par la législation SIR.

4.6. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à prendre ou donner en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité de donner des biens immobiliers accompagnée d'une option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens immobiliers sont destinés à une fin d'intérêt public y inclus le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.7. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des crédits dans les limites définies par la législation SIR à cet effet.

4.8. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, moyennant une contribution en espèces en nature, une fusion, une scission ou tout autre restructuration conformément au droit des sociétés, une inscription à, une participation dans, une intervention financière dans, ou de tout autre manière, acquérir une part, ou de tout autre manière acquérir une participation ou affiliation dans toutes les entreprises, associations ou entreprises existantes ou à établir, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature de réaliser son objet ou de le faciliter. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, en général, acquérir, louer, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, tous matériaux et outillages, et en général, et exercer toutes les activités civiles, commerciales ou financières liées, à sa fin et l'exercice des droits intellectuels et propriétés commerciales relatives. En outre la société peut, moyennant le respect de la législation SIR, effectuer toute action pertinente ou nécessaire pour la réalisation de son objet social, y inclus les activités qui, directement ou indirectement, sont relatives au développement et à la gestion journalière de ses biens immobiliers et à tout autre activité qui pourrait avoir une valeur ajoutée à ces biens immobiliers et leurs utilisateurs, tels que l'offre de services

qui sont complémentaires à la mise à disposition des biens immobiliers concernés.

ARTICLE 5. DUREE

5.1. La durée de la société est indéfinie. La société pourra être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux conditions et formes prévues pour la modification des statuts, sous réserve de dispositions légales plus strictes.

5.2. La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé gérant.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS – AUTRES TITRES

ARTICLE 6. CAPITAL

6.1. Le capital social de la Société s'élève à cinquante-quatre millions trois cent quatorze mille sept cent quarante-quatre euros, soixante-quatre centimes (54.314.744,64).

Le capital est entièrement libéré.

6.2. Il est reparti entre quatre millions neuf cent trente-huit mille huit cent septante (4.938.870) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.938.870ème du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de maximum quarante-cinq millions trois cent quatorze mille sept cent quarante-quatre euros soixante-quatre cents (€ 54.314.744,64) dans les cas, tels que prévus dans le rapport concerné du gérant, et, si le gérant est une personne morale, en considération des règles sur la délibération et le processus de décision, telles que définies par les statuts du gérant-personne morale.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq (5) ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2016. Elle est renouvelable. Ces augmentations de capital pourront être effectuées par voie de contribution en espèces, en nature ou incorporation de réserves, y inclus les bénéfices reportés et les primes d'émission, ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles définies au Code des Sociétés, la Législation sur les SIR et les Statuts.

Le cas échéant, les primes d'émission, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le gérant, après imputation éventuelle des frais, devront être placés par le gérant sur un compte indisponible qui constituera, au même titre que le capital, la garantie aux tiers, et qui ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant en respect des conditions prescrites par l'article 612 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés, sauf la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

Sans préjudice à l'application des articles 592 à 598 et 606 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés, le gérant peut annuler ou limiter le droit préférentiel des actionnaires, également si cela est fait en faveur d'une ou certaines personnes qui ne sont pas des membres du personnel de la Société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires actuels lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible doit au moins satisfaire les conditions prescrites par la Législation sur les SIR et l'article 8.2 des Statuts. Sans préjudice à l'application des articles 595 à 599 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés, les limites précitées dans le cadre de l'annulation ou la limitation du droit préférentiel ne sont pas d'application en cas de contribution en espèces dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, aux cas prévus par l'article 8.2 des Statuts.

Des augmentations de capital par voie de contribution en nature sont réalisées conformément à la Législation sur les SIR et conformément aux conditions reprises à l'article 8.3 des Statuts. Ces types de contributions en nature peuvent également se référer au droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Sans préjudice à l'autorisation accordée au Gérant comme exposée dans les alinéa précédents, l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2016 a également expressément autorisé le gérant à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital dans le cas d'une offre publique d'acquisition, sous les conditions prévues dans l'article 607 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'attribution irréductible prévu par la législation SIR. Les augmentations de capital exécutées par le gérant suite à cette dernière autorisation, sont imputées au capital qui peut encore être utilisé conformément à cet

article. Cette autorisation ne limite pas les compétences du gérant pour procéder à d'autres opérations utilisant le capital autorisé, que celles prévues à l'article 607 en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés.

ARTICLE 8. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

8.1. Sauf la possibilité de procéder à une augmentation de capital par l'utilisation du capital autorisé par décision du gérant, une augmentation ou réduction du capital souscrit ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire des actionnaires tenue devant Notaire et moyennant l'approbation par le gérant. Dans ce contexte, la Société devra toujours tenir compte de la Législation sur les SIR.

Si l'assemblée générale, dans le cadre d'une augmentation de capital, décide au paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être placée sur un compte indisponible qui constituera, au même titre que le capital, la garantie aux tiers, et qui ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant sous les conditions requises pour une modification des statuts.

8.2. Dans le cas d'une augmentation de capital par contribution en espèces décidée par l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que défini à l'article 7 des Statuts, et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit préférentiel des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé pour autant qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires actuels lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible satisfait au moins les conditions suivantes de la Législation sur les SIR :

1° il se réfère à tous les nouveaux titres émis ;

2° il est attribué aux actionnaires au prorata de la partie du capital représentée par leurs actions au moment de l'opération ;

3° un prix maximal par action est annoncé, au plus tard la veille de l'ouverture de la période d'inscription publique ; et

4° la période d'inscription publique comprend un minimum trois (3) jours boursiers. Le droit d'attribution irréductible est d'application sur l'émission d'actions, des obligations convertibles et des warrants. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, le droit d'attribution irréductible ne doit pas être attribué dans le cas d'une contribution en espèces avec limitation ou suppression du droit préférentiel, en complément d'une contribution en nature dans le cadre de la distribution du dividende optionnel, pour autant que la distribution de ce dividende optionnel soit effectivement faite à tous les actionnaires.

8.3. Les augmentations de capital par contribution en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, conformément à la Législation sur les SIR, les conditions suivantes doivent être respectées dans le cas d'une contribution en nature :

1° l'identité de la partie qui contribue doit être mentionnée dans le rapport tel que visé à l'article 602 du Code des Sociétés, et, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale convoquée avant l'augmentation de capital ;

2° la prime d'émission ne peut pas être inférieure à la valeur la plus basse de (a) une valeur nette par action qui date d'au maximum quatre (4) mois avant la date de la convention de contribution ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital, et (b) le cours de clôture moyen au cours des trente (30) jours civils précédant cette même date. Pour l'application de ce qui est mentionné ci-dessus sous le point 2°, il est admis de déduire du montant visé au point (b) du point 2° un montant qui correspond à la partie du dividende brut non distribué auquel les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, à condition que le gérant motive spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé dans son rapport spécial et explique les conditions financières de l'opération dans son rapport financier annuel.

