

Rapport financier annuel 2017



Plus d'information sur

Leasinvest REAL ESTATE

EN | FR | NL | LinkedIn

HOME PORTFOLIO LEASINVEST INVESTOR RELATIONS NEWS CONTACT

VERSTERKING VAN DE POSITIE IN OOSTENRIJK MET TWEE RETAIL ACQUISITIES IN WENEN

OPERTIJK GEREGLAMENTEERDE VERGELIJKINGSMAATSCHAPPIJ LEASINVEST REAL ESTATE COMIT. VIA INVESTMENT IN FUNDINGMAATSCHAPPIJ AN GRENZENLOZE WITSAAS AN KANTOEN IN HET GRENZOVERGANGSRECHT LEASINVEST, BELEG EN OOSTENRIJK. OP HEDER BELEGING DE LEASE HEBBE WAARDE VAN DE GELIJK VERGELIJKINGSMAATSCHAPPIJ 4 900 MILJOEN.

BELEGERS

Beleggers vinden op deze pagina's alle nuttige en waardevolle financiële informatie terug. De persberichten vindt u bij voorbeeld.

BEURSKOERS

LEASINVEST
SELS 4
V.O.F.A.
WFS30016 18.02.2017

OVER LEASINVEST

De gereguleerde vergelijkmatschappij Leasinvest Real Estate Comit. via Investment in Fundingmaatschappij An Grenzenloze Witsaas an Kantoen in het Groothandelsrecht Leasinvest, Beleg en Oostenrijk.

PERSBERICHTEN

22 FEB Jaarresultaten 2017
24 JAN Investering Lun Airport & verhuizingen Minister en Theosaurus

www.leasinvest.be

Suivez-nous sur



Cette version française est une traduction faite sous la responsabilité de Leasinvest Real Estate du rapport financier annuel en néerlandais, la seule version ayant force de preuve.

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 Rapport financier annuel sont indiqués par ◀. Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 72 et suiv. de ce rapport.

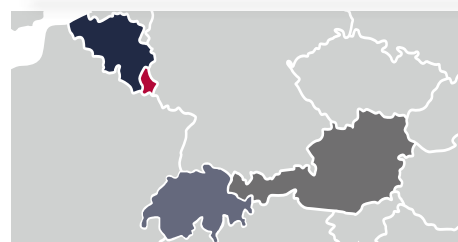
CONTENU

Facteurs de risque	4
Profil et stratégie Leasinvest Real Estate	18
Lettre aux actionnaires	26
Chiffres clés	30
Rapport annuel	34
Rapport d'activités	36
Au cours de l'exercice 2017	36
Après la clôture de l'exercice 2017	45
Commentaire du compte de résultats et du bilan consolidés	46
Dividende	48
Prévisions de l'exercice 2018	48
Gestion des ressources financières	49
Facteurs de risques	49
Déclaration de gouvernance d'entreprise	50
Mention relative à la recherche et au développement	67
Règles de conduite concernant les opérations financières	67
Informations importantes conformément à l'article 34 de l'AR du 14 novembre 2007	68
Responsabilité sociétale	70
Décharge au gérant et au commissaire	71
Indicateurs Alternatifs de Performance	72
Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA	73
Détail des calculs des Indicateurs Alternatifs de Performance (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate	77
Action Leasinvest Real Estate	80
Rapport immobilier	86
Etats financiers	114
Etats financiers consolidés & notes	115
Rapport du commissaire	171
Etats financiers statutaires	174
Document permanent	182
Informations générales	183
Déclarations	189
Statuts	191
Information aux actionnaires	203
Lexique	206

Highlights



01 Acquisition immeuble de bureaux Mercator à Luxembourg-ville - voir page 37



02 Désinvestissement stratégique des immeubles suisses - voir page 40

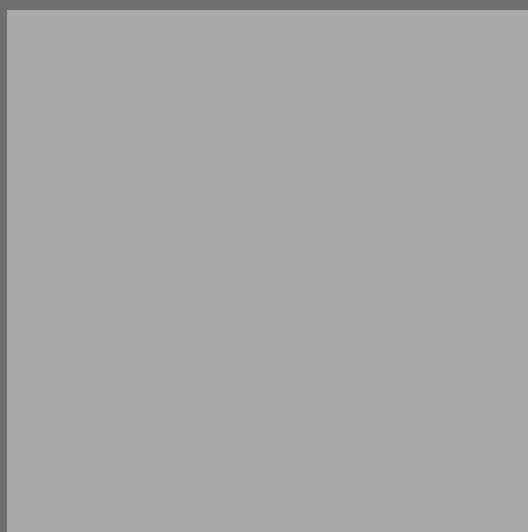


03 Acquisition de 2 immeubles retail en Autriche (Vienne) - voir page 39



04 Participation dans les certificats immobiliers cotés LUX Airport atteint le seuil de deux-tiers – voir page 38

Facteurs de risques



Centre commercial Knauf Pommerloch • Luxembourg

Dans cette section les principaux risques auxquels Leasinvest Real Estate est confrontée, sont décrits. L'influence de ces risques sur ses 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 peuvent pas nécessairement 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 en 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 lié au marché ainsi que leur impact potentiel d'une part et les facteurs et mesures qui peuvent mitiger ces risques sont commentés ci-après.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants 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 ») 	<p>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 45%. La partie logistique et semi industriel s'élève à 7%. La part du portefeuille au Grand-duché de Luxembourg s'élève à 54%, celle de la Belgique à 35% et celle de l'Autriche à 11%.</p> <p>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 (53%), les services (19%), suivi des institutions financières (8%) et du non-profit et associations professionnelles internationales (8%). 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.</p> <p>Durée moyenne pondérée des contrats locatifs est comparable à celle de l'année précédente et s'élève à 4,74 par rapport aux 4,37 ans fin 2016 (1,2).</p> <p>Suivi consciencieux des locataires et une provision annuelle limitée pour les créances douteuses (1).</p> <p>Gestion active des investissements (1,2,3).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
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 	<p>Gestion active du portefeuille, illustrée par les transactions d'achat et de vente réalisées dans le passé (1,2).</p> <p>Diversification du portefeuille immobilier, tant géographique-ment qu'au niveau du type d'immeubles (1,2).</p>
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 	<p>Clause dans les baux qui stipule une limite inférieure au niveau du loyer de base (1,2).</p> <p>Diminution des taux de capitalisation et par conséquent une hausse de la juste valeur du patrimoine immobilier et des capitaux propres supérieurs (« NAV ») (3).</p> <p>Gestion active des investissements (3,4).</p>
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 de locataires suite à une exposition directe aux pays qui quittent l'union 	<p>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).</p> <p>Il est attendu que la Belgique et le Luxembourg restent parmi les pays fondateurs de l'union monétaire (1,2,3).</p> <p>La diversification vers l'Autriche contribue à tempérer potentiellement partiellement l'effet de la décomposition partielle de l'union monétaire (1,2,3).</p> <p>Le Luxembourg, la Belgique et l'Autriche sont des pays stables au niveau politique 1,2,3).</p> <p>La diversification du portefeuille de locataires et la sélection sur les dossiers des débiteurs doivent tempérer le risque d'un impact de la décomposition de l'union monétaire sur le portefeuille de locataires (3).</p>
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 	<p>Dialogue permanent avec les différents acteurs sur les marchés du capital et les contreparties financières (1,2).</p> <p>Des relations à long terme solides existent avec les actionnaires actuels (1,2).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants 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 	<p>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 nécessaire.</p> <p>Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit existantes (1,2).</p> <p>Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2).</p>
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 	<p>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).</p> <p>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).</p>
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 » 	<p>Diversification du portefeuille immobilier, tant au niveau géographique qu'au niveau du type d'immobilier (1,2).</p> <p>Diversification du portefeuille de locataires (1,2).</p> <p>Contact intense avec les locataires afin de suivre minutieusement l'évolution de leurs ventes (1,2).</p> <p>Analyse permanente du marché et due diligences des données de marché et des caractéristiques de leurs localisations des immeubles du portefeuille retail (1,2).</p>
Volatilité du taux d'échange EUR/CHF	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de la valeur de l'actif des actifs suisses acquis 2. Variabilité des cash-flows nets 	<p>Suite à la vente des immeubles suisses au cours du mois d'octobre 2017, les cross currency swaps liés ont également été annulés anticipativement en octobre 2017. Le risque qui reste au niveau de la volatilité du taux de change EUR/CHF est très limité, étant donné les montants limités en CHF figurant au bilan au 31 décembre 2017.</p>

Risque opérationnel

La stratégie d'investissement de la société est traduite concrètement dans un patrimoine immobilier diversifié et une activité de développement limitée. Au niveau technique l'immobilier est géré partiellement en interne (principalement la Belgique) et partiellement en externe (principalement le Luxembourg et l'Autriche) endéans les limites de la législation SIR. La diversification vers des actifs avec une corrélation limitée répond à une diversification des risques liés au 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 mitigeants de ces risques
Politique inadéquate qui résulte dans des choix d'investissements ou de développement inadéquats	<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 de marché et, par conséquent une vacance locative 	<p>Analyse stratégique et des risques, tant qu'une analyse due diligence au niveau technique, administratif, juridique, comptable et fiscal pour chaque acquisition (1,2,3).</p> <p>Définition de la valeur interne et externe pour chaque immeuble à acquérir ou à vendre (1,2,3).</p> <p>Monitoring constant des modifications dans les tendances économiques, immobilières et réglementaires (2,3).</p> <p>Expérience du management et engagement (via des procédures d'approbation formelles) du conseil d'administration (3).</p>
Pipeline excessif en matière de développements pour compte propre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incertitude sur les revenus, coûts et occupation futurs 	<p>Activité limitée à un développement spéculatif et à un maximum de 10% de la juste valeur du portefeuille immobilier total en développement spéculatif (1).</p> <p>La prise en compte d'une prime de risque / marge pour des dépenses imprévues (1).</p>
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 	<p>Equipe de project management interne spécialisée avec un système de gestion interne pour le suivi des projets et le paiement des factures (1,2).</p> <p>Conseillers spécialisés externes bien sélectionnés pour les plus grands projets (1,2).</p> <p>Engagement par rapport à l'environnement afin d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision locaux et l'environnement (1).</p> <p>Un développement n'est pas lancé s'il n'est pas intégralement financé et s'il n'existe en même temps pas 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).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants 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 	<p>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.</p> <p>Portefeuille avec différents types d'actifs assujettis à différentes tendances compensatoires en matière d'évaluation qui s'appliquent (1).</p> <p>L'actif principal représente 11,4% 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 de premier plan.</p> <p>Sur base du bilan fin décembre 2017 une augmentation d'un rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 14,1 millions sur la valeur de l'actif net ◀ part du groupe et de - € 2,86 sur la valeur de l'actif net par action ainsi qu'une augmentation du taux d'endettement de 0,82% (notamment de 57,14% à 57,96%).</p>
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 	<p>Gestion commerciale et immobilière proactive (1,2,3,4,5).</p> <p>On vise à optimiser et améliorer l'étalement des grands locataires et le nombre de 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).</p> <p>Durée moyenne relativement élevée des contrats locatifs (4,74 ans) suite à une gestion proactive des échéances locatives (1,2,3,4,5).</p> <p>Suivi consciencieux des locataires (1,2,3,4,5).</p>
Non extension ou résiliation anticipative imprévue du contrat locatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative 2. La prise à charge par la société immobilière réglementée de charges qui sont normalement facturés 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 	<p>Des équipes internes et externes spécialisées responsables pour la gestion commerciale et le facility management (1,2,3,4,5).</p> <p>Dédommagement contractuel prévu lors de la résiliation anticipative du contrat et l'existence des garanties locatives et bancaires (1,2,3).</p> <p>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 € 293 mille en 2017 et à € 317 mille en 2016 (1,3,5).</p>
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 	<p>Politique d'entretien périodique pour les actifs, exécutée par des entreprises spécialisées (1,2).</p> <p>Politique d'ajustement du portefeuille permanent compte tenu du coût de la durée de vie des immeubles du portefeuille immobilier (1,2).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants 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	<p>Le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de € 673,27 millions (indexé annuellement selon l'indice ABEX), hormis un « loss of rent » de maximum 36 mois et d'autres garanties supplémentaires.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Pour plus de détails sur la valeur assurée, nous nous référons au Rapport immobilier à la page 110. Un nombre de négociations ont par ailleurs été entamées avec différents assureurs pour assurer spécifiquement les dommages économiques suite au terrorisme (1).</p> <p>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).</p>
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 	<p>Training préventif relatif à la cybercriminalité pour les collaborateurs du groupe (1,2).</p> <p>Investissements appropriés dans une amélioration de la sécurité et de la capacité de stockage du réseau informatique (1,2).</p> <p>Des négociations avec différents assureurs ont été entamées afin d'assurer suffisamment le risque de dommages économiques par la cybercriminalité (1,2).</p>
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 	<p>Screening de la solvabilité des locataires, assisté par une agence de notation externe (1,2,3,4).</p> <p>Le loyer doit être payé anticipativement (3).</p> <p>Garantie locative habituelle de minimum trois mois (3,4).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Concentration des activités des locataires	1. Perte de revenus si un secteur spécifique souffre d'un recul économique	<p>Forte diversification sectorielle avec corrélation limitée des locataires (1).</p> <p>La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les secteurs principaux sont : la vente au détail et la vente en gros (53%), les services (19%), suivi des institutions financières (8%) et du non-profit et associations professionnelles internationales (8%). Le secteur principal de la vente au détail et en gros est encore diversifié quant au type de produits offerts (vêtements, DIY, horeca).</p>
Prépondérance de locataires importants	1. Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départ	Concentration limitée de locataires importants (1). Le top 10 des principaux locataires s'élève à 26,6% 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 » 	<p>Diversification du portefeuille immobilier, tant au niveau géographique qu'au niveau du type d'immobilier (1,2,3).</p> <p>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).</p> <p>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).</p>
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 « single tenant » 2. Risque d'un plus grand impact négatif sur la valeur de l'actif net (NAV) vu l'étalement réduit 	<p>Concentration limitée dans un ou plusieurs immeubles (1,2).</p> <p>37% (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).</p>

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 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 mitigeants 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 	<p>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 nécessaires.</p> <p>Les lignes de crédit (inclus les € 95 millions d'emprunts obligataires) s'élèvent à € 646,5 millions fin 2017 par rapport aux € 608 millions fin 2016 (1,2).</p> <p>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).</p> <p>Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). Fin 2017 la marge s'élève à € 108,2 millions par rapport à € 90,5 millions fin 2016 après déduction des lignes de crédit disponibles comme back-up pour le volume émis de « commercial paper ».</p> <p>Actionnaires solides et stables (1,2).</p>
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 	<p>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 3,34 ans (2016 : 3,94 ans, 2015 : 2,96 ans) (1,2).</p> <p>Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit confirmées disponibles (1,2).</p> <p>Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2).</p> <p>Actionnaires solides et stables (1,2).</p>
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 	<p>Suivi rigoureux du cash-flow net et limitation des risques opérationnels (1).</p> <p>Les financements sont du type « bullet » avec des dates d'échéance clairement définies (1).</p> <p>Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1).</p>

(1) Les revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2017 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 21,0% (2017) et 18,0% (2016), 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 21,9% (2017) et 19,2%(2016).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants 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 	<p>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 2017 la société immobilière réglementée dispose d'un en-cours de 50,6% de « payer interest rate swaps » (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2016 : 41%) et 27,9% de crédits à taux d'intérêt fixe (2016 : 29%) (1,2). Pour plus de détails nous nous référons à la note 33 des états financiers à la page 156.</p> <p>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 2,99% (fin 2016 : 2,90%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers (1,2).</p> <p>Dialogue permanent avec les actionnaires et les partenaires bancaires afin d'établir des relations à long terme solides (1,2).</p>
<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 	<p>La politique financière est minutieusement adaptée aux besoins de la société avec une vigilance permanente quant au respect des covenants financiers et autres conclus.</p> <p>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).</p> <p>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 31/12/2017 le taux d'endettement consolidé s'élevait à 57,14% comparé à 58,05% fin 2016. Le taux d'endettement statutaire s'élevait à 48,03% le 31/12/2017 en comparaison avec 49,77% fin 2016.</p> <p>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 156 (1,2).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants 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 	<p>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).</p> <p>Politique financière prudente avec un monitoring constant des chiffres pour répondre aux paramètres financiers (1,2).</p> <p>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 une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés, est reproduite. Le 31/12/2017 le taux d'endettement consolidé s'élevait à 57,14% comparé à 58,05% fin 2016. Le taux d'endettement statutaire s'élevait à 48,03% le 31/12/2017 en comparaison avec 49,77% fin 2016.</p> <p>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 156 (1,2).</p>
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 	<p>Au minimum des mises à jour trimestrielles 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).</p>
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 	<p>Après la vente des immeubles suisses en octobre 2017, Leasinvest Real Estate n'opère que dans des pays EURO. Au 31 décembre 2017 quelques montants limités figurent au bilan, sur lesquels aucun résultat de change significatif ne sera réalisé (1).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des capitaux propres du groupe 2. Résultat net et résultat net courant inférieurs 	<p>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 considéré de conclure ou terminer des IRS ; ceci est également valable pour la conclusion au le remboursement des CAPS ou des crédits à taux fixe (1,2).</p>
<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>Rendement en dividende limité pour l'actionnaire</p>	<p>Veiller à des revenus suffisants et au respect de l'article 617 relatif au niveau de distribution des dividendes au niveau statutaire niveau de Leasinvest Real Estate (1).</p>

Risques relatifs à la réglementation et autres risques

Leasinvest Real Estate est une société immobilière réglementée et elle doit maintenir son accréditation comme société immobilière réglementée afin de pouvoir bénéficier du statut fiscal favorable lié. 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 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 mitigeants 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 lié 2. Obligation à un remboursement anticipé de certains crédits 	Professionalisme 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 	Professionalisme 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 	<p>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)</p> <p>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'actionnariat, ce qui fait que Leasinvest Immo Lux n'est finalement pas qualifiée comme AIF (1,2).</p>

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants 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 	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 	Evaluation continue des modifications relatives aux demandes légales et le fait de les respecter, assisté par des conseillers externes spécialisés (1,2,3).
Modifications au climat fiscal au Luxembourg	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'érosion des incentives 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 » 	<p>Analyse extensive et due diligence des aspects relatifs au marché et à la localisation des immeubles retail lors d'investissements (1).</p> <p>Contact régulier avec les locataires afin de suivre l'évolution des ventes de près (1).</p> <p>Une politique d'investissement focalisée sur le développement d'un portefeuille diversifié de bonne qualité (1).</p>
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 	Due diligence extensive au niveau 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 	<p>Rémunération conforme aux normes du marché (1,2).</p> <p>Organisation au niveau des équipes où la responsabilité individuelle est évitée pour des tâches importantes et stratégiques (1,2).</p> <p>Procédures claires et cohérentes et communication interne (1,2).</p>

Profil et stratégie



Boomerang Strassen shoppingcenter • Luxembourg



“La stratégie de Leasinvest Real Estate est focalisée sur des immeubles de qualité bien situés : magasins et immeubles de bureaux. Géographiquement, les immeubles sont localisés au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche.”

MISSION

La Société Immobilière Réglementée Publique Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail et bureaux au Grand-Duché de Luxembourg, en Belgique 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.

HISTORIQUE

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

1999

>2005

Différentes acquisitions de principalement des immeubles de bureaux en Belgique Equipe de management et personnel dédiés

Diversification géographique vers le Grand-duché de Luxembourg par l'acquisition de la sicav Luxembourgeoise Dexia Immo Lux (actuellement Leasinvest Immo Lux) pour € 150 millions (13 immeubles)

2006

2007

Désinvestissement d'immeubles de bureaux et diversification vers la logistique en Belgique

2011

Redéveloppements de bureaux et d'entrepôts au Grand-duché de Luxembourg

Focalisation sur la diversification vers le retail par l'acquisition d'un portefeuille retail de premier plan au Luxembourg

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

2012

2013

Acquisition d'un portefeuille retail important en Suisse

Changement de statut de sicaf immobilière vers une société immobilière réglementée publique (SIR)

2014

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 de bureaux (entièrement pré-loué) prestigieux Royal20 au Grand-duché de Luxembourg à partir de la réception en 2016

2015

Acquisition immeuble iconique à multiples locataires Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles
Début du redéveloppement de Square de Meeûs dans le Central Business District de Bruxelles (réception prévue : 2017)
Désinvestissement continu d'immeubles non stratégiques

2016

Vente de l'immeuble de bureaux achevé Royal20 au Luxembourg
Acquisition du parc retail Frun® Asten et lancement sur le marché autrichien

Acquisition de l'immeuble de bureaux Mercator au Luxembourg
Désinvestissement immeubles suisses
Désinvestissement de la plus grande partie des immeubles logistiques en Belgique
Acquisition de deux immeubles retail près de Vienne en Autriche

2017

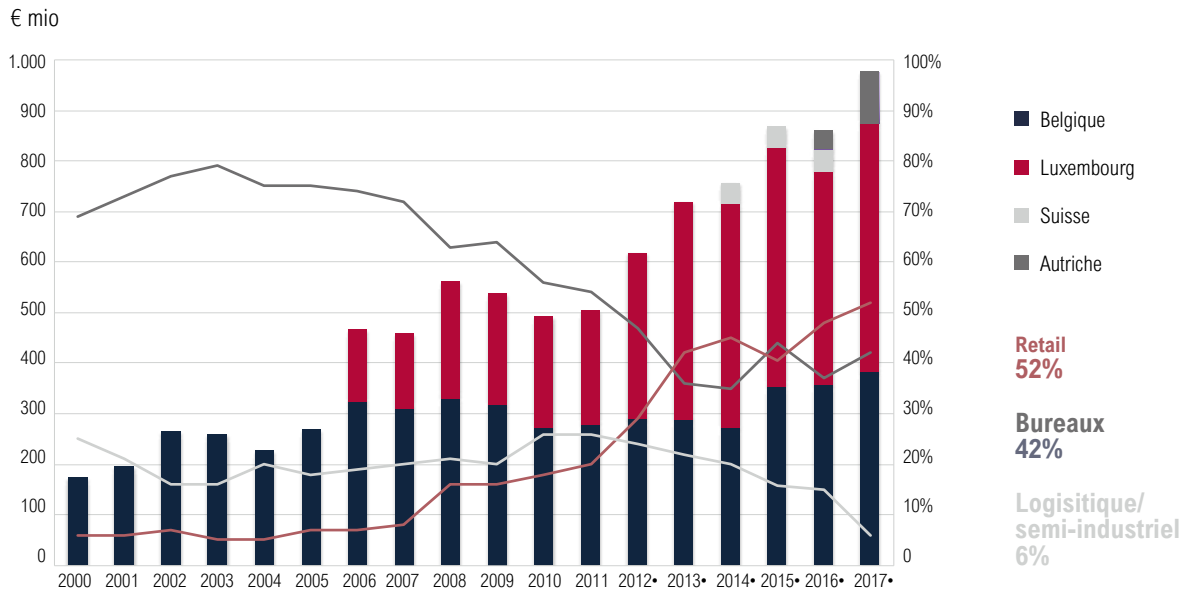
PROFIL D'INVESTISSEUR

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.

Stratégie



La diversification du portefeuille est évoluée comme démontré 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 30 et la note 23 des états financiers.

Notre stratégie globale est basée sur **4 piliers** :

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de Leasinvest Real Estate est basée sur la détection d'opportunités intéressantes. Par conséquent, la composition du portefeuille immobilier a fortement évolué au cours des années, en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Pour plus d'information sur le marché immobilier en 2017, nous renvoyons au Rapport immobilier à la page 96.

01

Critères d'investissement

- diversification géographique & par classe d'actifs
- pays: Luxembourg, Belgique & Autriche
- focalisé sur le secteur du retail (parcs retail / centre commerciaux de taille moyenne) au Luxembourg et en Autriche
- focalisé sur le secteur des bureaux aux meilleures localisations au Luxembourg et en Belgique
- continuer à rechercher des opportunités de redéveloppement de bureaux bien localisés dans le CBD
- désinvestissement, principalement d'immeubles moins-stratégiques

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

02

Le parcours de Leasinvest Real Estate fut également très réussi en matière de redéveloppement d'immeubles en vue de leur location continue. Année après année des immeubles du portefeuille pour lesquels un redéveloppement s'impose, sont sélectionnés, compte tenu de notre politique de gestion de risques (Voir les Facteurs de risque à la page 4).

L'objectif est de générer des plus-values en d'améliorer la qualité du portefeuille en continu.

Des exemples importants de cette stratégie sont les immeubles : CFM, Bian, Montimmo, Royal20 et shopping center Strassen au Grand-duché de Luxembourg, et The Crescent Anderlecht, Montoyer 63, Treesquare et De Mot à Malines.

STRATÉGIE COMMERCIALE

03

Notre stratégie commerciale vise à étendre la durée moyenne des contrats locatifs et à maintenir le taux d'occupation à un niveau élevé, afin de générer un flux de revenus récurrents. Nos équipes interviennent à cet effet à la recherche de solutions et initiatives pour répondre le mieux possible aux besoins de nos clients-locataires, par des initiatives comme un déménagement, une extension, ou un aménagement (p.ex. espace co-working De Mot à Malines).

STRATÉGIE DE FINANCEMENT

04

Malgré le fait que la législation SIR permet un taux d'endettement maximum de 65%, le conseil d'administration du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate a opté pour une politique de financement plus conservatrice, le taux d'endettement devant se situer entre 50-55%. Dans ce contexte, nous remarquons que le taux d'endettement fin 2017 se situait à un niveau légèrement plus élevé, soit à 57,1%, ce qui est déjà inférieur au niveau de 58,1% fin 2016.

Le taux d'endettement est suivi de près par le management, le recyclage du capital au cours des deux années précédentes ayant permis de réaliser un nombre d'investissement intéressants (cf. "stratégie d'investissement") par la vente d'un nombre d'immeubles non stratégiques.

Pour plus d'information nous renvoyons à la note 33 des états financiers.

La stratégie de financement vise également à limiter le coût de financement pour la période la plus longue possible, mais toujours ayant la possibilité de répondre rapidement à des dossiers d'investissement potentiels. La durée moyenne pondérée des crédits s'élève à 3,34 ans au 31 décembre 2017. Une partie importante de ces crédits est conclue à des taux d'intérêts variables. Afin de protéger la société contre des taux d'intérêt à la hausse, une stratégie de couverture fut adoptée avec un taux de couverture d'environ 75% pour les 5 premières années, et d'environ 50% pour les 5 années suivantes.

Ces 4 piliers de notre stratégie nous permettent de générer un **flux récurrent de dividendes**.

Interview avec **Jean-Louis Appelmans**, CEO qui prend sa retraite à partir du 22 mai 2018 et **Michel Van Geyte**, co-CEO, qui reprend le flambeau

Leasinvest Real Estate a commencé avec un portefeuille de € 173 millions, principalement investi en bureaux en Belgique. Quelles sont les raisons pour avoir changé assez rapidement cette composition ?

JLA: Les raisons principales sont :

1) le marché de bureaux en Belgique n'a quasi pas connu de hausses des loyers importants pour plus de 20 ans et se situait toujours aux alentours de € 250/m². En 2017 cela s'est finalement légèrement amélioré et 2) par l'économie en Belgique qui présente une croissance plutôt modérée, le take-up annuel est un take-up brut, tandis que le take-up net est négatif. Le marché de bureaux au Luxembourg par contre a enregistré des augmentations de loyers continues et de bons niveaux de take-up.

La diversification vers le Grand-duché de Luxembourg en 2006 fut la grande percée ?

JLA: La diversification vers le Luxembourg fut notre meilleure décision jamais prise. Depuis 2006 nous y avons réalisé € 112 millions de plus-values outre nos revenus locatifs récurrents. Le Luxembourg connaît des prévisions de croissance très fortes et est considérée comme une des destinations top pour les acteurs financiers qui s'installeront sur le continent au lieu de rester à Londres, suite au Brexit.



Jean-Louis Appelmans

Leasinvest Real Estate est un des plus grands investisseurs immobiliers au Luxembourg. Le Luxembourg, restera-t-il votre marché préféré ?

JLA: Oui, en effet. Le Luxembourg est notre marché clé avec 50% de notre portefeuille total. Nous y connaissons très bien le marché immobilier et y avons atteint depuis 2006 une position de marché enviable d'un des investisseurs immobiliers étrangers les plus importants, et nous souhaitons continuer ainsi.

« La diversification vers le Luxembourg fut notre meilleure décision jamais prise. »



Michel Van Geyte

« Notre credo reste 'investir dans des opportunités', et ceci uniquement si tous les critères sont positifs. »

Vous focalisez dès lors sur les bureaux et le retail. Ce sont des marchés immobiliers qui restent intéressants, malgré les nouvelles méthodes de travail et le commerce électronique ?

MVG: En matière de bureaux nous pouvons confirmer qu'il existe toujours un besoin en espace de bureaux bien localisé, qualitatif, mais surtout durable et flexible. En 2010 nous étions déjà les pionniers en matière de nouvelles méthodes de travail avec le lancement du concept The Crescent à Anderlecht, un modèle qui fut entre-temps implémenté à Malines, dans notre magnifique espace co-working ultramoderne. Dans le CBD de Bruxelles nous avons choisi d'entièrement redévelopper les deux localisations stratégiques que nous y détenions. En 2016 nous avons encore livré et vendu l'immeuble prestigieux Royal20, déjà pré-loué fin 2014. En ce qui concerne le retail, nous remarquons toujours que le commerce électronique progresse, mais que le modèle 'bricks & clicks' reste le plus réussi. Principalement les marques internationales optent pour une

stratégie 'omni-channel' et recherchent des localisations de premiers plan pour leur concepts dans tous les segments retail.

En 2016 vous avez réalisé une première acquisition en Autriche. Pourquoi avoir choisi l'Autriche ?

MVG: L'Autriche est assez comparable au Grand-duché de Luxembourg en ce qui concerne sa situation économique stable. En outre, Vienne a été élue la première ville en matière de qualité de vie au monde par Mercer. Les régions de l'Est de l'Autriche (certainement autour des grandes villes Vienne, Linz, Graz) prévoient cependant une croissance importante de leur population au cours des prochaines années par les flux d'immigration qui passent en grande mesure par cette région. Ce sont tous des éléments importants qui confirment notre stratégie et qui sont principalement importants pour le segment dans lequel nous y investissons, soit le retail. L'Autriche est un vrai pays de parcs retail et nous avons eu la chance de pouvoir y acquérir 3 sites de premier plan.

Prévoyez-vous de continuer à investir au Luxembourg, en Belgique et en Autriche ?

MVG: Le Grand-duché de Luxembourg est, et restera notre marché clé. Nous y avons acquis une expertise importante entre-temps et nous bénéficions de la confiance de toutes les parties prenantes. En ce qui concerne la Belgique, nous avons vendu en 2017 tous nos immeubles logistiques (sauf les Archives de l'Etat à Bruges), détenant actuellement un portefeuille plus limité avec un parc retail important à Zaventem et des immeubles de bureaux à des très bonne localisations. En Autriche nous avons atteint une masse critique par les acquisitions en 2017 à Vienne outre le Frun® Park Asten acquis en 2016, nécessaire pour une gestion efficace de notre portefeuille. Cependant, nous continuons à suivre les marchés de près et peaufinerons notre stratégie, si nécessaire. Notre credo reste 'investir dans des opportunités', et ceci uniquement si tous les critères sont positifs : aspects financiers, potentiel de plus-value, etc. ...).

Lettre aux actionnaires



Tour & Taxis Entrepôt Royal Bruxelles • Belgique



Jean-Louis Appelmans • CEO & Jan Suykens • Président du conseil d'administration

Résultat net
+ 62%
 Dividende brut par action
€ 5,00

La stratégie

En 2017 la stratégie fut recentrée de quatre vers trois pays, soit le Grand-duché de Luxembourg, la Belgique et l'Autriche et en matière d'investissements de trois à deux classes d'actifs, soit le retail et les bureaux. Le besoin d'un positionnement plus efface dans les marchés a rendu cela nécessaire : raison pour laquelle tous nos immeubles suisses ont été vendus, tant que la plus grande partie de notre portefeuille logistique belge, comme déjà annoncé fin 2016. Le solde de ce portefeuille logistique sera désinvesti au cours de 2018.

Le portefeuille immobilier a progressé de € 173 millions lors de l'introduction en bourse mi-1999 à presque € 1 milliard fin 2017. L'objectif de la Société est d'assurer la croissance du portefeuille dans le futur. La croissance pour la croissance ne fait pas partie de l'ADN de la Société, vu le fait que nous recherchons toujours des objets d'investissement bien localisés qui peuvent

offrir un potentiel de plus-value au court ou moyen terme.

La qualité du portefeuille immobilier actuel a amélioré année après année en remplaçant des immeubles moins performants par des immeubles mieux localisés et/ou plus neufs, qui répondent mieux à la demande du marché. Ceci fait que le portefeuille est mieux protégé contre une vacance locative potentielle et que les revenus locatifs sont mieux garantis.

Les marchés

Notre marché immobilier principal reste le Grand-duché de Luxembourg qui représente 50% de notre portefeuille immobilier total¹, qui se compose au Luxembourg tant d'immeubles retail que d'immeubles de bureaux. La Société y est un des investisseurs immo-

¹ Le portefeuille immobilier dans cette phrase comprend le portefeuille immobilier direct et indirect (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates).

biliers étrangers les plus importants. L'économie Luxembourgeoise a enregistré une très bonne performance en 2017 avec une croissance du PBI de 3,5%, ce qui classe le Luxembourg comme un des pays de l'UE avec la meilleure performance. Des chiffres de croissance du PBI plus élevés sont prévus pour les années 2018 et 2019. Le take-up y était en ligne avec celui de 2016, mais les loyers ont encore augmenté (cf. Rapport immobilier à la page 97). La population continuera à croître dans le futur, ce qui bénéficiera le marché résidentiel en particulier et le marché immobilier en général. Le Luxembourg est le premier marché 'domestique' de la Société. L'économie belge a enregistré une croissance plus modeste du PBI de 1,7%. Le marché immobilier a connu une évolution plus stable en matière de loyers pour

les bureaux, mais le marché de bureaux à Bruxelles a enregistré une première augmentation depuis 2011 dans le CBD, où il existe toujours une forte demande pour de nouveaux immeubles de bureaux de haute qualité (cf. Rapport immobilier à la page 99). En tant que SIR cotée sur Euronext Bruxelles, la Belgique est le second marché domestique de la Société. L'économie autrichienne a connu une meilleure croissance du PBI de 2,9%. Le marché immobilier a bien évolué. Par l'acquisition du parc Frun® à Asten et les deux parcs retail à Vienne (Stadlau), la Société a atteint un début de masse critique, qui ne pouvait être atteint sur le marché suisse par l'impact négatif du cours élevé du Franc Suisse sur les chiffres d'affaires des distributeurs.

Réalisations 2017

Les prévisions pour 2017 ont été confirmées par les résultats réalisés au cours de l'exercice. Les revenus locatifs perçus de € 56,9 millions étaient stables par rapport à ceux de 2016, soit € 56,7 millions. Le résultat EPRA ♦ de € 27,5 millions était également en ligne avec les € 27,9 millions réalisés au 31/12/2016. Par contre, une augmentation substantielle du résultat net fut enregistrée, de € 29,4 millions à € 47,5 millions, ou € 9,63 par action (+62%), grâce aux résultats importants sur le portefeuille de € 22,3 millions.