3° sauf si le prix de l'émission, ou, dans le cas visé à l'article 8.4 ci-après, la valeur d'échange, ainsi que les modalités sont fixés et communiqués au public avec la mention du délai endéans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, au plus tard le jour ouvrable qui suit la conclusion de la convention de contribution, l'acte d'augmentation de capital est passé endéans un terme maximal de quatre (4) mois ; et

4° le rapport mentionné ci-dessus sous le point 1° doit également expliquer la répercussion de la contribution proposée sur la situation des anciens actionnaires, plus spécifiquement en ce qui concerne leur part du bénéfice, de la valeur nette

par action et du capital, ainsi que l'impact au niveau des droits de vote.

Les conditions additionnelles décrites ci-dessus, conformément à la Législation sur les SIR, ne sont pas d'application dans le cas de la contribution du droit au dividende dans le cadre de la distribution du dividende optionnel, pour autant que la distribution de ce dividende soit effectivement faite à tous les actionnaires.

8.4. Les règles spécifiques en matière d'une augmentation de capital par contribution en nature reprises à l'article 8.3 ci-dessus sont mutatis mutandis applicables sur les fusions, scissions et opérations similaires visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés. Dans ce cas, la « date de la convention de contribution » se réfère à la date à laquelle la proposition de fusion ou scission est déposée.

8.5. Conformément à la Législation sur les SIR, le gérant de la Société, dans le cas d'une augmentation de capital par contribution en espèces réalisée dans une filiale ayant le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (ou abrégée « SIR institutionnelle ») à un prix d'émission de dix pourcent (10%) ou plus inférieur à la valeur la plus basse de (a) la valeur nette par action qui date d'au maximum quatre (4) mois avant le début de l'émission, et (b) le cours de clôture moyen au cours des trente (30) jours civils avant la date du début de l'émission, dresse un rapport dans lequel il commente la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la Société et l'intérêt de l'augmentation de capital concernée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation sont commentés par le commissaire de la Société dans un rapport séparé. Les rapports du gérant et du commissaire publiés au plus tard à la date du début de l'émission et en tout cas, dès que le prix est proposé, si cela se produit plus tôt, conformément à l'article 35 et suivants de l'Arrêté Royal du 14 Novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Pour l'application de ce qui est mentionné ci-dessus dans le premier alinéa de cet article 8.5, il est admis de déduire du montant visé au point (b) du premier alinéa un montant qui correspond à la partie du dividende brut non distribué auquel les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, à condition que le gérant de la Société motive spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé et explique les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la Société.

Au cas où la filiale mentionnée dans le premier alinéa de cet article 8.5 ne serait pas cotée, la décote fixée dans le premier alinéa de cet article 8.5 sera uniquement calculée sur base de la valeur nette par action qui ne date que de quatre (4) mois au maximum.

Cet article 8.5 n'est pas d'application sur des augmentations de capital entièrement souscrites par la Société ou ses filiales dont le capital est entièrement, directement ou indirectement, détenu par la Société.

ARTICLE 9. NATURE DES ACTIONS

9.1. La société n'a qu'un type d'actions qui disposent tous des mêmes droits.

9.2. Les actions de la société sont soit nominatives, soit dématérialisées, et ceci selon le choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après le « titulaire ») et moyennant le respect des limites légales. Chaque titulaire d'actions peut à tout moment, et à ses propres frais, demander la conversion de ses actions en actions dématérialisées ou l'inverse.

9.3. Pour les actions nominatives, la propriété découle exclusivement de l'inscription dans le registre des actions de la société détenu à son siège ; le registre des actions peut éventuellement être détenue en forme électronique.

9.4. Les actions dématérialisées sont représentées par leur enregistrement dans un compte au nom du propriétaire ou détenteur auprès d'une institution de liquidation.

ARTICLE 10. AUTRES TITRES

La Société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des Sociétés conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, la législation SIR et le statut, à l'exception des actions de jouissance et titres comparables, et ceci, sans préjudice aux dispositions spécifiques de la législation SIR.

ARTICLE 11. ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D'ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir et prendre en gage ses actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale pris confor-

mément à l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut définir les conditions d'aliénation de ces actions.

11.2. En outre, le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition d'actions propres sans décision de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans (3) valable à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014 et est renouvelable pour une période similaire.

11.3. Les conditions pour l'aliénation d'actions propres acquises par la société sont définies, le cas échéant, conformément à l'article 622, §2, du Code des Sociétés par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant a le pouvoir d'aliéner des actions propres comme prévu par l'article 622, §2, 1°, du Code des Sociétés, ainsi que par, pour une période de trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014, dans l'article 622, §2, 2°, du Code des Sociétés.

SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 15 MAI 2017 L'ARTICLE 11 EST REMPLACÉ COMME SUIV :

“ ARTICLE 11. ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D'ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir, détenir en aliéner ses propres actions conformément aux formalités et conditions prescrites par les articles 620 à 625 du Code des Sociétés.

11.2. Le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition ou l'aliénation d'actions propres sans décision préalable de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Ces autorisations conformément l'article 620, §1, troisième et quatrième alinéa, respectivement l'article 622, §2, deuxième alinéa, 2°, du Code des Sociétés, sont valables pour trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 15 mai 2017 et sont renouvelables pour une même période.

11.3. Le gérant est autorisé, en vertu d'une décision de l'assemblée générale du 15 mai 2017 prise conformément l'article 620, §1, du Code des Sociétés, à (a) acquérir un maximum d'actions propres qui s'élève au maximum au nombre d'actions suite à l'acquisition desquels le seuil de vingt pourcent (20%) du capital souscrit serait atteint, toutes les actions déjà acquises et potentiellement toujours détenues par la Société et ses filiales directes ayant été cumulativement pris en compte, (b) à un prix minimum par action qui correspond au cours de clôture de la Société sur un marché réglementé sur lequel ces actions sont cotées, majoré de quinze pourcent (15%) avant la date d'acquisition et à un prix maximum par action qui correspond au cours de clôture de la Société sur un marché réglementé sur lequel ces actions sont cotées, majoré de quinze pourcent (15%) avant la date d'acquisition, (c) la rémunération pour le rachat de ces actions propres n'excédant pas les ressources de la société qui sont distribuables conformément à l'article 617 du Code des Sociétés, et (d) moyennant la constitution immédiate d'une réserve indisponible 'acquisition d'actions propres' de la grandeur de la valeur d'acquisition globale des actions acquises et ceci par prélèvement sur la réserve de bénéfice disponible pour autant et aussi longtemps que les actions sont détenus en portefeuille. Cette autorisation est valable pour une période de cinq (5) ans à partir de la date susmentionnée à laquelle cette décision a été approuvée. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition d'actions de la Société sur un marché réglementé par ses filiales contrôlées en direct conformément à l'article 627 du Code des Sociétés.