« L'amélioration continue de la qualité de notre portefeuille immobilier en combinaison avec notre stratégie focalisée sur le Luxembourg, La Belgique et l'Autriche, d'une part, et sur le retail et les bureaux, d'autre part, résultent en un positionnement plus efficace de Leasinvest Real Estate. »



Stadlau Vienne • Autriche



Jan Suykens • Président du conseil d'administration & Michel Van Geyte • Co-CEO

Futur changement de l'administrateur délégué CEO

Après presque 19 ans en tant que CEO de la Société, Jean-Louis Appelmans prendra sa retraite fin mai 2018. Depuis l'introduction en bourse en 1999, il était à la tête de Leasinvest Real Estate, et sous sa direction la Société est devenue une des SIR les mieux performantes et créatives avec une présence unique au Grand-duché de Luxembourg.

Il sera succédé par Michel Van Geyte qui connaît de plus de 13 ans déjà les activités de la Société. Dans ses différentes fonctions au sein de Leasinvest Real Estate, comme COO, CIO et co-CEO il a pu diriger, avec Jean-Louis Appelmans, la stratégie et la croissance de la Société. Comme successeur à part entière de Jean-Louis Appelmans il assurera la continuité et la future croissance de la Société.

La performance de l'action et le dividende

La 'performance' de l'action de la Société depuis l'introduction en bourse mi-1999 à fin 2017 s'élevait à 9,49% (selon Global Property Research Amsterdam)¹, ce qui est une des meilleures performances de toutes les SIR, dont la Société est fière. Il est proposé de distribuer sur l'exercice 2017 un dividende brut de € 5,00, qui excède de 2,04% le dividende brut de € 4,90 sur 2016. Le dividende net 2017 s'élève à € 3,50 en comparaison avec € 3,43 fin 2016. Etant donné le cours de clôture au 31/12/2017 de € 96,0, ceci signifie un rendement en dividende brut de 5,21%, soit 3,65% net (sur base d'un précompte mobilier de 30%).

Nous souhaitons remercier tous nos locataires, fournisseurs, agents immobiliers, banques, investisseurs et actionnaires en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg 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

MICHEL VAN GEYTE

Administrateur délégué

JAN SUYKENS

Président du conseil d'administration

¹ Pour plus d'information, voir Action Leasinvest Real Estate aandeel à la page p 81.

Chiffres clés



Les chiffres clés au 31 décembre 2017

Fin 2017 Leasinvest Real Estate (LRE) a incorporé, via la consolidation intégrale, les participations suivantes : la SICAV-FIS luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services SA, RAB Invest SA, S. Invest I SA, P Invest I SA, Porte des Ardennes Schmiede SA, Porte des Ardennes Pommerlach SA, Mercator Sàrl, Leasinvest Immo Austria GmbH, AE Starvilla 7 GmbH Co & OG, Frun Park Asten GmbH, Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH 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 Rapport financier annuel sont indiqués par ◀ . Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 72 et suiv. de ce rapport.

Chiffres clés portefeuille immobilier (1)	31/12/2017	31/12/2016
Juste valeur portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	902 994	859 931
Juste valeur immeubles de placement incl. participation dans Retail Estates (€ 1.000) (2)	976 338	930 689
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	921 141	876 747
Rendement locatif sur base de la juste valeur* (4) (5)	6,44%	6,78%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement* (4) (5)	6,32%	6,65%
Taux d'occupation (5) (6)	94,80%	96,77%
Durée moyenne des contrats locatifs (années)	4,74	4,37

(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 31/12/2017.

(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, de Crombrughe en Partners et Stadim (BeLux) et Oerag (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 Leasinvest Real Estate comprend 28 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 485.144 m² fin 2017.

Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur : le Grand-duché de Luxembourg (54% du portefeuille), la Belgique (35%) et l'Autriche (11%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 902,99 millions fin 2017 comparé aux € 859,93 millions fin décembre 2016. Cette augmentation s'explique par l'acquisition de l'immeuble Mercator au Luxembourg et des immeubles retail à Stadlau, Vienne (Autriche). De plus, un intérêt plus important de 66,67% fut développé dans le certificat immobilier public « Lux Airport » au cours de 2017, cette participation n'étant dès lors plus considérée comme un actif financier non courant, mais comme un immeuble de placement.

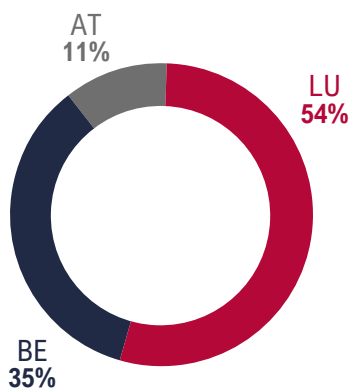
D'autre part, il y a eu les ventes de 5 immeubles logistiques en Belgique et de 3 immeubles retail en Suisse.

Après la réalisation de ces transactions, la partie retail du portefeuille immobilier s'élève à 48% (2016 : 48%), les bureaux à 45% (2016 : 37%) et la logistique à 7% (2016 : 15%).

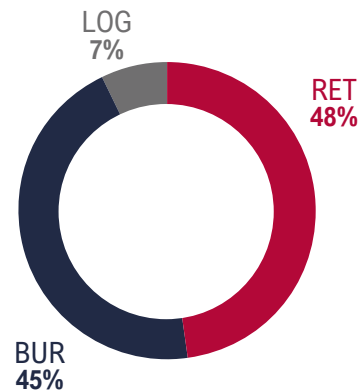
Le portefeuille immobilier global direct et indirect (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de € 976,3 millions fin 2017.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 6,44% (par rapport à 6,78% fin 2016), et sur base de la valeur d'investissement, à 6,32% (comparé à 6,65% fin 2016).

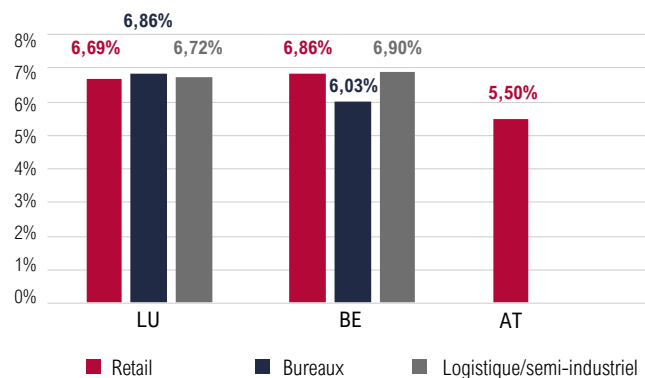
Répartition géographique



Classes d'actifs



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. Ces rendements sont calculés sur base des actifs disponibles à la location.

Chiffres clés bilan	31/12/2017	31/12/2016
Valeur de l'actif net part du groupe (€ 1.000)	382 206	356 407
Nombre d'actions émises	4 938 870	4 938 870
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4 938 870	4 935 478
Valeur de l'actif net part du groupe, par action	77,4	72,2
Valeur de l'actif net part du groupe, par action sur base de la valeur d'investissement	81,1	75,6
Valeur de l'actif net part du groupe, par action EPRA	84,0	81,9
Total des actifs (€ 1.000)	999 293	988 441
Dettes financières	540 440	541 064
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR du 13/07/2014)	57,14%	58,05%
Durée moyenne des lignes de crédit (années)	3,34	3,94
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur sur instruments financiers)	2,99%	2,90%
Durée moyenne des couvertures (années)	5,15	6,30

Chiffres clés compte de résultats	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs (€ 1.000)	56 892	56 647
Résultat locatif net par action	11,52	11,48
Résultat EPRA ◀ (€ 1.000) (1)	27 503	27 875
Résultat EPRA ◀ par action	5,57	5,65
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	47 545	29 436
Résultat net part du groupe par action	9,63	5,96
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	49 983 (2)	17 634
Résultat global part du groupe par action	10,12 (2)	3,57

(1) 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) Le résultat global part du groupe diffère de celui du communiqué de presse du 22/02/2018. Ceci n'a cependant aucun impact sur le résultat EPRA ◀, le résultat net ou les capitaux propres.

Indicateurs de performance EPRA ◀	31/12/2017	31/12/2016
EPRA Résultat ◀ (en € par action) (1)	5,57	5,65
EPRA NAV ◀ (en € par action) (2)	83,99	81,91
EPRA NNNAV ◀ (en € par action) (3)	77,14	70,93
EPRA Rendement Initial Net ◀ (en %) (4)	5,22%	5,82%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté ◀ (en %) (5)	5,25%	5,86%
EPRA Taux de vacance ◀ (en %) (6)	5,20%	2,87%
EPRA Cost ratio ◀ (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	29,00%	26,85%
EPRA Cost ratio ◀ (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	26,85%	24,95%

(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 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.

(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 gratuits 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.



Treesquare Bruxelles CBD • Belgique



Jean-Louis Appelmans • CEO

« En 2017 nous avons pris un nombre de décisions stratégiques importantes afin d'assurer notre future croissance, telles que la réduction de notre portefeuille logistique en Belgique et les immeubles de placement en Suisse, en faveur d'investissements supplémentaires au Luxembourg et en Autriche. Nous nous focalisons dès lors entièrement sur le retail et les bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche. »

Rapport d'activités

AU COURS DE L'EXERCICE 2017

FAITS MARQUANTS

Stratégie focalisée sur deux classes d'actifs, soit le retail et les bureaux et trois pays, soit le Luxembourg, la Belgique et l'Autriche :

- Renforcement de la position en Autriche et en retail par deux acquisitions à Vienne

 - Renforcement de la position au Luxembourg par l'acquisition de l'immeuble de bureaux Mercator et dans les certificats immobiliers Lux Airport

 - Désinvestissement total du portefeuille retail suisse

 - Finalisation du désinvestissement de la partie majeure du portefeuille logistique en Belgique.
-

Les prévisions pour 2017 sont confirmées par les chiffres réalisés au 31/12 (par rapport au 31/12/2016)

- Revenus locatifs perçus stables de € 56,9 millions comparé aux € 56,7 millions (2016)

 - Le résultat EPRA ◀ au 31/12 est relativement stable à € 27,5 millions par rapport aux € 27,9 millions au 31/12/2016

 - Augmentation significative du résultat net de € 29,4 millions à € 47,5 millions, ou € 9,63 par action (+62%), grâce à un résultat sur portefeuille positif important de € 22,3 millions

 - Redéveloppements en Belgique, au Luxembourg et en Autriche évoluent comme prévu
-

Luxembourg

ACQUISITIONS ET DÉSIGNIFICATIONS

ACQUISITIONS

Grand-duché de Luxembourg

Immeuble de bureaux Mercator au Luxembourg

Le 3 mai 2017, via la reprise de 100% des actions de la société Mercator Sàrl, la filiale Leasinvest Immo Lux SA, est devenue propriétaire de l'immeuble de bureaux Mercator situé route d'Arlon, nr. 110 – 112 dans la Ville de Luxembourg, qui comprend 8.641 m² de bureaux, répartis sur 5 étages et 104 emplacements de parking. Cet investissement représentait € 35 millions, un montant en ligne avec la juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant, avec un rendement initial brut qui s'élève actuellement à 6,75%.

Cet immeuble bénéficie d'une excellente localisation dans la capitale du Grand-duché à la route d'Arlon, un des axes principaux à l'entrée de la Ville de Luxembourg.

Lors de l'acquisition Mercator était loué à 42%. Par la demande élevée pour des bureaux au Luxembourg, le taux d'occupation s'élève entre-temps à 100%, par la conclusion de 2 nouveaux contrats locatifs pour respectivement 1.918 m² et 2 770 m² d'espace de bureaux

*Cet immeuble bénéficie
d'une excellente localisation
dans la capitale du
Grand-duché
à la route d'Arlon,
un des axes principaux
à l'entrée de la Ville de
Luxembourg.*



Certificat immobilier public Lux Airport

Au cours des dernières années Leasinvest Real Estate a systématiquement augmenté sa participation dans le certificat immobilier public « Lux Airport », qui comprend 2 immeubles de bureaux (blocs B et E) d'environ 8.465 m², situés dans le parc d'entreprises EBBC.

European Bank & Business Center (EBBC) se compose au total de 6 immeubles de bureaux avec une superficie globale de 26.000 m² situés à proximité de l'aéroport luxembourgeois.

Au cours du quatrième trimestre de 2017 Leasinvest Real Estate a franchi le seuil de deux-tiers des certificats immobiliers Lux Airport émis, ce qui résulte selon nos règles d'évaluation que cet investissement ne doit plus être considéré – conformément à l'IAS 39 – comme un actif financier non courant, mais comme un immeuble de placement conformément à la norme IAS 40. Ceci a également comme conséquence que les coupons distribués par le certificat immobilier fin mars 2017 (ainsi que les futurs coupons) seront dès lors reconnus comme revenus locatifs et que la plus-value de réévaluation historiquement comptabilisée dans les capitaux propres passe en 2017 par le résultat sur portefeuille. L'impact pour l'exercice 2017 s'élevait à environ € 1,3 million de revenus locatifs supplémentaires et ca. € 8,1 millions de plus-value de réévaluation, influençant positivement tant le résultat net que le résultat EPRA (uniquement pour l'impact sur les revenus locatifs) sur 2017.

Acquisitions supplémentaires Diekirch

Quatre des cinq magasins restants de la galerie commerçante située dans le centre-ville de Diekirch ont été achetés fin août 2017 par notre filiale luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA pour un montant de € 0,8 million. Toutes les surfaces commerciales, sauf une, de cette galerie commerçante inclus le supermarché loué sont dès lors détenues par cette dernière.



EBBC • Luxembourg

Autriche



Stadlau Vienne • Autriche

Avec l'acquisition fin 2016 du parc retail Frun Park® Asten situé à Linz (Autriche) le portefeuille de Leasinvest Real Estate en Autriche s'élève actuellement à presque € 102,6 millions, soit 11,4% du portefeuille global.

Autriche

Acquisition importante d'immeubles retail à Stadlau - Vienne

Le 16 octobre 2017 Leasinvest Real Estate a acquis par ses filiales autrichiennes 100% des actions de deux sociétés autrichiennes soit Kadmos Immobilien Leasing GmbH et Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH. Ces sociétés sont propriétaires respectivement d'un magasin de bricolage Hornbach Baumarkt de 13.300 m² et de 10 magasins avec une superficie globale de 11.000 m² dans un parc retail 'Gewerbepark Stadlau', tous situés dans la ville de Vienne (le district n°22 Stadlau). Il s'agit de deux sites de retail très bien situés avec une fréquentation élevée et ayant des positions dominantes dans la ville de Vienne.

Cet investissement représentait € 56,2 millions, ce qui est inférieur à la juste valeur estimée par notre expert immobilier. La

durée moyenne des contrats locatifs est de 9,3 années. Les différents contrats locatifs indexés sont conclus avec des enseignes internationales et locales de renom, dont les plus importantes sont Hornbach Baumarkt, Lidl, Intersport, DM (droguerie), CCC (chaussures) et TK Maxx (mode). Le taux d'occupation global est de 100% et représente un loyer annuel total de € 3,2 millions pour les deux sites.

Cette acquisition est financée d'une part par le désinvestissement partiel de notre portefeuille logistique et d'autre part par le désinvestissement intégral de notre portefeuille retail suisse (voir ci-après « Désinvestissements »).

Avec l'acquisition fin 2016 du parc retail Frun Park® Asten situé à Linz (Autriche) le portefeuille de Leasinvest Real Estate en Autriche s'élève actuellement à presque € 102,6 millions, soit 11,4% du portefeuille global.

DÉSINVESTISSEMENTS

Belgique

Ventre Prins Boudewijnlaan à Kontich

Fin mars 2017 un accord, sous réserve d'un nombre de conditions suspensives, qui ont été remplies entre-temps, fut conclu pour la vente du centre de distribution situé Prins Boudewijnlaan 7 à Kontich (Anvers). L'acte notarié de vente pour un montant de € 12 millions a, comme prévu, été signé au cours du mois de décembre 2017. Les revenus locatifs de l'immeuble loué à 100% étaient entre-temps toujours encaissés par la société jusqu'à la passation de l'acte de vente.

Vente Vierwinden à Zaventem/Nossegem

Le 13 juin 2017 l'acte notarié de vente fut signé pour un montant de € 2 millions concernant l'immeuble restant situé dans le parc d'affaires semi-industriel 'Vierwinden' à Zaventem/Nossegem.

Désinvestissements poursuivis d'immeubles logistiques

Le 16 juin 2017 un compromis – sous un nombre limité de conditions suspensives – fut signé pour la constitution de trois baux emphytéotiques de 99 ans sur trois immeubles logistiques en Belgique en faveur d'un fonds immobilier étranger pour une valeur de plus de € 60 millions, ce qui était en ligne avec la juste valeur estimée au 30 juin 2017.

En septembre 2017 deux des au total trois emphytéoses ont été concédées pour un montant de € 40 millions. Il s'agissait des immeubles Canal Logistics Phase 1 à Neder-Over-Heembeek (15/09/2017) et Wommelgem (26/09/2017).

Le 30 octobre 2017 une 3^{ème} emphytéose fut concédée pour un montant de € 20 millions pour le site SKF à Tongres.

Suite à ces désinvestissements, la partie logistique belge n'est plus constituée que de quelques entrepôts situés sur le site Riverside Business Park à Anderlecht (Bruxelles) et Brixton Business Park à Nossegem/Zaventem ainsi que les archives de l'Etat à Bruges.

Leasinvest Real Estate a par conséquent désinvesti € 74 millions en 2017, soit la plus grande partie de son portefeuille logistique belge. Le pourcentage global en logistique a par conséquent diminué de 15% (au 31/12/2016) à 7%.

Suisse

Désinvestissement stratégique du portefeuille suisse

Le 5 octobre 2017 les trois magasins périphériques situés à Etoy, Villeneuve et Yverdon-les-Bains (canton du Vaud), loués à 100%, ont été vendus à un investisseur privé suisse pour un montant de CHF 48 millions sur base d'un rendement brut légèrement supérieur à 5%.

Une autre extension du portefeuille suisse était devenue difficile à cause de l'augmentation du Franc suisse. Ceci engendrait des diminutions de loyers, créant une situation de marché difficile, en combinaison avec des rendements immobiliers à la baisse. Ces raisons ont incité Leasinvest Real Estate à désinvestir les immeubles en Suisse en faveur de l'Autriche (voir ci-dessus).

La vente de ces trois immeubles résulte, avant impôts sur la plus-value en Suisse et frais de vente, en une légère plus-value par rapport à la valeur d'acquisition initiale. Après impôts, frais de vente et l'impact négatif des « cross currency swaps » annulés, ceci a résulté en une perte.

*Le pourcentage global en logistique
a par conséquent diminué de 15%
(au 31/12/2016) à 7%.*

Luxembourg

REDÉVELOPPEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

Repositionnement centre commercial Boomerang Strassen

Le site retail situé Route d'Arlon à Strassen, qui comprend 22.721 m², est partiellement redéveloppé en un parc retail qui comprendra, outre des commerces, un restaurant. Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la Ville de Luxembourg raison pour laquelle il a également fait l'objet d'un rebranding et fut renommé 'Boomerang Strassen shopping center'. Le redéveloppement se déroule en 2 phases afin de tenir compte des locataires actuels Adler Mode, Bâtiself et Roller ; la première phase fut finalisée fin 2017 et a déjà mené entre-temps à la conclusion d'un nouveau contrat locatif avec un distributeur international pour 1.715 m², qui est entré en vigueur le 1 décembre 2017.

La réception de la deuxième phase est prévue au cours de 2020.

Le redéveloppement a mené à la conclusion d'un nouveau contrat locatif avec un distributeur international pour 1.715 m².



Boomerang Strassen shoppingcenter • Luxembourg

Belgique

Belgique

Développements en cours dans le CBD de Bruxelles - Treesquare et Montoyer 63

Les immeubles de bureaux Treesquare et Montoyer 63, situés dans le CBD de Bruxelles, sont entièrement reconstruits afin d'améliorer leur positionnement dans le marché et d'améliorer leur durabilité (certification BREEAM). Pour l'immeuble Montoyer 63 un certificat 'BREEAM interim - design stage' avec rating 'Excellent' fut entre-temps obtenu.

L'objectif final est de détenir un portefeuille immobilier qualitatif avec des espaces de travail bien localisés, agréables et performants au niveau technique et durables, et qui requièrent moins de frais d'entretien. Les travaux évoluent conformément au planning.

L'immeuble de bureaux **Montoyer 63** sera occupé fin 2018 par le Parlement européen, tel qu'annoncé précédemment¹.

Trois contrats locatifs ont déjà pu être conclus pour l'immeuble **Treesquare** préalablement à la réception de l'immeuble fin Q1 2018 (voir ci-dessous sous 'Locations').

Ces locations démontrent le potentiel de nouveaux immeubles de qualité durables situés dans le Central Business District de Bruxelles.

¹ Pour plus d'information à ce sujet, nous renvoyons au communiqué de presse du 16/02/2017 sur le site web www.leasinvest.be.

*L'immeuble de bureaux Montoyer 63
sera occupé fin 2018
par le Parlement européen.*



Montoyer 63 & Treesquare Bruxelles CBD • Belgique

Redéveloppement Motstraat 30 en espace de coworking basé sur « The Crescent »

Au cours du troisième trimestre de 2016, la prolongation pour la moitié de l'espace de bureaux avait été signée avec le locataire actuel pour l'immeuble de bureaux situé Motstraat 30 à Malines; ce contrat est entré en vigueur au cours du deuxième trimestre de 2017. Durant le premier semestre 2017, des conventions de location et de mise à disposition additionnelles ont été conclues.

Une partie de l'espace de bureaux restant sera aménagée comme espace de coworking « De Mot », prolongation de notre concept de business center 'The Crescent' situé à Anderlecht et à Gand.

Ce projet s'inscrit dans la politique de rénovation et de redéveloppement d'immeubles présentant un réel potentiel de création de valeur. Les travaux seront bientôt finalisés.

Avec cette extension le parc retail Frun® Asten se classe dans le top 10 des parcs retail les plus importants en Autriche.



De Mot Malines • Belgique

Autriche

Autriche

Extension parc retail Frun® Asten

Pour le parc retail Frun® Asten une extension est en construction, qui est quasi entièrement louée et dont la réception est prévue prochainement.

Avec cette extension de plus de 1.000 m² le parc retail Frun® Asten se classe du coup dans le top 10 des parcs retail les plus importants en Autriche (> 20.000 m² de superficie louable).



Frun® Retailpark • Autriche

TAUX D'OCCUPATION ET LOCATIONS

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION ET EXTENSIONS LOCATIVES

Les dernières années le taux d'occupation global s'est maintenu à un niveau constamment élevé, et il a légèrement diminué à 94,80% fin 2017 versus 96,77% fin 2016, principalement suivant la vente des immeubles logistiques et suisses loués à 100% et la vacance locative temporaire de l'immeuble de bureaux Montoyer 63 en redéveloppement et une occupation diminuée temporairement. Grâce à notre politique commerciale qui vise pro-activement aux extensions locatives ou à la conclusion de nouveaux contrats locatifs, quasi toutes les échéances importantes en 2017 (9% des revenus locatifs totaux du portefeuille) ont pu être reconduites ou remplacées avec succès.

LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Tel qu'annoncé ci-dessus, l'immeuble de bureaux **Mercator** au Luxembourg (acquis en mai 2017) fut loué à 100% fin 2017 grâce à la conclusion de 2 nouveaux contrats locatifs pour respectivement 1.918 m² et 2 770 m² d'espace de bureaux.

Outre quelques locations pour des espaces d'une moindre taille dans les immeubles de bureaux **EBBC** et **Esch**, un nouveau contrat locatif fut conclu pour l'immeuble de bureaux **Kennedy** avec le locataire actuel, pour 1.410 m², prenant fin le 30 avril 2026.

Différents renouvellements et nouveaux contrats locatifs ont également été conclus pour les centres commerciaux **Knauf** à **Schmiede** (e.a. H&M) et **Pommerloch**, le taux d'occupation des deux centres commerciaux se maintenant à un niveau élevé.

Comme mentionné ci-dessus, pour le centre commercial **Boomerang** à Strassen, un nouveau contrat locatif, qui entre bientôt en vigueur, a pu être conclu avec un distributeur international pour 1.715 m², résultant en un taux d'occupation de 100%.

Belgique

Par la signature finale d'un nombre de nouveaux contrats locatifs, la partie bureaux de **Tour & Taxis Entrepôt Royal** est entièrement louée, tout comme la partie retail au rez-de-chaussée, ce qui confirme encore l'attrait de notre immeuble et du site Tour & Taxis dans son entièreté.

Treesquare situé dans le Central Business District de Bruxelles, la réception de son redéveloppement étant prévu pour fin Q1 2018, est déjà pré-loué à 25%. 3 nouveaux contrats locatifs ont déjà pu être conclus (voir ci-dessus) qui entrent tous en vigueur le 1 mars 2018 et concernent un total de 1.600 m².

Pour **Motstraat** Malines différentes surfaces de bureaux ont été louées en 2017 (voir ci-dessus sous 'Redéveloppements'), ce qui signifie que le nouveau concept de business center est bien reçu. Le taux d'occupation s'élève actuellement à 74,1%.

Tant pour **Treesquare** que pour **Motstraat Malines** des négociations avec des locataires potentiels sont à présent en cours, un taux d'occupation plus élevé étant dès lors attendu au cours de 2018.

Dans le **Brixton Business Park** à Zaventem, pour la partie retail, tous les sept locataires actuels ont prolongés leurs contrats locatifs. Pour la partie industrielle quelques contrats locatifs ont également pu être reconduits, ce qui résulte en une occupation de 96,9%.

Autriche

Pour le **Parc Frun®** à Asten finalement, deux extensions avec des distributeurs ont été conclues jusque septembre 2023. En outre, l'extension (voir ci-dessus sous 'Redéveloppements') dont la réception est bientôt prévue, est également quasi entièrement louée.

Taux d'occupation

94,80%

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

RECONDUCTION DES AUTORISATIONS RELATIVES À L'ACQUISITION ET L'ALIÉNATION D' ACTIONS

L'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2017 a approuvé la reconduction des autorisations statutaires du gérant en matière d'acquisition et d'aliénation d'actions propres sans décision préliminaire de l'assemblée générale quand l'acquisition ou l'aliénation est nécessaire afin de prévenir que la société subisse un dommage grave et imminent, et ceci pour une période de 3 ans à partir de la publication de la modification des statuts à cet effet.

En outre, l'assemblée générale extraordinaire a également reconduit toutes les autres autorisations existantes du gérant en matière d'acquisition et d'aliénation d'actions propres, notamment conformément aux articles 620, §1, cinquième alinéa, respectivement 622, §2, premier alinéa C. Soc., avec définition du nombre maximal d'actions à acquérir, les rémunérations minimale et maximale par action et la durée de l'autorisation de 5 ans à compter à partir de la publication de la modification des statuts à cet effet.

De plus, l'autorisation statutaire en matière d'acquisition et d'aliénation d'actions sur un marché réglementé par les filiales contrôlées en direct, conformément à l'art. 527 c. Soc., fut confirmée.

Finalement, l'autorisation statutaire existante du gérant en matière d'aliénation d'actions propres conformément à l'article 622, §2, deuxième alinéa, 1er C. Soc. a été confirmée.

L'assemblée générale a par conséquent décidé de modifier, conformément, l'article 11 des statuts en matière d'acquisition, de prise en gage et d'aliénation d'actions propres.

REPLACEMENT DU REPRÉSENTANT PERMANENT D'ERNST & YOUNG RÉVISEURS D'ENTREPRISES

L'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2017 a approuvé le remplacement de Pierre Vanderbeek par **Joeri Klaykens** comme représentant permanent d'Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises pour l'exercice de la fonction de commissaire de la société jusqu'à l'issue de l'assemblée annuelle tenue en 2018.

RECONDUCTION DE MANDATS D'ADMINISTRATEURS

L'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management SA, le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, a décidé de reconduire les mandats d'administrateurs de **Sonja Rottiers**, nommée le 18 mai 2015 pour une période de deux ans jusqu'à l'assemblée annuelle de 2017, et de **Guy van Wymersch-Moons**, nommé administrateur à partir du 21 janvier 2006 avec reconduction de son mandat en 2014 jusque l'assemblée annuelle de 2017, jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2018. Entre-temps Monsieur **Guy van Wymersch-Moons** a démissionné le 31 octobre dernier.

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU COMITÉ EXÉCUTIF

Nomination d'un co-CEO et co-administrateur délégué

Etant donné la retraite prochaine de Jean-Louis Appelmans fin mai 2018, et dans le cadre de sa succession, lors de l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management SA du 15 mai 2017, il a été décidé de nommer **Michel Van Geyte**, Chief Investment Officer, co-Chief Executive Officer et co-administrateur délégué du gérant statutaire.

Changement de CFO

Tim Rens a été engagé comme Chief Financial Officer le 1^{er} mai 2017.

EPRA GOLD AWARD POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016

Pour la 5^{ème} fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un **EPRA Gold Award** pour son Rapport financier annuel 2016. Cet award est octroyé aux sociétés immobilières cotées qui suivent les « Best Practices Recommendations » de EPRA, en vue de la transparence et la comparabilité des données..

APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2017

Aucun événement important ne s'est produit depuis la clôture de l'exercice 2017.

Commentaires sur le compte de résultats et le bilan de l'exercice 2017

COMPTE DE RÉSULTATS

Le **résultat EPRA*** ◀ ((antérieurement le résultat net courant) s'élève à € 27,5 millions fin 2017 (€ 5,57 par action) et a légèrement diminué par rapport à l'année passée, conformément aux prévisions (résultat EPRA ◀ 2016 de € 27,9 millions (€ 5,65 par action)). Cette diminution est principalement la suite de charges d'intérêt nettes plus élevées et de revenus (2016) et frais extraordinaires (2017), partiellement compensés par des impôts moins élevés.

Les **revenus locatifs** ont légèrement augmenté par rapport à l'année passée : € 56,9 millions en 2017 vs € 56,6 millions en 2016. Le manque de revenus locatifs par la vente de différents immeubles logistiques en 2017, en combinaison avec la vente des immeubles suisses et la rénovation du Montoyer 63 ont largement été compensés par l'acquisition de 2 nouveaux immeubles retail en Autriche (Stadlau) et par l'augmentation du taux d'occupation (e.a. par les locations supplémentaires du Mercator, Riverside BP et De Mot). En outre, le dépassement du seuil de deux-tiers des certificats immobiliers émis de « Lux Airport » fin Q4 2017 a engendré que les distributions de coupons fin 2017 sont considérées comme revenus locatifs au lieu de passer par le « Other Comprehensive Income (OCI) ». Suite à cela, un revenu locatif supplémentaire de € 1,3 million fut recyclé du OCI, finalement résultant en des revenus locatifs supérieurs à ceux de l'année précédente.

Like-for-like ◀ , les revenus locatifs ont diminué de € 1,6 million (-2,8%), suite à la diminution des revenus locatifs en Belgique (vacance temporaire du Montoyer 63 à cause de sa rénovation, occupation inférieure dans De Mot en combinaison avec la vente de la partie logistique du site en 2016), combiné avec le Luxembourg où nous enregistrons une diminution pour CFM, Kennedy et EBBC, mais une augmentation importante pour le Monnet et Pommerloch.

Les **rendements locatifs bruts** ont diminué en comparaison avec fin 2016 et s'élèvent à 6,44% (6,78% fin 2016) sur base de la juste valeur et à 6,32% (6,65% fin 2016) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a diminué de 96,8% fin 2016 à 94,8% au 31/12/2017, principalement par la vente des immeubles logistiques et suisses loués à 100%, la vacance locative du Montoyer 63, l'occupation moins élevée de Motstraat Malines, The Crescent Anderlecht et Montimmo au Luxembourg.

Les **charges immobilières** ont augmenté (€ +0,5 million) de € -9,4 millions fin 2016 à € -9,9 millions fin 2017, principalement à cause de frais de gestion plus élevés (€ +0,4 million) refacturés au gérant statutaire. Les frais de gestion sont calculés en fonction de la taille du portefeuille immobilier, qui était supérieure en 2017 à celle de 2016. Les **frais généraux** sont inférieurs de € 0,2 million à ceux de l'année précédente, principalement par des frais « due diligence » plus bas par rapport à 2016. La **marge opérationnelle** (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) diminue légèrement de 73,0% au 31/12/2016 à 71,3% au 31/12/2017

Le **résultat sur vente** de 5 immeubles logistiques belges et le portefeuille suisse (retail) était de € -2,8 millions.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** au 31/12/2017 s'élève à € +22,3 millions (31/12/2016 : € -1,5 million) (soit € +23,8 millions). Une grande partie de ce montant (€ 8,1 millions) ne se réfère qu'au recyclage de plus-values antérieurement comptabilisées directement dans les capitaux propres sur le certificat immobilier Lux Airport, étant considéré comme immeuble de placement depuis Q4 2017 après le franchissement du seuil de deux-tiers des certificats émis. De plus, une plus-value de € 8,2 millions fut reconnue sur les immeubles en construction Treessquare et Montoyer 63. L'acquisition des deux immeubles à Stadlau (Autriche) a résulté en un résultat de réévaluation positif de € 5,0 millions. L'occupation complète de l'immeuble Mercator a engendré une augmentation de valeur de € 2,2 millions. Les autres mouvements sont moins importants, principalement un nombre d'immeubles belges diminuant en valeur par une occupation moins élevée. Les immeubles suisses ont également subi une diminution de leur valeur par l'évolution du taux de change EUR/CHF au cours des 9 premiers mois de 2017, mais ceci est compensé par une augmentation globale du portefeuille luxembourgeois suite à la combinaison de loyers plus élevés et rendements légèrement plus bas.

Le **résultat financier** s'élève à € -12,0 millions au 31/12/2017 en comparaison avec € -11,4 millions pour 2016. Ce résultat est composé comme suit :

- Revenus financiers de € 3,9 millions au 31/12/2017 vs. € 4,0 millions au 31/12/2016 : le dividende perçu de Retail Estates était supérieur à celui de l'année précédente à concurrence de € 0,3 million, mais au cours de l'année il n'y avait aucune

récupération du précompte mobilier du passé à concurrence de € 592 mille.

- Les intérêts et les autres charges liées aux financements à concurrence de € -16,3 millions au 31/12/2017 vs € -14,9 millions au 31/12/2016. Cette évolution est partiellement due à un montant emprunté plus élevé en 2017 par rapport à 2016, et partiellement à des taux d'intérêt plus élevés par l'entrée en vigueur de « forward starting IRS » au début de 2017.
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers : € +0,5 million au 31/12/2017 vs € -0,5 million au 31/12/2016. Cette évolution est due, d'une part, à l'effet positif du cours du CHF à la baisse par rapport à l'EUR jusqu'à la vente des immeubles suisses, et est la réflexion de la réévaluation négative des immeubles suisses. Cet effet positif est par contre largement compensé par un coût unique de € 2,3 millions pour le remboursement des cross currency swap conclus afin de couvrir le risque de taux d'intérêt et le risque de taux de change entre l'Euro et le Franc suisse.

Les **impôts de société** ont diminué de € -2,6 millions à € -0,6 million suite à la fusion de la société Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis SA avec Leasinvest Real Estate fin 2016.

Le **résultat net** sur 2017 s'élève à € 47,5 millions par rapport aux € 29,4 millions au 31/12/2016. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 9,63 par action au 31/12/2017 comparé aux € 5,96 au 31/12/2016.

Résultat EPRA ◀

€ 5,57 par action

BILAN

A la fin de l'exercice 2017 **les capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 382,2 millions (fin 2016 € 356,4 millions). La valeur de l'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA) se monte à € 84,0 fin 2017 en comparaison avec € 81,9 fin 2016.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** (IAS 39) comptabilisés dans les capitaux propres ont augmenté de € 11,4 millions suite à la courbe swap accrue au cours de l'exercice écoulé. La valeur marchande négative des instruments de couverture comptabilisée dans les capitaux propres s'élève à - € 33,1 millions fin 2017 par rapport aux - € 44,5 millions à la fin de l'exercice précédent.