11.4. Le gérant est également autorisé, conformément l'article 622, §2, premier alinéa, du Code des Sociétés, en respect des conditions et des délais définis par la loi, à procéder à l'aliénation d'actions propres de la Société détenues en portefeuille, sous les conditions suivantes : (a) cette autorisation est valable pour un nombre d'actions propres qui s'élève au maximum au nombre d'actions qui feraient que les limites pour la détention légitimée des participations croisées par des filiales indirectes de la Société au sens de l'article 631, §1 Code des Sociétés seraient atteintes ; (b) l'aliénation d'une action en vertu de cette autorisation doit être réalisée à un prix minimum par action qui correspond au niveau le plus bas des vingt (20) derniers cours de clôture de l'action de la société sur un marché réglementé sur lequel

ces actions sont cotées, diminué de quinze pourcent (15%) avant la date d'aliénation et à un prix maximum par action qui correspond au cours de clôture le plus élevé des vingt (20) derniers cours de clôture de l'action, majoré de 15 pourcent (15%) avant la date de l'aliénation ; (c) la réserve indisponible 'acquisition d'actions propres' constituée par la Société pour la détention des actions propres en portefeuille est déduite des comptes après l'aliénation à concurrence de la valeur d'acquisition des actions aliénées, et ceci par l'accroissement de la réserve disponible.

Le gérant est finalement expressément autorisé, sans approbation préalable de l'assemblée générale, conformément à l'article 622, §2, second alinéa, 1° C. Soc., et à un prix qu'il définit, à procéder à l'aliénation d'actions propres pour autant que ses actions soient aliénées sur un marché réglementé sur lesquelles elles sont cotées.

Ces autorisations sont valables sans limites dans le temps. Ces autorisations sont également valables pour l'aliénation d'actions de la Société sur un marché réglementé par ses filiales directement contrôlées conformément l'article 627 du Code des Sociétés.”

ARTICLE 12. COTATION EN BOURSE ET NOTIFICATION DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES

12.1 Les actions de la Société doivent être admises à la négociation sur un marché réglementé belge, conformément à la Législation sur les SIR.

12.2 Chaque titulaire d'actions est tenu de communiquer à la Société et à la FSMA le nombre de titres donnant droit au vote, de droits de vote ou d'instruments financiers du même rang de la Société qu'il détient, conformément à la législation relative à la publicité de participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont autorisées à la négociation sur un marché réglementé. Les seuils dont le franchissement donne lieu à une notification de transparence suite à la législation spéciale susmentionnée, relative à la publicité de participations importantes, sont fixés à trois pourcent (3%), cinq pourcent (5%) et des multiples de cinq pourcent (5%) du total des droits de vote existants.

12.3 Sous réserve des exceptions prévues par le Code des Sociétés, personne ne peut participer à un vote à une assemblée générale des actionnaires de la Société avec un nombre de votes supérieur au nombre de votes lié aux titres dont il a communiqué la détention, au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale concernée.

CHAPITRE III – GESTION ET REPRESENTATION - CONTROLE

ARTICLE 13. NOMINATION – DÉMISSION – VACANCE

13.1. La Société est dirigée par un gérant qui doit avoir le statut d'associé commandité (gérant) et qui en outre répond en permanence aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

13.2 La Société Anonyme « LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT » (registre des personnes morales Anvers, département Anvers 0466.164.776), ayant son siège social à la Schermersstraat 42 à 2000 Anvers est le (seul) associé commandité visé à l'article 2.2 des statuts et est de ce chef nommée premier et seul gérant statutaire de la Société (ci-après le « Gérant-Personne morale »). Elle est nommée pour une durée indéterminée sachant que le terme minimal de son mandat est fixé à vingt-sept (27) ans, ce qui fait que son mandat est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée annuelle de la Société qui se tiendra en 2026. Après cette date, le mandat du Gérant-Personne morale est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'elle-même ne dispose à ce moment du droit de veto du gérant en ce qui concerne ce point spécifique.

Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale doit être composé comme prescrit par la législation SIR et comme réglé ci-après par l'article 14 des Statuts.

13.3 Sous réserve des dispositions précitées (article 13.2) sur le premier gérant, le gérant est nommé pour une durée fixe ou indéterminée par l'assemblée générale des actionnaires, statuant sous conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

13.4 La mission du gérant n'est révocable qu'en vertu d'un jugement judiciaire à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur base de motifs légaux. L'assemblée générale des actionnaires décide à la majorité requise pour la modification des statuts, sans que le gérant ne puisse participer lui-même au vote. Le gérant continue à assumer ses fonctions jusqu'à ce qu'il y ait une décision judiciaire

coulée en force de chose jugée.

13.5 Le gérant statutaire peut à tout moment démissionner de sa propre initiative.

Après avoir donné sa démission, un gérant est contraint de poursuivre sa mission jusqu'à ce qu'il puisse être raisonnablement pourvu à son remplacement. A cet effet, l'assemblée générale doit être convoquée dans un délai d'un (1) mois après sa démission, avec la désignation du nouveau gérant à l'ordre du jour ; cette assemblée générale doit en tout cas avoir lieu endéans les deux (2) mois après sa démission.

13.6 Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit, n'entraînent pas la dissolution de la Société, mais il sera succédé par un gérant nouvellement désigné, par décision d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires, qui accepte d'entrer dans la Société comme associé (gérant) commandité.

Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission, la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire continuant le statut de personne morale du gérant en vertu du droit applicable, n'entraînant pas la démission ou le remplacement du gérant.

ARTICLE 14. RÈGLEMENTS SPÉCIAUX CONCERNANT LE GÉRANT-PERSONNE MORALE ET LA DIRECTION EFFECTIVE DE LA SOCIÉTÉ

14.1. Les dispositions de l'article 14 ci-dessous sont valables du chef du Gérant-Personne morale pour autant qu'il assure la gestion de la société comme SIR publique. Le gérant-personne morale agit, à cet effet, via son conseil d'administration, son représentant permanent vaste et les personnes indiquées chargées de la direction effective de la société. Les administrateurs du Gérant-Personne morale et les personnes indiquées chargées de la direction effective de la société ne peuvent être gérant ni associé gérant de la société, à titre personnel. Elles doivent en outre respecter en permanence les articles 14 et 15 de la loi SIR.

14.2. Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale est toujours composé de telle manière que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la loi SIR.

14.3. Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale compte au moins trois (3) membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour lequel le respect des critères de l'article 526ter C.Soc. susmentionné est également évalué comme si le membre indépendant concerné du conseil d'administration du gérant statutaire-Personne morale était un administrateur de la société-même.

14.4. Les membres du conseil d'administration du Gérant-Personne morale et les personnes chargées par ce gérant de la direction effective de la société, sont exclusivement des personnes physiques en doivent en permanence disposer de la fiabilité professionnelle et des compétences adéquates pour l'exécution de leurs fonctions. Ils ne peuvent pas se trouver dans un des cas de l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

14.5. La direction effective de la société doit être confiée à au moins deux (2) personnes physiques, dont au moins un (1) doit être membre du conseil d'administration du Gérant-Personne morale.

14.6. Une des personnes susmentionnées, visées à l'article 14.5 qui est en outre membre du conseil d'administration du Gérant-Personne morale, est désignée comme représentant permanent du Gérant-Personne morale au sens de l'article 61, §2, du Code des Sociétés, chargée de l'exécution du mandat du gérant dans la société au nom et pour le compte du Gérant-Personne morale et qui est plus spécifiquement habilitée à représenter et engager la société envers des tiers, agissant seul, mais sans préjudice aux dispositions applicables de la législation SIR. Le Gérant-Personne morale ne peut démissionner son représentant permanent sans en même temps désigner un successeur.

14.7. Dans le cadre, et spécifiquement en vue de la gestion interne de la société, visé à l'article 16 des statuts, le conseil d'administration du Gérant-Personne morale, conformément aux articles 522, 526bis et 526quater du Code des Sociétés, peut créer, en son sein et sous sa responsabilité, un ou plusieurs comités consultatifs, p.ex. un comité de rémunération et un comité d'audit. Ces comités, créés au sein du conseil d'administration du Gérant-Personne morale, font également fonction, le cas échéant, de comité de rémunération casu quo comité d'audit pour la Société avec mutatis mutandis les

mêmes compétences que celles dont disposent ces comités respectivement au sein du Gérant-Personne morale. Les conditions pour la nomination des membres des comités consultatifs, leur démission, leur rémunération, la durée de leur mission et le fonctionnement de ces comités, ainsi que l'ensemble de leur tâches, sont définis par le conseil d'administration du Gérant-Personne morale lors de leur création et peuvent par après également être modifiés par ce même conseil d'administration du Gérant-Personne morale, en considération des réglementations applicables.

ARTICLE 15. SALAIRE

15.1. Le gérant sera rémunéré pour l'exercice de son mandat.

15.2. La rémunération équivaut 0,415% des actifs consolidés de la société. La rémunération est due au cours de l'exercice, mais uniquement payable après l'approbation des états financiers.

15.3. Le gérant a le droit à un remboursement des frais qui sont directement liés à sa mission.

ARTICLE 16. COMPETENCES DU GERANT – GESTION INTERNE

16.1. Le gérant dispose des compétences les plus étendues afin d'effectuer toutes les actions de gestion interne nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'objectif de la société, à l'exclusion des actions pour auxquelles uniquement l'assemblée générale est autorisée en vertu de la loi ou des statuts. Le gérant prend toutes les décisions comme bon lui semble.

16.2. Le gérant établit les rapports semestriels ainsi que le projet de rapport annuel conformément à la législation SIR. Le gérant désigne les experts immobiliers conformément à la législation SIR.

16.3. Les délibérations et décisions du gérant – le cas échéant prises au niveau du conseil d'administration du Gérant-Personne morale respectant les règles de délibération et de prise de décision telles que définies dans les statuts du Gérant-Personne morale – sont définies dans les procès-verbaux qui sont signés par le Gérant, ou le cas échéant, par les administrateurs du Gérant-Personne morale. Ces procès-verbaux sont enregistrés dans un registre spécial. Les copies ou les extraits des procès-verbaux, qui doivent être présentés légalement ou autrement, sont signés par le gérant conformément à son pouvoir de représentation en externe, sauf les copies et extraits des procès-verbaux confirmés par un acte authentique devant notaire et signés par le notaire.

ARTICLE 17. POUVOIR DE REPRESENTATION EXTERNE

17.1 La Société est représentée en justice et dans tout autre acte par le gérant.

17.2. Le Gérant-Personne morale agit vis-à-vis des tiers via son représentant permanent, en conformité avec la législation SIR.

17.3. Dans tous les actes qui lient la société, avant ou après chaque signature d'une personne qui engage la société, la capacité dans laquelle il agit, doit être mentionné.

ARTICLE 18. MANDATS SPECIAUX

Le gérant peut désigner des mandataires de la Société. Seuls sont autorisés les mandats spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés. Les mandataires engagent la Société dans les limites de leur mandat, sans préjudice de la responsabilité du gérant au cas où le mandat serait excessif.

Le gérant fixe la rémunération de chaque mandataire auquel des pouvoirs spéciaux ont été attribués, ceci conformément à la Législation SIR.

ARTICLE 19. RESPONSABILITE DU GERANT

19.1 Le gérant est tenu personnellement, solidairement et de façon illimitée des engagements de la société.

19.2. Le représentant permanent du Gérant-Personne morale n'est cependant pas personnellement responsable pour les engagements de la société.

ARTICLE 20. CONTROLE

20.1. La supervision de la société est confiée à un réviseur d'entreprises ou une société de réviseurs d'entreprises agréé par la FSMA qui exerce la mission de commissaire comme visée au Code des Sociétés et à la législation SIR.

Dans le cas d'une société de réviseurs d'entreprises agréée comme commissaire, elle fera appel, pour l'exercice de la mission de commissaire, à un réviseur d'entreprises agréé qu'elle désigne ; elle peut éventuellement désigner un représentant suppléant parmi ses membres qui respectent les conditions de nomination.

20.2. La société est en outre soumise à la supervision de la FSMA conformément à la législation SIR.

CHAPITRE IV – ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 21. COMPETENCES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

21.1. L'assemblée générale des actionnaires de la société dûment composée représente la totalité des actionnaires. Les décisions de l'assemblée générale prises valablement, engagent tous les actionnaires, même ceux qui sont absents ou qui ont voté contre.

21.2 L'assemblée générale est, entre autres, compétente pour délibérer et statuer en matière de :

- l'établissement des comptes annuels ;
- l'affectation du résultat ;
- la nomination et démission du commissaire ;
- la fixation de la rémunération du commissaire ;
- l'introduction de l'action sociale ou accorder la décharge au gérant et au commissaire.

L'assemblée générale est également compétente pour apporter des modifications aux Statuts, y inclus sur la nomination d'un gérant, l'augmentation ou la diminution du capital, le capital autorisé sur décision du gérant, l'adoption par la société d'une autre forme juridique, également à décider de la dissolution anticipée de la Société, de la distribution de dividendes intérimaires ou de dividendes optionnels, de l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, de la fusion ou une opération équivalente avec une ou plusieurs sociétés.

ARTICLE 22. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

22.1. L'assemblée générale est tenue au siège social ou à l'adresse indiquée dans la convocation.

22.2. L'assemblée générale ordinaire, soit l'assemblée annuelle, est tenue, chaque année, le troisième lundi du mois de mai à seize heures, ou, si c'est un jour férié, le jour ouvrable suivant à la même heure.

ARTICLE 23. CONVOCATION

23.1. Le gérant et chaque commissaire peuvent convoquer tant une assemblée générale ordinaire (assemblée annuelle) qu'une assemblée générale spéciale ou extraordinaire. Ils sont tenus à convoquer l'assemblée annuelle à la date fixée par les Statuts.

Le gérant et chaque commissaire sont obligés de convoquer une assemblée spéciale ou extraordinaire à la requête d'un ou de plusieurs actionnaires représentant seul ou ensembles un cinquième (1/5ème) du capital social.

23.2. Les convocations à une assemblée générale sont faites conformément aux formalités et autres prescriptions du Code des Sociétés. Les convocations mentionnent l'ordre du jour, avec les sujets à traiter et les propositions de décision, et toutes autres données qui doivent y figurer en vertu de la loi.