Fin 2017 la valeur de l'actif net par action se monte à € 77,4 (31/12/16 : € 72,2). La EPRA NAV par contre s'élève à € 84,0 (2016 : € 81,9) et le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à € 96,00 au 31 décembre 2017, soit une prime de 13,1%.

Fin 2017 le taux d'endettement s'élève à 57,1% (58,1% fin 2016) après les ventes réalisées des 5 immeubles logistiques et du portefeuille suisse, et après l'acquisition de l'immeuble Mercator et des 2 immeubles retail à Stadlau, et ceci, après la distribution du dividende de € 24,2 millions sur l'exercice 2016. Il reste € 5,7 millions de trésorerie disponible au bilan au 31 décembre 2017 ; ces moyens permettent une diminution intrinsèque du taux d'endettement à 56,6%.

Cela signifie que les **dettes financières** nominales reprises dans le bilan au 31/12/2017 se montent à € 540,4 millions, soit quasi constant par rapport aux € 541,1 millions à la fin de l'exercice précédent.

Dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 5,00 (2016 : € 4,90) et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,50 (2016 : € 3,43), aux 4.938.870 actions ayant droit au dividende.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2018, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 21 à partir du 28 mai 2018 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 24/05/2018 et la date d'arrêté (Record date) est le 25/05/2018

Prévisions exercice 2018

Pour 2018 Leasinvest Real Estate prévoit des revenus locatifs en ligne avec 2017. Les coûts de financement diminueront par contre, également suite à la restructuration du portefeuille d'instruments dérivés. Sauf circonstances extraordinaires et imprévues, ceci devrait permettre de maintenir le dividende à au moins le même niveau.

Dividende brut
€ 5,00 par action

Gestion des ressources financières

La gestion des ressources financières en 2017 a pour Leasinvest encore principalement été gérée dans le cadre du recyclage du capital (« capital recycling ») avec, d'une part, la vente de la plus grande partie du portefeuille logistique, et d'autre part, la vente des immeubles suisses. Par contre, la position en Autriche fut renforcée par l'acquisition de 2 immeubles retail à Vienne (Stadlau) et celle de l'immeuble de bureaux Mercator au Luxembourg. Le taux d'endettement à son tour a diminué d'un pourcent par rapport à 2016, soit vers 57,1%.

En 2017 une ligne de crédit de € 35 millions venue à échéance a été remplacée par une nouvelle ligne de crédit de € 56 millions, à une marge inférieure. En outre, le programme de papier commercial fut étendu de € 210 millions vers € 250 millions, et le montant du papier commercial tiré fut systématiquement augmenté de € 21,5 millions en comparaison avec fin 2016. La société dispose encore d'un montant de € 646,5 millions de lignes de crédit, dont € 113 millions non utilisés pour réaliser des investissements supplémentaires.

Suite à la restructuration importante du portefeuille d'instruments dérivés en 2016, quelques produits dérivés prenant cours dans le futur (« forward starting ») sont entrés en vigueur au cours de 2017. D'autre part, suite à la vente des immeubles suisses, les deux cross currency swaps y afférents ont été remboursés anticipativement en octobre 2017. La combinaison de ces deux effets a résulté en un coût de financement moyen légèrement plus élevé en 2017 en comparaison avec 2016, mais il est prévu diminuer au cours de 2018.

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.

Déclaration de gouvernance d'entreprise¹

CODE DE RÉFÉRENCE

Le Code de gouvernance d'entreprise belge 2009 (le « Code ») est le code de référence pour Leasinvest Real Estate (ci-après « la société »). Ce code est disponible sur le site web du Moniteur belge et celui du Corporate Governance Committee (www.corporategovernancecommittee.be). Les dispositions du Code des Sociétés en matière de gouvernance d'entreprise sont également respectées.

La Charte de gouvernance d'entreprise de Leasinvest Real Estate, 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 SIR »² et « l'AR relatif aux SIR »³). La version la plus récente de la Charte est disponible sur 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 : 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 sa situation spécifique.

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. Les membres du comité d'audit disposent collectivement des compétences nécessaires relatives aux activités de la société contrôlée.

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 du Code des Sociétés, 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'un minimum d'un tiers de femmes au plus tard à partir de 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 à la première assemblée générale de 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 des candidats-administrateur féminins.

¹ Cette déclaration de gouvernance d'entreprise n'est pas audité par le Commissaire.

² La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

³ L'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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 16/05/2011. Pour Michel Van Geyte une indemnité de départ de 16 maanden est prévue, également sur l'avis du comité de nomination et de rémunération, qui sera présentée pour approbation à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 22 mai 2018.

STRUCTURE DE GOUVERNANCE ET ORGANES DE DÉCISION

Le gérant statutaire

La société est dirigée par le 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'Ackermans & van Haaren SA et ce gérant est un associé commandité (gérant) qui respecte en permanence les articles 14 et 15 de la loi SIR.

L'activité principale du gérant statutaire est la gestion de Leasinvest Real Estate SCA.

Au 31/12/2017 les capitaux propres de Leasinvest Real Estate Management SA s'élevaient à € 3.512.929.

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), son mandat étant 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. Depuis le 15/05/2017 Michel Van Geyte a été nommé second administrateur délégué, qui sera le seul administrateur délégué à partir du 01/06/2018, suite à la retraite de Jean-Louis Appelmans (voir ci-après 'gestion journalière-direction effective').

Rémunération

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 € 3.973.947 pour l'exercice écoulé.

Aucune autre rémunération n'est attribuée au gérant statutaire.

Le conseil d'administration du gérant ¹

Composition²

Le conseil d'administration du gérant statutaire –personne morale, 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 Leasinvest Real Estate est gérée dans l'intérêt de la société.

¹ Pour les déclarations des administrateurs, de la direction effective et du comité exécutif, nous renvoyons à la page 189.

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.

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'administration de neuf administrateurs dont trois administrateurs indépendants et quatre administrateurs nommés sur proposition d'Ackermans & van Haaren SA, un autre administrateur et un représentant de l'actionnaire AXA Belgium. Au 31/10/2017 ce dernier représentant a démissionné, un nouveau représentant ayant été coopté par le conseil d'administration du 15/02/2018 pour AXA Belgium, sous réserve d'approbation de sa candidature par la FSMA.



De gauche à droite: Jean-Louis Appelmans, Mark Leysen, Michel Van Geyte, Michel Eeckhout, Jan Suykens, Sonja Rottiers, Eric Van Dyck, Piet Dejonghe (composition jusqu'au 15 février 2018)

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 d'administrateur 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.

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 : Aniserc 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, Gubernava VZW, Woman on Board VZW.

Mark Leysen

Executive Chairman de Vanbreda Risk & Benefits NV, Plantin en Moretuslei 297, 2140 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Bank Delen 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 Nederland BV, Zinner NV, De Warande vzw, Econo Wealth Management NV, BVVM-UPCA, Paratodos, Incofin cvso.

Eric Van Dyck

Chief Investment Officer de Redevco B.V., Wibautstraat 224, 1097 DN Amsterdam (Pays-Bas) jusque fin octobre 2017. Chairman Capital Markets EMEA (London) chez Cushman & Wakefield à partir de 02/2018, 43-45 Portman Square, London W1H 6LY.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Redevco B.V., Arioso Investments Belgium N.V., Arlimmo N.V., Bengali N.V., Redevco France Développement Eurl, Redevco France Sasu, Starboard BVBA, Portside Property Investment BVBA.

Mandats terminés : V Prime Properties Korlátolt Felelősségű Társaság, Immoca Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H., Jotta Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H., MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H., Redevco France Services, Redevco Holding France B.V., Redevco Holding France II B.V., Redevco Iroda Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Redevco Kft.), Redevco Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, Redevco MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, ARIOSO MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, Redevco Polska Delta Spółka Z Ograniczona Odpowiedzialnoscia, Redevco Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia, Redevco Prime SPICAV, Redevco Retail Belgium Comm. V.

Messieurs Eeckhout, Leysen et Van Dyck répondent aux critères d'administrateurs indépendants au sens de l'art. 526ter du Code des Sociétés.

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

Administrateurs sur proposition d'Ackermans & van Haaren SA

Jan Suykens

CEO et président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA (administrateur non-exécutif), Begijnenvest 113, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/2017 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 NV, JM Finn & C°, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Mabeco NV, Media Core NV, Mediahuis NV, Nateus Life NV, Nateus NV, Oyens & Van Eeghen NV, Profimolux NV, Project T&T NV, Rent-A-Port, 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, ING Antwerp branch, Member Advisory Committee.

Piet Dejonghe

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

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/2017 et pendant les 5 années précédentes : **Ackermans & van Haaren NV**, Algemene Aannemingen Van Laere, Baloise Belgium, Bank J. Van Breda & C°, 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, 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 31/12/2017 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 & Co SPRL, ayant son siège social à Anvers, Van Schoonbekestraat 36 boîte 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, Kadmos Immobilien Leasing GmbH, Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH.

Michel Van Geyte

Co-CEO et depuis le 15/05/2017 co-administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA, dirigeant effectif, Schermersstraat 42, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/2017 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, Kadmos Immobilien Leasing GmbH, Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH, Mercator Sàrl.

Administrateur sur proposition d'AXA SA (coopté)

Nicolas Renders

Head of Asset Management Belux, Real Assets, Place du Trône, 1 (TR1-673) – 1000 Bruxelles (administrateur non-exécutif).

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/2017 et pendant les 5 années précédentes : Aisela 10 BVBA, Alterimmo Belgium NV, Esi Arts 52 NV, European Selectiv Immo NV, Jouron BVBA, Ligne Invest NV, Poppy Caesar NV, Société Immobilière Du Wiltchers, Cabesa NV, Calar Cabesa Partners NV, Evere Square NV, Galaxy Properties NV, L Park NV, Bull's eye Property II Lux NV, PEF Kons Investment NV, Beroepsvereniging van de vastgoedsector VZW.

Autre administrateur

Sonja Rottiers

Administrateur de sociétés, Nieuwpoortstraat 9 boîte 1/2, 8300 Knokke (administrateur non-exécutif).

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/2017 et pendant les 5 années précédentes : ING Bank Belgium, AXA Holdings Belgium, AXA Belgium (jusqu'au 31/08/2016), Belgian Finance Club, Servis, Touring Verzekeringen (jusqu'au 31/12/16), Women on Board.

Mandat terminé le 31/10/2017

Guy Van Wymersch-Moons

Head of Benelux d'AXA Real Estate Investment Managers Belgium SA (jusqu'au 30/10/2017), Bld. Du Souverain 25, 1170 Bruxelles (administrateur non-exécutif).

Mandats dans d'autres sociétés au 31/12/2017 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 Fond's, 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•.

Mandats qui viennent à échéance et reconductions de mandats à l'assemblée générale ordinaire du gérant

A l'assemblée annuelle du 22 mai 2018 tous les mandats viennent à échéance. Messieurs Leysen et Eeckhout démissionnent. Il sera demandé à cette assemblée générale de reconduire les mandats des Messieurs Suykens, Dejonghe, Van Geyte, Van Dyck et de Madame Rotliers pour une période de 4 ans, i.e. jusque l'assemblée annuelle de 2022. Le conseil d'administration du 15 février 2018 a décidé de coopter Monsieur Nicolas Renders en tant qu'administrateur-représentant d'AXA.

Sur proposition du comité de nomination et de rémunération il sera proposé à l'assemblée générale du gérant de nommer Monsieur Appelmans administrateur non-exécutif à partir du 1 juin 2018 jusqu'à l'assemblée annuelle qui décide de l'approbation des états financiers de l'exercice 2018.

Rapport d'activités du conseil d'administration

Au cours de l'exercice 2017 le conseil d'administration s'est réuni 6 fois pour discuter essentiellement des points mentionnés ci-après :

- développement de la stratégie de la société misant sur le retail et les bureaux et l'extension géographique en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg et en Autriche, redéveloppement d'un nombre de projets de bureaux en Belgique et d'un parc retail au Luxembourg, désinvestissement du portefeuille suisse et la plus grande partie du portefeuille logistique en Belgique ;
- discussion et analyse des budgets et des prévisions ;
- reconduction et renégociation des crédits bancaires en cours dans le cadre de la stratégie financière ;
- fonctionnement et reporting des comités consultatifs, et définition de leur rémunération ;
- supervision de la politique et du fonctionnement de la direction effective ;
- reporting opérationnel et financier ;
- préparation des assemblées générales ;
- établissement des déclarations intermédiaires et des rapports financiers annuel et semestriel ;
- supervision du fonctionnement des systèmes de contrôle interne ;
- Reporting pour la FSMA ;
- Définition de la politique relative à la couverture des dettes à taux d'intérêt variables ;
- Prendre des décisions en matière d'investissements et rénovations importantes.

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.

Majorités

Le conseil peut délibérer valablement si la majorité de ses membres est présente ou représentée. De préférence les décisions sont prises sur base d'un consensus. Si non, elles sont prises à la majorité simple, sauf dans les cas mentionnés ci-dessous dans lesquels des majorités qualifiées ou spéciales sont requises.

- 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 d'Ackermans & van Haaren SA, 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.

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, ainsi que de leur contribution au développement de la société et leur engagement par rapport au processus de délibération et de prise de décisions.

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. Le cas échéant, il peut être fait appel à des experts externes. En 2018 ce sera le cas à partir du deuxième trimestre de 2018 à l'institut Guberna.

Une telle évaluation tient également 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 discutés.

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.

Cette procédure d'évaluation peut, le cas échéant, mener à des adaptations à la composition du conseil d'administration, telles que la proposition de nouveaux administrateurs ou la non-reconduction du mandat d'administrateurs actuels.

Comités consultatifs

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

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.

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 représenter qu'un seul autre membre du comité.

Les comités visent à prendre les décisions sur base d'un consensus. Si non, elles sont prises 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 et contrôle plus spécifiquement les états financiers annuels et périodiques avant qu'ils ne soient publiés ; le comité surveille également l'application correcte et conséquente des normes de comptabilité et des règles d'évaluation de la société.

Le comité d'audit évalue au moins une fois par an les systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques afin de s'assurer que les principaux risques (cf. Facteurs de risques à la page 4) 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, vis-à-vis du gérant statutaire et vis-à-vis de la société, que le commissaire peut rendre des services autres que ceux confiés en vertu de la loi, et dont les rémunérations dépassent les limites mentionnées dans le Code des Sociétés (c.à.d. des dérogations à l'interdiction de l'article 133/2, §3 du Code des Sociétés).

Les tâches du comité d'audit sont exercées conformément aux dispositions de l'art. 526 bis, §4 du Code des Sociétés, tel que modifié.

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 du Code des Sociétés, et déroge ainsi du Code (cf. Comply or explain à la page 50).

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, administrateur non-exécutif
2. Jan Suykens, (Ackermans & van Haaren SA), administrateur non-exécutif
3. Mark Leysen, administrateur indépendant
4. Michel Eeckhout, administrateur indépendant

Tous les membres du comité d'audit disposent de l'expérience et des compétences requises en matière d'audit et de comptabilité, telle que visée à l'art. 526 bis §2 du Code des Sociétés et à l'annexe C, point 5.2/4 du Code.

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 60) ;
- 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

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

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), président du comité de nomination et rémunération, administrateur non-exécutif
2. Guy van Wymersch-Moons (jusqu'au 31/10/2017), administrateur non-exécutif
3. Mark Leysen, administrateur indépendant
4. Eric Van Dyck, administrateur indépendant
5. Michel Eeckhout, administrateur indépendant

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, 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, et 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 mandat	Fin mandat	Présence CdA	Présence CA	Présence CNR	Présence comité adm. indép.
Michel Eeckhout	16/05/11	22/05/18	5/6 - 1x procuration	3/4 – 1x procuration	2/3 – 1x procuration	-
Eric Van Dyck	16/05/11	22/05/18	5/6 1x procuration		2/3 – 1x procuration	-
Mark Leysen	16/05/11	22/05/18	4/6 - 2x procuration	2/4 – 2x procuration	1/3 – 2x procuration	-
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	22/05/18	6/6			
Jan Suykens	03/06/99	22/05/18	6/6	3/4 – 1x procuration	3/3	
Michel Van Geyte	19/03/13	22/05/18	6/6			
Piet De Jonghe	18/08/16	22/05/18	6/6			
Sonja Rottiers	18/05/15	15/05/18	6/6	4/4		
Guy van Wymersch-Moons ⁽¹⁾	21/01/06	31/10/17	4/4		3/3	

(1) Membre du conseil d'administration et du comité de nomination et de rémunération jusqu'au 31/10/2017.

Gestion journalière – Dirigeants effectifs

Dirigeants effectifs

Au cours de l'exercice écoulé la gestion journalière a été confiée à deux membres du comité exécutif, soit Monsieur Jean-Louis Appelmans, CEO et administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA, qui exerce la direction effective depuis le 13/02/2007 et Monsieur Michel Van Geyte, CIO, tous les deux administrateurs exécutifs.

A partir du 15 mai 2017 Michel Van Geyte CIO et co-CEO et co-administrateur délégué depuis le 15/05/2017, tous deux administrateurs exécutifs.

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

Jean-Louis Appelmans (65) 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).

Michel Van Geyte (Chief Investment Officer et co-CEO), dirigeant effectif.

Michel Van Geyte (52) 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.

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, pour la direction de la gestion journalière de la société.

Suite à la retraite de Jean-Louis Appelmans le conseil d'administration du 15 février 2018 a décidé de nommer Michel Van Geyte seul administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA, seul CEO de Leasinvest Real Estate Management SA/ Leasinvest Real Estate et (seul) représentant permanent de LREM, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte se font assister, en tant que dirigeants effectifs, pour la gestion journalière, par Tim Rens, CFO (jusqu'au 01/05/2017 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.

Le 26 mars 2018 le comité de nomination et de rémunération a proposé au conseil d'administration de nommer Tim Rens et Sven Janssens dirigeants effectifs à partir du 01/06/2018, la direction effective se composant dès lors de 3 personnes, soit Michel Van Geyte, Tim Rens et Sven Janssens. Cette proposition sera présentée pour approbation au conseil d'administration tenu en mai 2018. La FSMA doit également encore approuver la nomination de Tim Rens et Sven Janssens comme dirigeants effectifs.