23.3. Un ou plusieurs actionnaires qui possèdent conjointement au moins trois pourcent (3%) du capital social de la Société, conformément aux dispositions du Code des Sociétés, peuvent faire mettre des sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale et introduire des propositions de décision relatives aux points repris à l'ordre du jour ou ceux à ajouter. La Société doit recevoir ces requêtes au plus tard le vingt-deuxième (22ème) jour avant la date de l'assemblée générale. Les sujets à traiter et les propositions de décisions y afférentes, qui, le cas échéant, seraient ajoutés à l'ordre du jour, seront communiqués conformément aux modalités prescrites par le Code des Sociétés. Les sujets à traiter et les propositions de décisions repris à l'ordre du jour en application du paragraphe précédent ne seront traités que si toutes les dispositions relatives du Code des Sociétés sont satisfaites.

ARTICLE 24. CONDITIONS D'ADMISSION AUX ASSEMBLEES GENERALES

24.1. Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et y exercer le droit de vote, que sur base de l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, à la date de l'enregistrement, soit par l'inscription dans le registre des actions nominatives de la Société, soit par son inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale. Le quatorzième (14ème) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (24h00 CET) vaut comme date d'enregistrement.

24.2. Les titulaires d'actions dématérialisées qui souhaitent participer à l'assemblée, sont tenus à présenter une attestation

délivrée par un teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation, certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, et pour lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit être fait au plus tard le sixième (6ème) jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès d'une des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée, sont tenus à communiquer à la Société par lettre ordinaire, fax ou e-mail, au plus tard le sixième (6ème) jour avant la date de l'assemblée, leur intention de participer à l'assemblée.

24.3. Le gérant tiendra un registre pour chaque actionnaire ayant communiqué son intention de participer à l'assemblée générale, dans lequel sont repris son nom et adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et pour lesquelles il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

ARTICLE 25. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE – REPRESENTATION

25.1 Un actionnaire de la Société ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une (1) personne comme mandataire. On ne peut y déroger que conformément aux règles relatives du Code des Sociétés.

Une personne agissant en tant que mandataire, peut détenir des procurations de plusieurs actionnaires. Au cas où un mandataire détiendrait des procurations de plusieurs actionnaires, il peut exprimer pour un actionnaire donné des votes différents de ceux exprimés pour un autre actionnaire. La désignation d'un mandataire par un actionnaire intervient par écrit ou par un formulaire électronique et doit être signée par l'actionnaire, le cas échéant sous la forme d'une signature électronique avancée au sens de l'article 4, §4 de la Loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification, ou par un procédé de signature électronique qui répond aux conditions de l'article 1322 du Code Civil.

25.2 La notification de la procuration à la Société doit se faire par écrit. Cette notification peut également être assurée par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation. La procuration doit parvenir à la Société au plus tard le sixième (6ème) jour qui précède la date de l'assemblée.

25.3 Sans préjudice de l'article 549, alinéa 2, du Code des Sociétés, qui prévoit la dérogation aux instructions dans certaines circonstances, le mandataire vote conformément aux instructions de vote qui auraient été données par l'actionnaire. Le mandataire doit conserver un registre des instructions de vote pendant une période d'une (1) année au moins et confirmer, sur demande de l'actionnaire, que les instructions de vote ont été exécutées.

En cas de conflits d'intérêts potentiels tels que visés à l'article 547bis, §4, du Code des Sociétés, entre l'actionnaire et le mandataire qu'il a désigné, le mandataire doit divulguer les faits précis qui sont pertinents pour permettre à l'actionnaire d'évaluer le risque que le mandataire puisse poursuivre un intérêt autre que l'intérêt de l'actionnaire. En outre, le mandataire n'est autorisé à exercer le droit de vote pour compte de l'actionnaire qu'à la condition qu'il dispose d'instructions de vote spécifiques pour chaque sujet inscrit à l'ordre du jour.

25.4 En cas de complément de l'ordre du jour conformément à l'article 23.3. des Statuts et si une procuration avait déjà été communiquée à la Société avant la communication du complément de l'ordre du jour, le mandataire est tenu à respecter les dispositions relatives du Code des Sociétés.

ARTICLE 26. PRESIDENCE – BUREAU

26.1 Chaque assemblée générale est en principe présidée par le gérant de la Société. Tant que le Gérant-Personne morale gère la Société, le président de son conseil d'administration ou, au cas où le président a un empêchement, un autre administrateur du Gérant-Personne morale préside l'assemblée générale.

26.2 Le président de l'assemblée désigne un secrétaire et un ou plusieurs scrutateurs, lesquels ne doivent pas obligatoirement être actionnaires. Le président, le secrétaire et les scrutateurs constituent le bureau.

ARTICLE 27. DEROULEMENT DE L'ASSEMBLEE

27.1. Les délibérations et le vote à l'assemblée générale s'effectuent sous la direction du président de l'assemblée

et suivent les règles techniques d'usage pour des réunions convenables.

27.2 Le gérant répond aux questions posées par les actionnaires, durant la réunion ou par écrit, relatives à son rapport ou aux points de l'ordre du jour, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la Société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la Société ou le gérant.

Les commissaires répondent aux questions posées par les actionnaires, durant la réunion ou par écrit, relatives à leur rapport, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la Société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la Société, le gérant ou les commissaires. A l'assemblée générale ils ont le droit de prendre la parole en ce qui concerne l'exécution de leur mission.

Le gérant et les commissaires peuvent fournir une réponse globale à plusieurs questions ayant le même objet. Dès que la convocation a été publiée, les actionnaires peuvent poser les questions susmentionnées par écrit, conformément aux dispositions relatives du Code des Sociétés.

27.3. Le gérant peut reporter une seule fois, de cinq (5) semaines, chaque assemblée générale ordinaire, spéciale ou extraordinaire, sauf si l'assemblée est convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins un cinquième (1/5ème) du capital ou à la demande d'un commissaire. Un tel ajournement ne porte aucun préjudice aux autres décisions prises, sauf décision contraire de l'assemblée générale à cet égard.

27.4. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement que sur les points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont inclus implicitement. Elle ne peut délibérer sur des points ne figurant pas à l'ordre du jour que lorsque toutes les personnes devant être invitées conformément au Code des Sociétés soient présentes ou représentées par leur organe ou leur représentant permanent et que personne ne s'oppose à l'ajout de points à l'ordre du jour. L'accord requis est établi lorsque le procès-verbal de l'assemblée ne fait mention d'aucune opposition.

ARTICLE 28. DROIT DE VOTE

28.1. Chaque action donne droit à un vote.

28.2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à plusieurs personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits y liés à l'égard de la Société ne peut être exercé que par une seule personne désignée par écrit par tous les ayants droit, respectivement par ceux qui peuvent représenter la personne morale à l'égard des tiers. A défaut d'une telle désignation, tous les droits attachés aux actions sont suspendus.

28.3. Si une action est grevée d'une disposition d'usufruit, l'exercice du droit de vote attaché à cette action est assumé par le bénéficiaire de l'usufruit, sauf opposition préalable par écrit du nu-propriétaire.

L'exercice du droit préférentiel en cas d'augmentation de capital appartient au nu-propriétaire.