De gauche à droite: Sven Janssens, Michel Van Geyte, Tim Rens, Jean-Louis Appelmans

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 et co- Chief Executive Officer, dirigeant effectif

Tim Rens, Chief Financial Officer (37), ayant débuté chez Leasinvest Real Estate Management SA depuis le 1/05/2017, est réviseur d'entreprises et dispose de plus de 12 ans d'expérience en audit chez Deloitte, dont 4 ans comme Senior Audit Manager pour e.a. des SIR.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Leasinvest Immo Austria GmbH, Adrestos BeteiligungsverwaltungsGmbH en Kadmos Immobilien Leasing GmbH.

OKIMONO SPRL, représentée par son représentant permanent, **Sven Janssens**, Chief Operating Officer (45), qui a débuté chez Leasinvest Real Estate Management SA il y a plus que 10 ans en qui a plus de 20 ans d'expérience en property management et travaillait chez ImmoTel 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, Leasinvest Immo Austria GmbH, Adrestos BeteiligungsverwaltungsGmbH en Kadmos Immobilien Leasing GmbH.

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 et de Leasinvest Immo Austria, des réunions séparées du comité permanent sont tenues, spécifiquement axée sur les activités au Grand-duché de Luxembourg 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 (un membre de) la direction effective et le 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 du Code des Sociétés 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. Le conseil d'administration du 15 février 2018 a décidé de nommer Michel Van Geyte représentant permanent à partir du 01/06/2018, suite à la retraite de Jean-Louis Appelmans.

CONTRÔLE INTERNE, FONCTIONS DE CONTRÔLE INDÉPENDANTES ET GESTION DES RISQUES

Contrôle interne

Sur base de COSO, le cadre de référence pour le contrôle interne développé par 'The Committee of Sponsoring Organisations' de la 'Treadway Commission 'COSO', compte tenu de la taille de ses activités, la société a pris un nombre de mesures en soutien de son contrôle interne.

« Le Contrôle interne » comprend un nombre de mesures et de procédures qui visent à garantir une certitude relative sur :

1. le fait d'atteindre les objectifs
2. le respect des législations et des procédures
3. la disponibilité d'information financière et opérationnelle fiable
4. l'utilisation efficace et économique des ressources
5. la protection des actifs
6. la prévention de fraude.

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

Le système de contrôle interne vise à un degré relatif de certitude en matière de fiabilité du reporting financier et la correspondance avec les normes comptables en vigueur.

Politique d'intégrité

En 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.

Cette politique 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 doivent 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 la 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 Tim Rens, CFO (jusqu'au 12/05/2017 : Piet Vervinck, CFO) jusqu'à l'assemblée annuelle du 22 mai 2018. A partir de cette date, cette fonction sera exercée par Michel Van Geyte, co-CEO. Ces deux personnes disposent de la fiabilité professionnelle requise et de l'expertise adéquate.

En outre, la société a chargé l'entreprise BDO Réviseurs d'entreprises, représentée par Steven Cauwenberghs comme partie externe, d'une partie de l'audit interne. En collaboration avec le co-CEO, et après approbation par le comité d'audit, un planning pour trois ans est développé avec des cycles de fonctionnement qui seront examinés par l'auditeur interne. L'auditeur interne communique ses conclusions directement au comité d'audit afin de permettre un contrôle adéquat par le comité d'audit.

Fonction interne indépendante de gestion des risques

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. Jean-Louis Appelmans de la fiabilité professionnelle requise et de l'expertise adéquate. Il sera proposé de nommer Tim Rens comme risk manager à partir du 01/06/2018 pour remplacer Jean-Louis

Appelmans qui prend sa retraite. Tim Rens dispose également de la fiabilité professionnelle requise et de l'expertise adéquate. Ceci sera présenté pour approbation au conseil d'administration du 15 mai 2018.

Fonction de « compliance » indépendante

La responsabilité de la fonction de « compliance » comprend l'assurance du respect par la SIR publique, son gérant statutaire, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses membres du comité exécutif, son personnel et mandataires des dispositions légales relatives à l'intégrité des activités de la société. La mission de compliance officer comprend également la supervision du respect des règles de conduite et les notifications en matière de transactions en actions Leasinvest Real Estate, pour leur propre compte, par les administrateurs et autres personnes qu'elles auraient désignées, afin de limiter le risque de délits d'initiés.

Le conseil d'administration a nommé Madame Micheline Paredis, secrétaire général de la société, compliance officer, pour une période indéterminée ; elle dispose de la fiabilité professionnelle requise et de l'expertise adéquate. Etant son absence temporaire due à des raisons de santé, Jean-Louis Appelmans reprend temporairement cette fonction. A partir du 01/06/2018, cette fonction sera reprise par Paul Van Lierde, Legal counsel.

Politique de gestion des risques

Investissements et désinvestissements

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.

Facteurs de risque

La société est organisée de telle manière que, outre l'information communiquée dans les rapports financiers 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 du risque et de rendement de ses actifs.

Les principaux risques auxquels la société est exposée (Cf. Facteurs de risque à la page 4) sont régulièrement évalués, et au minimum une fois par trimestre. Des procédures ont été mises en place pour identifier ces risques, les analyser, et éviter qu'ils se réalisent, et/ou évaluer leur impact potentiel, le limiter, contrôler et suivre.

Cette évaluation a lieu en interne au sein du comité d'audit -au moins quatre fois par an (p.ex. analyse de dérogations potentielles par rapport au budget/ aux prévisions, politique de couverture) et par le conseil d'administration du gérant statutaire, et par la personne responsable de la fonction de gestion des risques.

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. 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.

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 rémunérations est possible dans le cadre d'événements spécifiques de la société qui peuvent se produire.

A partir de 2017 les objectifs (annuels) des dirigeants effectifs ont été adaptés¹ et sont basés sur les critères de base importants suivants, et pondérés comme suit, notamment

- a) Critères financiers et relatifs au portefeuille (pour 33,33%) e.a. 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 projets de (re)développement ;

¹ Comme annoncé dans le Rapport financier annuel 2016 à la page 71 sous le point 'Politique de rémunération pour les années suivantes', §2, iii)..

- b) Exécution de la stratégie (pour 33,33%) e.a. désinvestissement d'immeubles moins qualitatifs dans le cadre de l'amélioration continue du portefeuille (principalement des immeubles (plus anciens) (de bureaux et logistiques) et des immeubles sans localisation stratégique au Grand-duché de Luxembourg), recherche d'opportunités d'investissement principalement au Luxembourg et en Autriche, l'exécution de projets de redéveloppement pour Treesquare, Montoyer 63, Strassen et CFM ;
- d) Capacités d'organisation et de management (pour 33,33%) e.a. organisation dans les 3 différents pays 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.

L'évaluation des performances annuelles 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 sur lesquels on s'est mis d'accord au préalable (p.ex. l'obtention d'un permis d'urbanisme, la finalisation avec succès d'un projet de rénovation)
- et, 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 à temps 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 (CEO) 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. Dans le passé une indemnité de départ de 16 mois fut convenue contractuellement pour Michel Van Geyte (co-CEO). Puisque cette indemnité de départ excède ce qui est prévu dans les dispositions de l'article 554 du Code des Sociétés, cette disposition dans le contrat de management avec Monsieur Michel Van Geyte, sur l'avis du comité de nomination et de rémunération, devra être approuvée séparément par l'assemblée générale des actionnaires de la société, tenue le 22/05/2018.

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 Tim Rens et Okimono SPRL représentée par Monsieur Sven Janssens.

Sauf pour les deux 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

Excepté pour le fait que Monsieur Jean-Louis Appelmans démissionnera comme CEO à partir de la prochaine assemblée générale des actionnaires du 22/05/2018, il est prévu que la politique de rémunération pour les exercices 2018 et 2019 ne sera pas fondamentalement adaptée et que la rémunération sera dans une large mesure fixée sur la même base que pour 2017.

Rémunération exercice 2017

i) Montant total de la rémunération des administrateurs

Relatif à l'exercice 2017 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 € 1.098.630 (hors TVA) pour tous les services rendus.

ii) Rémunération des administrateurs individuels

a) Administrateurs non-exécutifs

Les rémunérations payées pour l'exercice 2017 aux administrateurs indépendants et l'autre administrateur non-exécutif, comme membres de comité consultatifs étaient fixées forfaitairement, n'importe le nombre de réunions de chaque comité, tenues au cours de l'exercice 2017. Aucun avantage en nature ne fut accordé aux administrateurs indépendants et l'autre administrateur non-exécutif.

Les rémunérations suivantes ont été accordées aux administrateurs indépendants et non-exécutifs, sur une base individuelle, pour l'exercice 2017 :

Aux messieurs Michel Eeckhout et Mark Leysen, administrateurs indépendants, un montant total, pour l'exercice 2017, de € 30.000 a été payé comme suit :

- une rémunération fixe de € 20.000 ;
- une rémunération fixe de € 4.000 comme membre du comité d'audit ;
- une rémunération fixe de € 4.000 comme membre du comité de nomination et de rémunération ;
- une rémunération fixe de € 2.000 comme membre du comité des administrateurs indépendants.

A Monsieur Van Dyck, administrateur indépendant, un montant total, pour l'exercice 2017, de € 26.000 a été payé comme suit :

- une rémunération fixe de € 20.000 ;
- une rémunération fixe de € 4.000 comme membre du comité de nomination et de rémunération ;
- une rémunération fixe de € 2.000 comme membre du comité des administrateurs indépendants.

A Madame Sonja Rottiers, autre administrateur, un montant total, pour l'exercice 2017, de € 24.000 a été payé comme suit :

- une rémunération fixe de € 20.000 ;
- une rémunération fixe de € 4.000 comme président du comité d'audit.

	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					
Jusqu'au 31/10/2017	-	-	-	-	-
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 2017, 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 Vervinckt jusque mai 2017 et Tim Rens à partir de mai 2017) 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 € 1.390.355, dont:

- rémunération fixe en espèces : € 1.068.983 ;
- rémunération variable sous forme de tantièmes : € 256.000 ;
- assurance groupe (type cotisations déterminées) : € 48.575 ;
- avantages en nature : € 16.797 comme autres composants de la rémunération.

Une reproduction de la rémunération sur une base individuelle du COO et CFO, tous deux 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) et le co-CEO.

Pour cette raison, uniquement la rémunération des 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 des deux CEO

Depuis l'assemblée générale tenue le 15 mai 2017, la Société a deux CEO, notamment Messieurs Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte (également CIO). Ces deux personnes bénéficient de rémunérations fixes et variables qui couvrent leurs prestations comme membres du conseil d'administration et comme CEO, tant que d'un plan de retraite à cotisations déterminées (uniquement dans le cas de Monsieur Jean-Louis Appelmans) qui prévoit la constitution d'un capital de retraite en fonction de la prime payée.

Les rémunérations aux deux CEO mentionnées dans le tableau ci-après ont été attribuées au cours de l'exercice 2017, sur une base individuelle, directement et indirectement². Ils n'ont pas perçu d'avantages en nature spécifiques.

CEO	Fixe	Assurance	Variable	totaal
Jean-Louis Appelmans	€ 387.897	€ 42.733	€ 98.000	€ 528.630
Michel Van Geyte	€ 362.000	-	€ 98.000	€ 460.000
Total deux CEO's	€ 749.897	€ 42.733	€ 196.000	€ 988.630

D. Rémunération globale des autres membres du comité exécutif

Le comité exécutif est composé comme précisé ci-dessus par :

1. Monsieur Jean-Louis Appelmans, CEO, administrateur délégué et dirigeant effectif,
2. Monsieur Michel Van Geyte, CEO, et CIO et dirigeant effectif,
3. Monsieur Piet Vervinckt, CFO jusque mai 2017,
4. Monsieur Tim Rens, CFO à partir de mai 2017, et
5. Okimono SPRL représentée par Monsieur Sven Janssens, COO.

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 exécutif ; pour l'exercice 2017 il s'agissait de tantièmes.

Le montant global brut de la rémunération et des autres avantages, directement ou indirectement³, attribué par la société ou ses filiales pour 2017 aux autres membres du comité exécutif et autres dirigeants, s'élève à un total de € 401.725 (ex-TVA) et peut être ventilé comme suit :

Fixe	Assurance groupe	Assurance groupe	Variable	Total
€ 319.086	€ 5.842	€ 16.797	€ 60.000	€ 401.725

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 E.a. via Granvelle Consultants & Co SPRL et Midhan SPRL.

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

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, qu'aucun conflit d'intérêt conformément à l'article 523 du Code des Sociétés n'a 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 du Code des Sociétés 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.

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 parties adverses 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.

Au cours de l'exercice écoulé aucune notification n'a dû être faite à la FSMA dans ce contexte.

Charte de gouvernance d'entreprise

Dans sa Charte de gouvernance d'entreprise (www.leasinvest.be) 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 compé-

tence 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.

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 aux 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 du Code des Sociétés 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 Eric Van Dyck dans le cadre des investissements éventuels au Luxembourg et en Autriche qui pouvaient être considérés comme objets d'investissement par Redevco (jusque fin octobre 2017), ou du chef de sa nouvelle fonction chez Cushman & Wakefield.

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

Recherche et développement Règles de conduite concernant les opérations financières

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.

Le conseil d'administration a annoncé sa politique en matière de prévention de manipulation du marché dans sa Charte de gouvernance d'entreprise (www.leasinvest.be).

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.

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.

Structure de l'actionariat

Pour la structure de l'actionariat et les notifications de transparence nous renvoyons à l'action Leasinvest Real Estate à la page 85.

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.

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.

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 52.

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 ¾ 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

Pour les conditions des obligations, dont une clause relative au changement de contrôle, émises le 9 octobre 2013 par la société, nous renvoyons à la note d'opération sur le site web www.leasinvest.be (investor relations -prospectus).

Les conditions des obligations, dont une clause relative au changement de contrôle, (placement privé) émises par la société le 4 décembre 2013 peuvent être demandées au siège social du gérant statutaire de la société.

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.

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.

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, ayant une réduction de l'émission de CO² de 400 tonnes pour conséquence.

Une installation de panneaux solaires est également opérationnelle sur le toit de l'Entrepôt Royal.

En 2018 des panneaux solaires seront également installés sur le toit de The Crescent Anderlecht.

Un plan fut développé pour installer des stations de recharge pour véhicules électriques sur les parkings de Motstraat Malines et de The Crescent Anderlecht en 2018.

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 dès lors va 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 à cause de l'échéance des baux, ou des immeubles améliorables 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 présente.

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

Décharge au gérant et au commissaire

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.

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au gérant statutaire et au commissaire pour l'exercice de leurs mandats au cours de l'exercice clôturé le 31/12/2017.

Fait à Anvers le 15/02/2018

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'

Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Treesquare : objectif « BREEAM Excellent » (2018)

Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 63 : objectif « BREEAM Excellent » (2018) - un BREEAM interim 'design stage' « Excellent » fut entre-temps atteint (2017)

JEAN-LOUIS APPELMANS
Administrateur délégué

JAN SUYKENS
Président du conseil d'administration

Luxembourg

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 2017 il s'agissait des Echos du Quartier.

Indicateurs Alternatifs de Performance



De Mot Malines • Belgique

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 Cotées (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 ◀ . 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 aux 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' ◀ .

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA



Leasinvest Real Estate a reçu pour les Rapports financiers annuels 2012 à 2016 inclus 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.

Aucun indicateur de performance EPRA n'a été audité par le commissaire, à l'exception du résultat EPRA, du EPRA NAV et EPRA Triple NAV.

Pour le rapport de l'expert immobilier nous renvoyons au Rapport immobilier à la page 110 et pour plus d'information sur les experts immobiliers et leur rémunération, nous renvoyons au Document permanent à la page 188.

RÉSULTAT EPRA ◀

Résultat EPRA (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	47 545	29 436
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	9,63	5,96
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA*	-20 042	-1 561
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-22 348	1 462
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 798	-3 583
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	-492	560
(viii) Impôts différés	0	
Résultat EPRA	27 503	27 875
Nombre d'actions enregistrées ayant droit au résultat de la période	4 938 870	4 935 478
Résultat EPRA par action (en €)	5,57	5,65

EPRA NAV ◀ (VALEUR DE L'ACTIF NET)

EPRA NAV (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
NAV selon les états financiers	382 206	356 407
NAV par action selon les états financiers (en €)	77,4	72,2
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	32 630	48 152
EPRA NAV	414 836	404 559
Nombre d'actions enregistrées ayant droit au résultat de la période	4 938 870	4 935 478
EPRA NAV par action (en €)	84,0	82,0

EPRA NNNAV ◀ (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

EPRA Triple NAV (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	414 836	404 559
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-32 630	-48 152
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-1 245	-6 349
EPRA NNNAV	380 961	350 058
Nombre d'actions enregistrées ayant droit au résultat de la période	4 938 870	4 935 478
EPRA NNNAV par action (en €)	77,1	70,9

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

EPRA NIR & EPRA Topped up NIR (€ 1 000)		31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		902 994	859 931
A exclure :			
Actifs détenus en vue de la vente		0	-54 967
Projets de développement		-54 400	-30 663
Immeubles disponibles à la location		848 594	774 301
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-518	444
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		7 598	9 167
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	855 674	783 468
Revenus locatifs bruts annualisés		56 892	56 540
Charges immobilières annualisées		-12 253	-10 933
Revenus locatifs nets annualisés	A	44 639	45 607
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		293	317
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	44 932	45 924
EPRA NIR	A/B	5,22%	5,82%
EPRA Topped up NIR	C/B	5,25%	5,86%

EPRA TAUX DE VACANCE ◀ 2017

EPRA Taux de vacance (x € 1.000)		31/12/2017			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m2)		163 581	132 831	188 733	485 145
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,90	0,26	0,53	2,69
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	24,03	4,13	23,57	51,73
EPRA Taux de vacance	A/B	7,91%	6,30%	2,25%	5,20%

EPRA TAUX DE VACANCE ◀ 2016

EPRA Taux de vacance (x € 1.000)		31/12/2016			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m2)		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 COST RATIO ◀

EPRA cost ratio (€ 1 000)		31/12/2017	31/12/2016
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-3 213	-2 554
Charges immobilières		-9 922	-9 438
Frais généraux de la société		-2 913	-3 220
Autres charges et revenus opérationnels		-453	1
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-16 501	-15 211
Coûts directs de la vacance locative		1 226	1 080
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-15 275	-14 131
Revenus locatifs	C	56 892	56 647
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-29,00%	-26,85%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-26,85%	-24,95%

REVENUS LOCATIFS LIKE-FOR-LIKE ◀

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	31/12/2017 vs. 31/12/2016
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1000)	56 011
Variations 2016 – 2017 à exclure	1 962
- Variations suite aux acquisitions	3 579
- Variations suite aux désinvestissements	-1 617
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	56 418
Variatie like for like (€ 1000)	-1 555
Variatie like for like (%)	-2,78%

CAPEX

Capex d'investissement 2017 (€ 1000)	LRE	Belgique	Luxembourg	Suisse	Autriche
(1) Capex pour acquisitions	93.181		36.155		57.026
(2) Capex (incl. développement et réaffectation)	22.505	16.716	4.065		1.724
(3) Capex portefeuille immobilier récurrent	4.940	1.692	3.248		
(4) Autres	0				
TOTAL CAPEX	120.626	18.408	43.468	0	58.750

Détail des calculs des Indicateurs Alternatifs de Performance¹ (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE ◀

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2 798	3 584
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	24 594	-1.462
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-2 246	0
Résultat sur Portefeuille	19 550	2 122

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

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat Net – part du groupe (€ 1000)	47 545	29 436
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4 935 478
Résultat Net – part du groupe par action	9,63	5,96

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR (MONTANT PAR ACTION) ◀

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	382 206	356 407
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4 935 478
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	77,4	72,2

¹ Hormis les indicateurs de performance EPRA qui sont également considérés comme APM et qui sont réconciliés ci-dessus à la page 73.

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)	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	382 206	356 407
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	921 141	876 747
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	902 994	859 931
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1000)	18 147	16 816
TOTAL	400 353	373 223
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4 935 478
Valeur de l'Actif Net part du groupe par action	81,1	75,6

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN ◀ EN %

Coût de financement moyen en %	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1000)	-14 905	-13 654
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-1 127	-1 309
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-16 032	-14 963
Encours de dette moyenne pondérée (€ 1000)	536 071	515 417
Coût de financement moyen en %	2,99%	2,90%

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION) ◀

Résultat global – part du groupe (montant par action)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net - part du groupe (€ 1000)	47 545	29 880
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	2 438	-12 246
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés à une couverture du cash-flow comme défini par IFRS	11 367	-9 068
Variations de la partie efficace de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-9 211	-3 178
Variation de la réserve pour actions propres	281	
Résultat global – part du groupe	49 983 ⁽¹⁾	17 634
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4 935 478
Résultat global – part du groupe par action	10,12 ⁽¹⁾	3,57

(1) Le résultat global part du groupe diffère de celui du communiqué de presse du 22/02/2018. Ceci n'a cependant aucun impact sur le résultat EPRA ◀, le résultat net, ni les capitaux propres

Action Leasinvest Real Estate

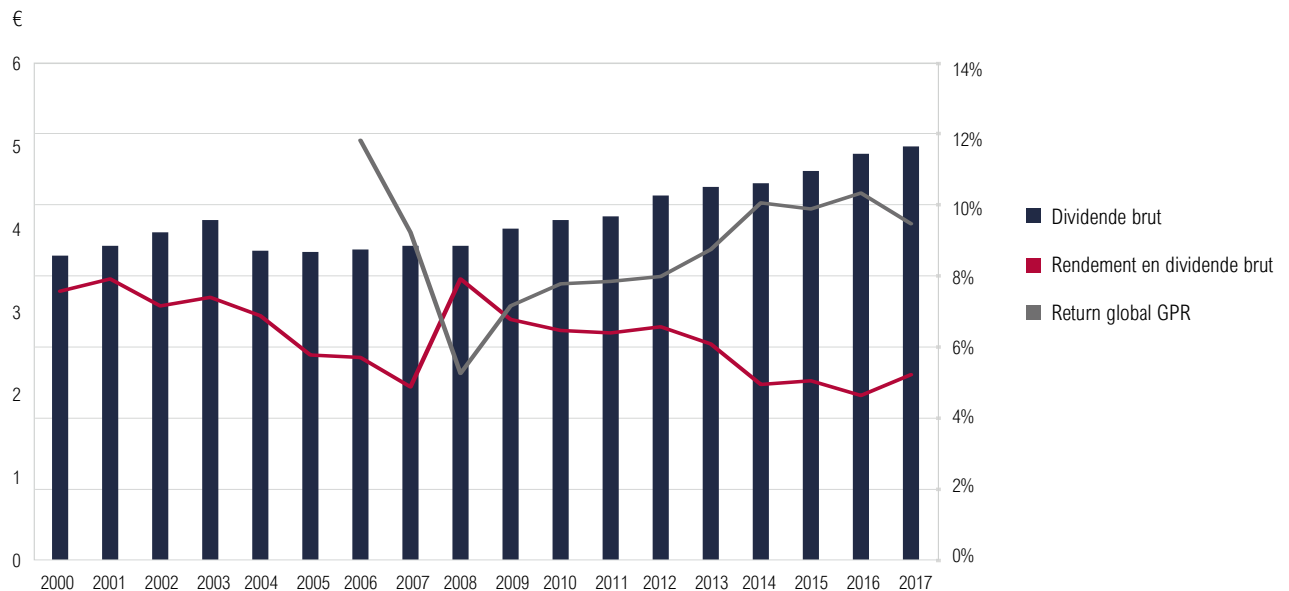


Montoyer 63 Bruxelles CBD • Belgique



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 haussière 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

	31/12/2017	31/12/2016
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 (#)	4.938.870	4.935.478
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	474	521
Free float (%)	35%	35%
Cours de clôture (€)	96,0	105,5
Cours le plus élevé (€)	107,95	114
Cours le plus bas (€)	93,99	87,75
Volume mensuel moyen (#)	28.728	30.897
Velocité (%) (1)	6,98%	7,51%
Vélocité free float (%) (2)	19,94%	21,45%
Prime sur base du cours de clôture vs VAN (juste valeur)	24%	46%
Dividende brut	5,00	4,90
Dividende net•	3,50	3,43
Rendement en dividende brut (%) (3)	5,21%	4,64%
Payout ratio (consolidé)	89,8%	86,9%
Payout ratio (statutaire)	84,6%	82,0%

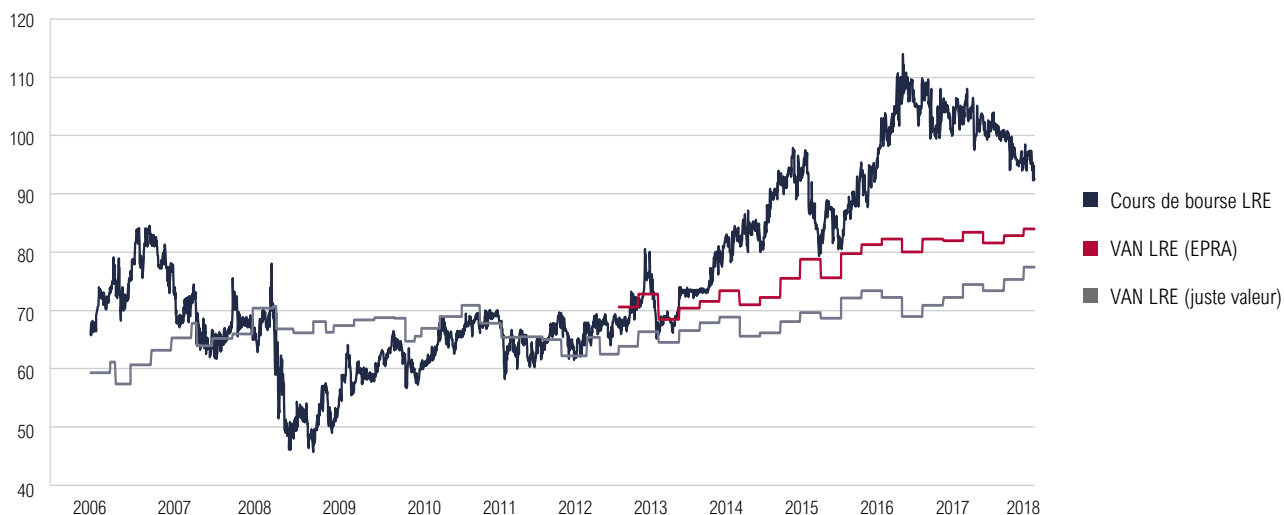
• Sur base d'un précompte mobilier de 30%.

(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.

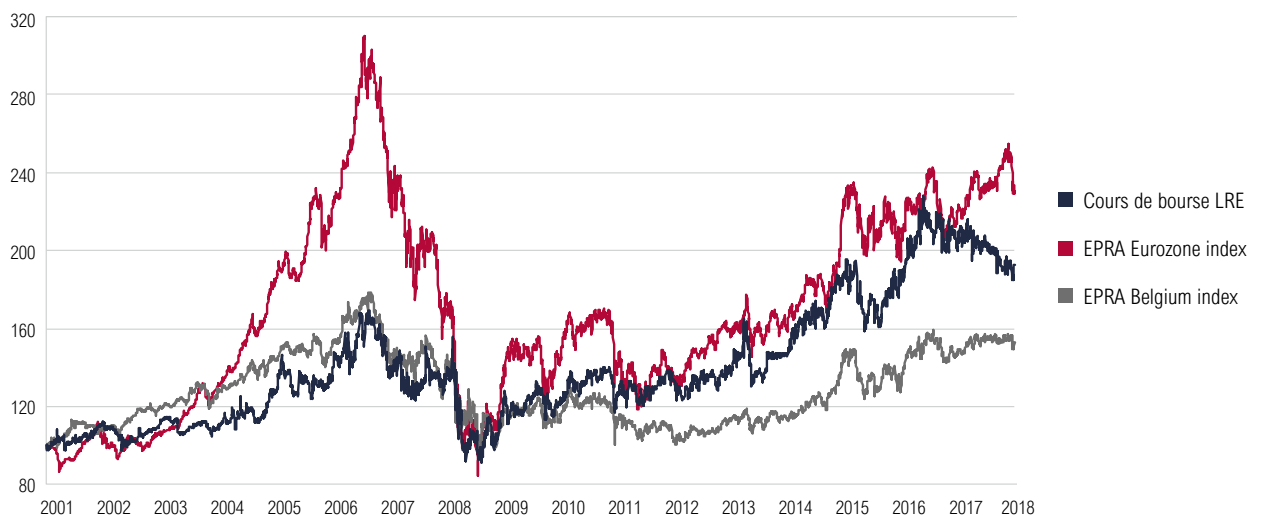
Prime/décote du cours de l'action Leasinvest Real Estate par rapport à la valeur de l'actif net



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.

En fin d'année le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à € 96,0 (2016 : € 105,5). Le cours de bourse le plus élevé de € 107,95 fut atteint le 19 avril 2017. La prime par rapport à la valeur de l'actif net sur base de la juste valeur a diminué en 2017 à 24%.

Le volume mensuel moyen traité de l'action a diminué au cours de l'exercice écoulé à 28.728 actions en comparaison avec 30.897 en 2016.

Comme ressort du 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. Vers fin 2017 cependant, l'indice BEL MID affichait une meilleure performance que celle de l'action Leasinvest Real Estate.

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 par contre une performance nettement meilleure que celle de l'action Leasinvest Real Estate en 2017.

COUVERTURE DES ANALYSTES

Pieter Runneboom
ING Bank NV
Foppingadreef 7, NL-Amsterdam
T +31 20 501 3526
E pieter.runneboom@ingbank.com

Jan Opdecam
KBC Securities
Avenue du Port 12, B-1080 Bruxelles
T +32 2 429 60 32
E jan.opdecam@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

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 :

- (i) 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
- (ii) 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 155 et suiv. des Etats financiers.

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.

Agenda de l'actionnaire

30/03/2018	Rapport financier annuel 2017
17/05/2018	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2018)
22/05/2018	Assemblée annuelle des actionnaires
28/05/2018	Mise en paiement du dividende
24/05/2018	Date du détachement de coupon (Ex-date)
25/05/2018	Date d'arrêt (Record date)
23/08/2018	Rapport financier semestriel 2018
20/11/2018	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2018)
21/02/2019	Résultats annuels 2018 (31/12/2018)

Structure de l'actionnariat

	Nombre d'actions émises et cotées	Pourcentage de participation
Ackermans & van Haaren	1.481.959	30,01%
AXA SA	1.431.883	29,0%
AG Insurance	295.448	5,99%
Inconnu	1.729.580	35,0%
Total	4.938.870	100%

NOTIFICATIONS 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.

Pour plus d'information sur les notifications de transparence par Ackermans & van Haaren SA et AXA SA, y inclus les chaînes de contrôle d'application, reçues en 2017, nous renvoyons à www.leasinvest.be (investor relations – actionnaires et transparence).

Le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management NSA détient 5 actions Leasinvest Real Estate. Les actions de Leasinvest Real Estate Management SA sont détenues à 100% par Ackermans & van Haaren SA, qui exerce le contrôle exclusif sur Leasinvest Real Estate.

Rapport immobilier



Frun® Park Asten & Stadlau Vienne • Autriche



Michel Van Geyte • Co-CEO

« En 2017 nous avons atteint une masse critique en Autriche avec nos investissements additionnels, qui nous permet une gestion efficace de notre portefeuille autrichien. Les investissements additionnels au Grand-duché de Luxembourg confirment d'autre part notre position dominante comme investisseur immobilier dans ce marché. En Belgique nous répondons à la demande du marché pour de nouveaux immeubles de qualité durables au cœur de Bruxelles avec nos 2 immeubles de bureaux en redéveloppement au CBD de Bruxelles. »

Acquisitions et redéveloppements importants

IMMEUBLES RETAIL À STADLAU - VIENNE

Les immeubles retail que Leasinvest Real Estate détient en portefeuille depuis le 16 octobre 2017 concernent respectivement un magasin de bricolage Hornbach Baumarkt de 13.300 m² et 10 magasins avec une superficie globale de 11.000 m² dans un parc retail 'Gewerbepark Stadlau', tous situés dans la ville de Vienne (le district n°22 Stadlau).

Il s'agit de deux sites de retail très bien situés avec une fréquentation élevée et ayant des positions dominantes dans la ville de Vienne.

Les différents contrats locatifs indexés sont conclus avec des enseignes internationales et locales de renom, dont les plus importantes sont Hornbach Baumarkt, Lidl, Intersport, DM (droguerie), CCC (chaussures) et TK Maxx (mode).

Avec l'acquisition fin 2016 du parc retail Frun Park® Asten situé à Linz en Autriche le portefeuille de Leasinvest Real Estate en Autriche représente actuellement 11,4% du portefeuille consolidé.

Hornbach Baumarkt

Année de construction : **1997**

13.300 m² de magasins - **280** emplacements de parking

Taux d'occupation : **100%**

Investissement total : **€ 27,4 millions⁽¹⁾**

Rendement locatif ◀ (moyen) : **5,14%**

Gewerbepark Stadlau

Année de construction : **2016**

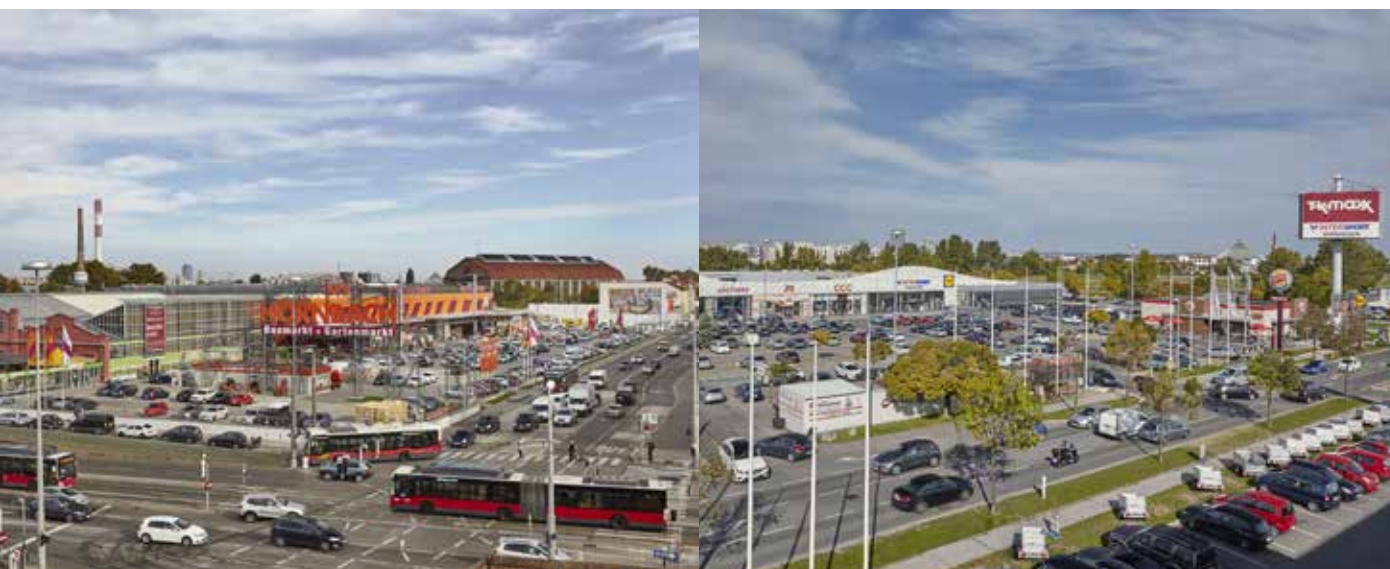
11.100 m² de magasins - emplacements de parking

Taux d'occupation : **100%**

Investissement total : **€ 29,6 millions⁽¹⁾**

Rendement locatif ◀ (moyen) : **5,42%**

(1) Pour un aperçu détaillé du capex, nous renvoyons aux états financiers à la page 146. Les deux montants incluent les frais de transaction.