ARTICLE 29. DECISION – DROIT DE VETO DU GERANT

29.1 Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire délibèrent et statuent valablement quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais la présence du gérant est requise. Si celui-ci n'est pas présent, une deuxième assemblée peut être fixée, qui délibère et statue valablement, même en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la simple majorité des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la Société à l'égard des tiers, comme la distribution du dividende ainsi que toute décision portant atteinte au patrimoine de la société. Les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

29.2 Pour chaque assemblée générale, un procès-verbal est rédigé pendant la réunion.

29.3 L'assemblée générale extraordinaire est tenue devant un notaire, qui en dresse un procès-verbal authentique. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement sur une modification des statuts que si les participants représentent au moins la moitié (1/2) du capital social et moyennant la présence du gérant sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Si le quorum requis n'est pas atteint ou si le gérant n'est pas présent une nouvelle convocation est

nécessaire aux termes de l'article 558 du Code des Sociétés ; la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la quotité présente ou représentée du capital et nonobstant l'absence éventuelle du gérant.

29.4 Une modification des statuts n'est adoptée que si elle reçoit l'approbation préalable de la FSMA et si elle recueille les trois-quarts (3/4) des voix attachées aux actions présentes ou représentées et l'accord du gérant présent ou représenté sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Dans le calcul de la majorité requise les voix de ceux qui s'abstiennent, les votes blancs et les votes nuls, sont considérés comme des votes contre.

CHAPITRE V – EXERCICE – AFFECTATION DU BENEFICE

ARTICLE 30. EXERCICE – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL

30.1 L'exercice social de la Société commence chaque 1er janvier et se termine le 31 décembre. A la fin de chaque exercice les comptes et les documents sont clôturés et le gérant dresse l'inventaire et établit les comptes annuels et la procédure décrite à l'article 92 et suivants du Code des Sociétés et les dispositions relatives de la Législation SIR sont observées.

Le gérant rédige en outre un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa gestion, tel que prescrit par le Code des Sociétés et par la législation SIR. Le rapport annuel comprend également une déclaration de gouvernance d'entreprise, qui en fait spécifiquement partie, et qui comprend également un rapport de rémunération.

30.2 Après avoir approuvé le bilan, l'assemblée générale statue par vote séparé sur la décharge à accorder au gérant et au(x) commissaire(s).

30.3 Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, qui comprennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société ainsi que le rapport du (des) commissaire(s), sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la Législation SIR.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, le rapport du (des) commissaire(s), ainsi que ces Statuts de la Société sont communiqués sur le site internet de la Société. Les actionnaires peuvent également obtenir gratuitement une copie des documents précités au siège social du gérant.

ARTICLE 31. AFFECTATION DU BENEFICE

Dans les limites du Code des Sociétés et de la Législation SIR, la Société est tenue à distribuer un dividende à ses actionnaires, dont le montant minimum est fixé conformément à l'article 13 de l'AR relatif aux SIR, à titre de rémunération du capital.

ARTICLE 32. DIVIDENDES INTERIMAIRES

Le gérant a le pouvoir de distribuer des dividendes intermédiaires sur le résultat de l'exercice. Cette distribution ne peut s'effectuer que sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majorée du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves à constituer en vertu d'une disposition légale ou statutaire. La procédure décrite à l'article 618 du Code des Sociétés et les dispositions relatives de la Législation SIR, seront observées.

CHAPITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 33. NOMINATION ET COMPETENCES DES LIQUIDATEURS

33.1 En cas de dissolution de la Société pour n'importe quelle raison et à n'importe quel moment, la liquidation se fait par un liquidateur ou par un collège de liquidateurs, désigné à cet effet par l'assemblée générale conformément aux dispositions légales dans cette matière. Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation de leur désignation par le tribunal de commerce compétent.

A défaut de la nomination d'un liquidateur, le gérant en fonction sera considéré comme liquidateur à l'égard de tiers.

33.2 Les liquidateurs disposent des compétences les plus étendues, conformément aux articles 186, 187 et 188 du Code des Sociétés, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

33.3 La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

ARTICLE 34. SOLDE DE LIQUIDATION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires en proportion de leurs droits dans la Société.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 35. ELECTION DE DOMICILE

35.1 Le gérant et les liquidateurs, dont le domicile est inconnu, sont censés faire élection de domicile au siège social de la Société où toutes assignations, significations et notifications relatives aux affaires de la Société peuvent leur être données.

35.2. Le règlement de l'article 35.1. précité est, mutatis mutandis, également valable du chef des administrateurs du Gérant-Personne morale et des personnes chargées de la direction effective de la société et des responsables pour les fonctions de contrôle interne de la société.

ARTICLE 36. COMPETENCE JUDICIAIRE

36.1 Pour tous litiges entre la Société, d'une part, et son gérant, ses actionnaires et/ou liquidateurs, d'autre part, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents Statuts, les tribunaux du siège de la Société sont exclusivement compétents, à moins que la Société n'y renonce expressément.

36.2. Le règlement de l'article 36.1. précité est, mutatis mutandis, également valable pour tous les litiges entre la société, d'une part, et les administrateurs du Gérant-personne morale, des personnes chargées de la direction effective de la société et des responsables des fonctions de contrôle interne de la société.

ARTICLE 37. DROIT APPLICABLE

Pour tout ce qui n'est pas expressément défini dans ces Statuts, ou en ce qui concerne les dispositions légales auxquelles ces Statuts auraient dérogé de façon non valable, (a) les prescriptions du Code des Sociétés et ses arrêtés et règlements exécutoires, (b) la Législation SIR et (c) les autres dispositions, arrêtés et règlements de droit belge sont applicables, pour autant que la Société y est assujettie du chef de son statut de SIR publique.

En outre, les dispositions de ces Statuts dans lesquelles aurait été dérogé de façon illicite des dispositions des lois, arrêtés et règlements visés à l'alinéa précédent, sont supposées ne pas être reprises aux présent Statuts, et les clauses qui sont opposées aux dispositions impératives de ces lois, arrêtés et règlements, sont tenues pour non lues.

Pour l'organe de gestion
Le Notaire Frank Liesse

COMMUNICATION FINANCIÈRE AUX ACTIONNAIRES

LIEUX OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC SONT CONSERVÉS

Les statuts de Leasinvest Real Estate peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne le demandant.

Les rapports financiers annuels, qui comprennent les états financiers consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2014, 2015 et 2016¹ et la conclusion du rapport d'expertise et les rapports financiers semestriels, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2014, 2015 et 2016, peuvent être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) et peuvent être consultés au siège administratif de la société.

L'information financière historique des exercices précédents à partir de 2013 (le cas échéant) de toutes les filiales de Leasinvest Real Estate (Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services SA, Canal Logistics Brussels SA, RAB Invest SA, Haven Invest SA et T&T Koninklijk Pakhuis SA) peut être consultée au siège administratif de Leasinvest Real Estate.

Les sociétés T&T Koninklijk Pakhuis SA et Canal Logistics Brussels SA ont été reprises entretemps suite à leur fusion avec Leasinvest Real Estate.

La communication financière et les convocations des actionnaires aux assemblées générales des actionnaires sont publiées dans la presse financière, pour autant que ceci soit imposé par la Loi, et peuvent être consultées sur www.leasinvest.be.

Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du conseil d'administration du gérant statutaire sont publiées dans les Annexes au Moniteur Belge.

La dernière version de la Charte de gouvernance d'entreprise peut être consultée sur le site internet www.leasinvest.be.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur www.leasinvest.be afin de recevoir les communiqués de presse et l'information financière obligatoire par e-mail.

LISTE DES INFORMATIONS REPRISES PAR RÉFÉRENCE

Information financière historique et description de la situation financière des exercices précédents 2014 et 2015, ainsi que les transactions avec des parties liées au cours des exercices précédents 2014 et 2015

Pour ces données, nous nous référons aux rapports financiers annuels qui comprennent les chiffres clés, les états financiers consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2014 et 2015, qui sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

Aperçu de l'information avec les numéros de page correspondants

Exercice (Rapport financier annuel)	2015	2014
Chiffres clés	30-35	26-29
Rapport annuel (Rapport de gestion)	36-125	30-111
Etats financiers consolidés audités	126-186	112-168
Rapport du commissaire sur les états financiers consolidés	187	169

INFORMATIONS AUX ACTIONNAIRES

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE (SIR) – CARACTÉRISTIQUES & FISCALITÉ

Les caractéristiques les plus importantes d'une Société immobilière réglementée (SIR) sont comme suit (AR du 13/07/2014) :

- cotation en bourse
- activités limitées aux investissements en immobilier
- diversification du risque : un maximum de 20% des actifs consolidés peut être investi en 1 immeuble. Dans certains cas une dérogation par la FSMA peut être obtenue; une telle dérogation n'a, jusqu'à présent, pas été accordée à Leasinvest Real Estate
- taux d'endettement consolidé de la société immobilière réglementée et ses filiales, et le taux d'endettement statutaire de la société immobilière réglementée sont limités à 65% des actifs consolidés ou statutaires, après déduction des instruments de couvertures autorisés
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert immobilier indépendant (juste valeur)
- immeubles sont comptabilisés à leur juste valeur – pas d'amortissements

¹ Les états financiers statutaires du gérant statutaire, le rapport annuel et le rapport du commissaire, ainsi que les règles d'évaluation concernant les états financiers statutaires pour l'exercice 2016 peuvent être obtenus, gratuitement, sur simple demande, par chaque personne qui le demande, au siège de la société.

- distribution, lors de la réalisation de bénéfices au cours de l'exercice, d'un minimum de la différence positive entre 80% du résultat corrigé et la diminution nette au cours de l'exercice des dettes, comme défini à l'AR du 13/07/2014, compte tenu de la restriction de l'art. 617 C. Soc.
- base imposable pour la taxation des sociétés est composée de la somme des dépenses non admises et des avantages anormaux et bénévoles ; autrement pas d'impôt des sociétés sur les résultats ni sur les plus-values
- précompte mobilier de 30% sur dividendes
- pas de précompte mobilier pour les non-résidents qui n'exercent aucune activité lucrative
- une société immobilière réglementée ne peut accorder de crédits que ceux en faveur d'une filiale
- surveillance par la FSMA (www.fsma.be)

SICAV - FONDS D'INVESTISSEMENT SPÉCIALISÉ

(Leasinvest Immo Lux, Grand-duché de Luxembourg)

- société d'investissement à capital variable
- les investisseurs avertis, dans le sens de l'article 2 de la loi du 13/02/07 sur les Fonds d'Investissement Spécialisés, sont les seuls à être admis comme actionnaires
- pas de cotation obligatoire
- principalement des investissements en immobilier
- diversification du risque : maximum 30% des actifs consolidés peuvent être investis dans un immeuble/complexe, ou en titres émis par une même société. Dans certains cas une dérogation peut être accordée par la CSSF
- taux d'endettement de maximum 50% excepté pour les dérogations accordées par la CSSF dans certains cas ; début 2016 Leasinvest Immo Lux a obtenu une dérogation de ce principe de la CSSF, pour un taux d'endettement jusqu'à 65%
- évaluation annuelle par un expert immobilier indépendant
- actifs immobiliers comptabilisés sur base de la juste valeur – pas d'amortissements
- pas de distribution minimale du résultat
- pas d'impôt des sociétés sur le résultat et les plus-values
- pas d'amortissements sur les actifs immobiliers
- pas de précompte mobilier sur dividendes (dans le cas où les dividendes sont payés en faveur de la SIR)
- surveillance par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) (www.cssf.lu)

En ce qui concerne le choix d'investissement, Leasinvest Real Estate est soumise aux limites relatives à la diversification des investissements et participations dans des sociétés.

DIVIDENDE 2016

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,90 (2015 : € 4,70) et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,43 (2015 : € 3,431), aux 4.935.478 actions ayant droit au dividende¹.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2017, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 20 à partir du 22 mai 2017 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 18/05/2017 et la date d'arrêté (Record date) est le 19/05/2017.

En ce qui concerne les formalités à remplir pour participer à l'assemblée annuelle des actionnaires qui se tiendra le 15/05/2017, nous nous référons à la page 64 de ce rapport financier annuel et au site internet www.leasinvest.be, sur lequel tous les documents pour participer sont publiés au jour indiqué dans le convocation, publiée au Moniteur belge et dans un quotidien national.

SITE WEB

www.leasinvest.be

Le site internet est librement accessible et comprend toutes les informations requises par la loi.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur www.leasinvest.be (investor relations – contact IR) afin de recevoir les communiqués de presse et l'information financière obligatoire par e-mail.

CONTACT INVESTISSEURS

Leasinvest Real Estate Management SA

JEAN-LOUIS APPELMANS

CEO

T +32 3 238 98 77

E investor.relations@leasinvest.be

¹ A l'exclusion des 3.392 actions rachetées par LRE dans le cadre de la procédure relative à la dématérialisation de titres au porteur.

LEXIQUE

BADWILL

Le « badwill » ou « goodwill négatif » est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels, dépasse le prix d'acquisition du regroupement de sociétés à la date de la transaction.

CAP

Instrument du type « option », pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant qu'acheteur, Leasinvest Real Estate a obtenu le droit d'exercer son option pendant une période déterminée préalablement. A ce moment Leasinvest Real Estate paye un taux d'intérêt plafonné (= CAP) au lieu du taux d'intérêt à court terme (plus élevé).

Pour l'acquisition de ce droit, l'acquéreur paye une prime au vendeur. Via cette couverture d'intérêt, Leasinvest Real Estate est couverte contre les augmentations défavorables des taux d'intérêt.

CASH-FLOW NET

Cash-flow net = résultat net plus additions aux amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, moins les variations négatives et positives dans la juste valeur des immeubles de placement moins les autres éléments non cash.

COLLAR

Combinaison d'un cap acheté et un floor vendu. Aussi bien le taux d'intérêt minimum que maximum sont ainsi définis préalablement.

CRÉDIT « BULLET »

Crédit qui est remboursé en une fois à la fin de sa durée.

DURATION

Durée moyenne pondérée des baux, pour lesquels le poids est égal à la relation du revenu locatif par rapport au total des revenus locatifs du portefeuille.

EPRA COST RATIO*

EPRA Cost ratio* se compose de la relation des charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

EPRA RENDEMENT INITIAL NET* & EPRA RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ*

EPRA Rendement Initial Net* comprend les revenus locatifs bruts annualisés sur base des locations en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille, augmentée des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ; voir également www.epra.com.

EPRA Rendement Initial Net Ajusté* effectue une correction sur le EPRA Rendement Initial Net* relative à la fin des gratuités et autres incentives locatives ; voir également www.epra.com.

EPRA RÉSULTAT*

EPRA Résultat*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.

EPRA TAUX DE VACANCE*

EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des espaces vacants divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.

EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET* (NAV) & EPRA NNNAV* (VALEUR DE L'ACTIF NET TRIPLE)

EPRA Valeur de l'Actif Net* (NAV) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée*, à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.

EPRA NNNAV* (Valeur de l'Actif Net triple) : se compose du EPRA NAV*, ajusté pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés; voir également www.epra.com.

EXIT TAX

Les sociétés qui demandent leur agrément en tant que Société immobilière réglementée ou qui fusionnent avec une Société immobilière réglementée, sont soumises à l'impôt nommé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax s'élève à 16,5% (augmenté de 3% d'impôt de crise additionnel), soit 16,995% au total.

FLOOR

Instrument du type « option », pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant que vendeur Leasinvest Real Estate a l'obligation de livrer le floor (taux d'intérêt minimum), pendant une période définie préalablement. En échange Leasinvest Real Estate, comme vendeur, reçoit une prime de l'acheteur. La prime reçue sur le floor limite ainsi la prime à payer sur le CAP.

FREE FLOAT

Le free float est le nombre d'actions traité librement en bourse, et donc, pas détenu par une partie fixe.

GOODWILL

Le goodwill équivaut le montant pour lequel le coût du regroupement d'entreprises dépasse, à la date de la transaction, l'intérêt dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs conditionnels repris du repreneur.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Bonne gestion d'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables, sont basées sur les recommandations du Corporate Governance Code belge, comme communiqué le 12/03/09 par le Corporate Governance Committee (www.corporategovernancecommittee.be).

INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Suite à l'entrée en vigueur des directives ESMA relatives aux Indicateurs Alternatifs de Performance de la 'European Securities and Market Authority (ESMA)', les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM - Alternative Performance Measures) dans ce document d'enregistrement sont indiqués par un astérisque (*). Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 80 et suiv. de ce document d'enregistrement.

INTEREST RATE SWAP

Instrument financier pour lequel les parties conviennent contractuellement d'échanger des paiements d'intérêts pour une certaine période. Ceci permet aux parties d'échanger des taux d'intérêts fixes pour des taux d'intérêts variables et vice versa.

JUSTE VALEUR

La juste valeur (« fair value ») = la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits ; la juste valeur est la valeur comptable selon les normes IFRS.

LIQUIDITY PROVIDER

Les « liquidity providers » sont des membres d'Euronext qui ont conclu un accord avec Euronext dans lequel ils s'engagent, entre autres, à créer, continuellement, un marché réciproque, d'offre et de demande, de garantir un chiffre d'affaires minimal et, en outre, de créer un marché endéans une certaine 'fourchette' maximale ou « spread ».

LOYERS CONTRACTUELS SUR BASE ANNUELLE

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux au 31/12/2016.

NORMES IAS

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) sont rédigées par le « International Accounting Standards Board » (IASB), qui élabore les normes internationales pour la composition des comptes annuels. Les sociétés cotées en Europe sont tenues à appliquer ces règles pour leurs comptes consolidés des exercices à partir du 01/01/05. Conformément à l'AR du 21/06/06, remplacé par l'AR du 07/12/10, Leasinvest Real Estate applique ces règles également sur ses comptes annuels statutaires à partir de l'exercice qui commence le 01/07/06.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut / cours de clôture de l'exercice concerné.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE

Est une société opérationnelle ordinaire qui est tenue à agir conformément à son objet social (ce qui comprend le fait de tenir compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que les intérêts de leurs clients, utilisateurs des immeubles). Elle a un objectif commercial général, soit la mise à disposition de biens immobiliers à des utilisateurs.

Cette société vise une stratégie d'entreprise et non une politique d'investissement ; elle peut faire un appel public à l'épargne, mais pour utiliser ces fonds pour les objectifs de l'entreprise en général, en fonction des besoins qui proviennent de sa stratégie, et pas pour les investir conformément à une politique d'investissement statutaire relative aux fonds en vue de générer un « pooled return » pour les investisseurs.

SWAPTION

Un swaption est une option sur un interest rate swap. Il existe 2 types : un « payer swaption » et un « receiver swaption ».

Un « payer swaption » donne le droit à l'acheteur de conclure un interest rate swap dans le futur, où l'acheteur paie le taux d'intérêt fixe défini et reçoit l'intérêt variable. Un « receiver swaption » donne le droit au vendeur de conclure un interest rate swap dans le futur, où le vendeur paie l'intérêt variable et reçoit le taux d'intérêt fixe défini.

TAKE-UP

Le nombre total de mètres carrés qui sont loués dans le marché de l'immobilier.

TAUX D'ENDETTEMENT

Toutes les rubriques du « Passif » figurant au bilan à l'exception des postes : « I. Passifs non courants – A. Provisions », « I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés », « I. Passifs non courants – F. Passifs d'impôts différés », « II. Passifs courants – A. Provisions », « II. Passifs courants – C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés » et « II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation », divisé par le total du bilan.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, sauf ceux repris dans les rubriques « actifs détenus en vue de la vente » et « projets de développement » et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée – valeur locative estimée sur vacance) / valeur locative estimée.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION

NAV (Net Asset Value) : capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisé par le nombre d'actions (à l'exclusion du nombre d'actions propres sur une base consolidée).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

VÉLOCITÉ

Exprime combien d'actions sont traitées sur une base annuelle, soit le volume annuel traité divisé par le nombre d'actions cotées.

CARTE D'IDENTITÉ LEASINVEST REAL ESTATE

Société immobilière réglementée publique de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Route de Lennik 451, 1070 Bruxelles, Belgique
Siège administratif	Schermerstraat 42, 2000 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	www.leasinvest.be
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de constitution	8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (transformation en sicafi) (nr. 990626-330) 6 novembre 2014, publication MB 3 décembre 2014 (transformation en société immobilière réglementée) (n° 20141203-14216372)
Durée	Illimitée
Exercice	1 janvier – 31 décembre
Cotation	NYSE Euronext Brussels, Bel MID
Liquidity provider	Banque Degroof Petercam
Service financier	Agent principal de paiement Banque Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par réviseur d'entreprises agréé Pierre Vanderbeek ; représentée par Joeri Klaykens à partir du 01.01.2017 (sous réserve d'approbation par l'assemblée annuelle du 15/05/2017)
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Stadim – SPG Intercity Geneva/CBRE – BAR bareal Austria
Surveillance	FSMA

Ce rapport financier annuel est disponible sur www.leasinvest.be.

Vous pouvez commander votre exemplaire en vous inscrivant sur www.leasinvest.be.



Siège social
The Crescent
Route de Lennik 451
BE-1070 Bruxelles

Siège administratif
Schermersstraat 42
BE-2000 Anvers
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be

RPM : 0436.323.915
Code ISIN BE0003770840