Autriche

PARC RETAIL FRUN® ASTEN,

Le parc retail Frun® à Asten, situé à 200 km de Vienne et près de Linz en Autriche, est un parc retail important ouvert fin octobre 2013. Le Frun® shopping concept repose sur la réalisation d'un ensemble architectural harmonieux entourant 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. Tous les magasins sont loués, tant à des chaînes internationales que locales, telles que C&A, Intersport, Spar, Action et Zeeman.



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, ayant une réduction de l'émission de CO² de 400 tonnes pour conséquence.

En 2017 la construction d'une extension de plus de 1.000 m² a été entamée, dont la réception est prévue prochainement et qui est quasi entièrement louée. Avec cette extension le parc retail Frun® Asten se classe du coup dans le top 10 des parcs retail les plus importants en Autriche (> 20.000 m² de superficie louable).

Année de construction: **2013**

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

Taux d'occupation : **100%**

Investissement total : **€ 38 millions**

Rendement locatif ◀ (moyen) : **5,86%**



IMMEUBLE DE BUREAUX MERCATOR AU LUXEMBOURG

L'immeuble de bureaux Mercator, en portefeuille depuis le 3 mai 2017, est situé route d'Arlon, nr. 110 – 112 dans la Ville de Luxembourg, et comprend 8.641 m² de bureaux, répartis sur 5 étages et 104 emplacements de parking.

Cet immeuble bénéficie d'une excellente localisation dans la capitale du Grand-duché à la route d'Arlon, un des axes principaux à l'entrée de la Ville de Luxembourg.

De plus, l'immeuble Mercator est situé tout près de l'hôpital principal de Luxembourg, autour duquel un nombre important d'entreprises (para)médicales sont situées.



Année de construction : **1998**

8641 m² de bureaux - **104** emplacements de parking

Taux d'occupation : **100%**

Investissement total : **€ 35 millions**

Rendement locatif ◀ (moyen) : **4,38%**



Luxembourg

EUROPEAN BANK & BUSINESS CENTER (EBBC) PRÈS DE L'AÉROPORT LUXEMBOURGEOIS

Au cours des dernières années Leasinvest Real Estate a systématiquement augmenté sa participation dans le certificat immobilier public « Lux Airport », qui comprend 2 immeubles de bureaux (blocs B et E) d'environ 8.465 m², situés dans le parc d'entreprises EBBC. Avant, Leasinvest Real Estate y était déjà propriétaire du bloc D (3.665 m²) et copropriétaire du parking et de la zone parking. Au cours du quatrième trimestre de 2017 Leasinvest Real Estate a franchi le seuil de deux-tiers des certificats immobiliers Lux Airport émis, ce qui résulte selon nos règles d'évaluation que cet investissement ne doit plus être considéré – conformément à l'IAS 39 – comme un actif financier non-courant, mais comme un immeuble de placement conformément à la norme IAS 40. Pour plus d'information sur l'impact, nous renvoyons au Rapport annuel, Rapport d'activités, à la page 38.

European Bank & Business Center (EBBC) se compose au total de 6 immeubles de bureaux avec une superficie globale de 26.000 m² situés à proximité de l'aéroport luxembourgeois.

Blocs B-D-E

Année de construction : **1988**

12.130 m² de bureaux - parking et zone parking en copropriété

Taux d'occupation : **94,10%**

Investissement total Blocs B et E : **€ 11 millions**

Rendement locatif ◀ (moyen) : **7,90%**



BOOMERANG STRASSEN, LUXEMBOURG

Le site retail performant à la Route d'Arlon à Strassen, qui comprend 22.721 m², est partiellement redéveloppé vers 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, raison pour le 'rebranding' et le changement du nom en 'Boomerang Strassen shopping center'.

Le redéveloppement se déroule en 2 phases afin de tenir compte des locataires actuels Adler Fashion, Bâtiself et Roller, dont la première phase fut livrée fin 2017. Pour la phase 2, la réception est prévue en 2020.

Année de construction : **1988** – phase de rénovation 1 : **2017**

22.721 m² de magasins

Taux d'occupation : **100%**

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

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



Luxembourg

CENTRES COMMERCIAUX KNAUF, LUXEMBOURG

Le centre commercial Knauf à **Schmiede** représente depuis une dizaine d'années la plus belle offre commerciale de la région des 3 frontières. Ouvert toute l'année, le Shopping Center KNAUF est un incontournable avec ses enseignes ; entre de grandes marques internationales et le commerce de détail national, sans oublier alcools, tabacs et carburants à prix luxembourgeois. Ce centre commercial se compose de 40 magasins avec une superficie de plus de 30.000 m² d'espace commercial.

Afin de conforter sa zone de chalandise et de répondre à la demande commerciale des visiteurs et des enseignes, une rénovation conséquente de la plus ancienne partie va permettre d'ajouter 6000m² de commerce supplémentaire dont 1500m² de restauration. De nouvelles enseignes pourront venir agrandir l'offre commerciale et continuer de proposer « le plein de bonnes affaires » aux visiteurs ! Ces travaux permettront de confirmer la position de leader en nombre d'enseignes et rester le plus grand pôle commercial du nord du Luxembourg et de la région limitrophe.

Le centre commercial Knauf à **Pommerloch**, qui est plus récent, se situe du côté ouest du Luxembourg et attire autant les clients luxembourgeois que la population venant de la province du Luxembourg. Ici nous retrouvons environ 60 magasins pour une superficie commerciale de plus de 26.000 m² avec ses enseignes entre de grandes marques internationales et le commerce de détail national. La stratégie commerciale a pour objectif d'augmenter progressivement le standing de la galerie. Les locataires convaincus de la stratégie ont déjà fait évoluer leurs concepts. « La chaise longue » a rejoint l'offre commerciale présente et est devenu un incontournable pour les cadeaux dans la région, ainsi que le magasin « Mano » connu au Luxembourg pour ses chaussures en cuir. Knauf Pommerloch reste positionné dans un esprit famille et a ouvert un magasin « Mamoon » pour les futures mamans de la région. L'enseigne Jack & Jones s'est transformée en Only & Sons à fin d'offrir une marque plus moderne pour les plus jeunes. Début 2018, la marque Allemande Comma, a ouvert son premier magasin au Luxembourg dans le centre commercial Knauf de Pommerloch.

Les nombres de visiteurs pour les deux centres commerciaux affichent une tendance positive avec des résultats cumulés de 2015 à 2017 de +2,7% pour Knauf Pommerloch et de +2,75% pour Knauf Schmiede.



Schmiede

Année de construction : **1995**

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

Taux d'occupation : **92,45%**

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

Rendement locatif ◀ (moyen) : **7,07%**

Pommerloch

construction : **2002-2011**

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

Taux d'occupation : **100%**

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

Rendement locatif ◀ (moyen) :- **6,86%**

TREESQUARE & MONTOYER 63 BRUXELLES CBD

L'immeuble de bureaux **Treesquare** (précédemment Square de Meeûs), vacant depuis Q2 2015, bénéficie d'une localisation unique au centre du quartier européen dans le quartier Léopold, toujours la meilleure localisation pour les bureaux de 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 est prévue au cours du premier trimestre de 2018. Pour plus d'information sur les locations nous renvoyons au Rapport annuel, Rapport d'activités, à la page 44.



L'immeuble de bureaux **Montoyer 63** qui était encore loué jusque 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 demande importante en immeubles de bureaux de qualité neufs, et où des locations sont conclues à des loyers top, qui ont encore augmenté en 2017 (voir le rapport sur le marché immobilier).

En 2016 déjà Leasinvest Real Estate a pu conclure une convention d'usufruit pour une durée fixe de 21 ans (voir Rapport financier annuel 2016) avec le Parlement européen qui entrera l'immeuble dès sa réception, prévue fin 2018.

Pour cet immeuble également, l'objectif est d'obtenir un BREEAM 'excellent'. Un 'BREEAM interim - design stage' avec rating 'Excellent' fut entre-temps obtenu.

Treesquare

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

Année de construction : **2018**

6.565 m² de bureaux

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

Rendement locatif ◀ (2018): **5,50%**

Montoyer 63

Breeam : excellent (objectif pour **2018**) – interim: excellent design stage

Année de construction : reconstruction pour **2018**

6.570 m² kantoren

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

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

Rendement locatif ◀ (2018): **4,25%**

Belgique

REDÉVELOPPEMENT MOTSTRAAT MALINES EN ESPACE DE COWORKING BASÉ SUR « THE CRESCENT »

Au cours du troisième trimestre de 2016, la prolongation pour la moitié de l'espace de bureaux avait été signée avec le locataire actuel pour l'immeuble de bureaux situé Motstraat 30 à Malines. Une partie de l'espace de bureaux restant a été aménagée comme espace de coworking « De Mot », prolongation de notre concept de business center 'The Crescent' situé à Anderlecht et à Gand. Pour plus d'information sur les locations nous renvoyons au Rapport annuel, Rapport d'activités, à la page 44.

Ce projet s'inscrit dans la politique de rénovation et de redéveloppement d'immeubles présentant un réel potentiel de création de valeur.

Breem : In-Use (2013), score 'good'

Année de construction : **2002** –
Redéveloppement (business center) : **2018**

14.174 m² de bureaux

Taux d'occupation : **74%**

Investissement total : **€ 4 millions**

Rendement locatif ◀ (moyen) : **7,16%**

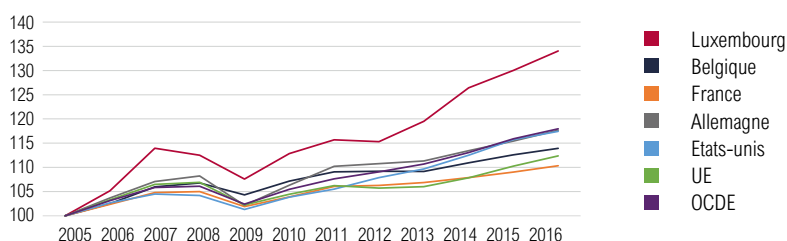


Marché immobilier en 2017

L'information sur le marché immobilier reproduite ci-après contient des extraits des rapports des marchés immobiliers de Cushman & Wakefield et CBRE pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique, et de EHL et CBRE pour l'Autriche, repris moyennant leur accord, et dont le contenu n'a pas été vérifié.

Grand-duché de Luxembourg

Evolution réelle du PBI (base 100 en 2005)



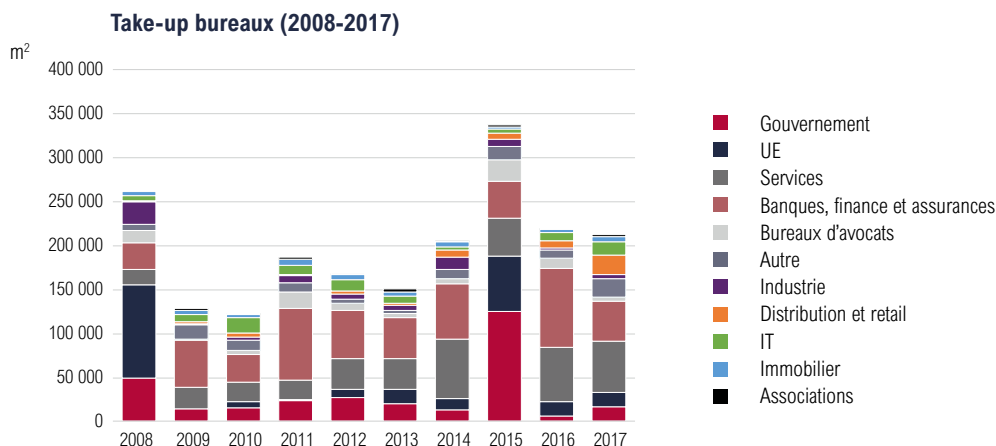
Les bases économiques étaient très fortes en 2017, avec une croissance du PBI de 3,5% et un taux de chômage de 5,8%, le niveau le plus bas au cours des cinq dernières années. Il est prévu que l'année 2018 sera encore meilleure que 2017 avec une croissance prévue du PBI de 4,5%, et une autre diminution du taux de chômage. De plus, la confiance des consommateurs reste à un niveau record grâce à la pénurie sur le marché du travail. La politique monétaire est également prévue rester souple sans augmentations significatives des taux d'intérêt avant 2019.

Le climat économique positif en Europe contribue également à ces belles performances du Luxembourg. Les prévisions de croissance pour 2017 et 2018 s'élèvent respectivement à 3,4% et 4,4%, soit au-delà de la moyenne européenne.

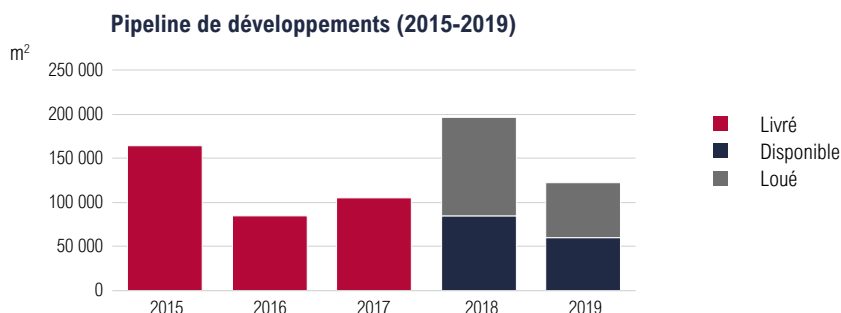
Marché locatif des bureaux

Localisation	Stock (m ²)	Disponibilité (m ²)	Taux de vacance (%)	Take-up Q4 (m ²)	Take-up 2017 (m ²)	En construction (m ²)
CBD	839.000	8.000	1,0%	6.840	31.226	21.300
Kirchberg	1.095.000	19.500	1,8%	3.361	45.636	201.800
Gare	403.000	17.500	4,3%	5.695	53.578	7.000
Cloche d'Or	418.000	23.000	5,5%	4.135	16.909	54.000
Autres districts centraux	219.000	17.800	8,1%	1.551	8.975	95.000
Districts décentralisés	404.000	35.700	8,8%	6.453	25.486	25.000
Périphérie	470.000	29.500	6,3%	7.614	27.571	157.000
Luxembourg (total)	3.850.000	151.000	3,9%	35.650	209.380	561.000

Le take-up total enregistré en 2017 s'élevait à 210.000 m², ce qui est comparable à celui de 2016 et plus que le seuil de 200.000 m² pour la quatrième année consécutive, ce qui confirme la forte dynamique du marché de bureaux luxembourgeois.

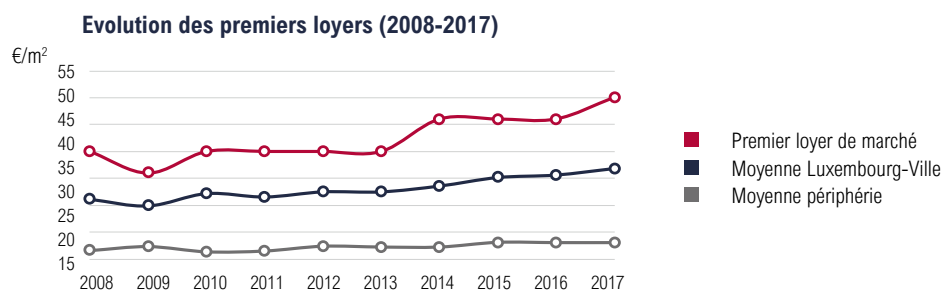


Environ 180.000 m² d'espaces de bureaux sont considérés comme vacants par rapport à un stock total de 4,09 millions de m², le taux de vacance s'élevant à un pourcentage très bas de 4,4% fin 2017, soit un des plus bas en Europe. Ce niveau devrait rester stable au cours des prochains mois puisque des locataires devraient être trouvés pour la plupart des projets spéculatifs vu le déséquilibre entre la demande et l'offre. Il est prévu que le Brexit attirera de nouveaux sièges principaux de Londres, tandis que le marché de travail peut avoir un effet favorable sur le take-up.



Dans le CBD on enregistre moins de 2% d'espace disponible à ce moment, tandis que celui au Kirchberg s'élève à environ 2%. L'espace disponible dans le district Gare s'élève actuellement à moins de 3%, ce qui démontre la forte pression sur les districts centraux. D'autres marchés importants comme l'aéroport, où Leasinvest Real Estate a continué à investir dans le parc d'affaires EBBC (certificats immobiliers cotés Lux Airport) et Gasperich ont également enregistré une diminution du taux de vacance.

Le manque d'espace disponible, en combinaison avec la forte activité au cours des derniers mois, a fait augmenter les loyers, qui s'élèvent actuellement à € 50/m²/mois dans le CBD. Les premiers loyers ont également augmenté dans le district Gare en 2017.



Il est prévu que le marché de bureaux luxembourgeois pourra continuer sa performance forte en 2018, soutenue par l'économie performante.

Marché d'investissement des bureaux

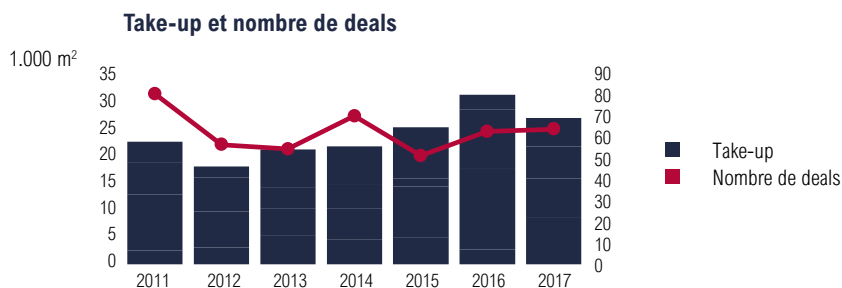
Au total les volumes d'investissement pour le marché des bureaux s'élèvent à € 920 millions en 2017, dont l'acquisition par Leasinvest Real Estate de l'immeuble Mercator loué à 100% dans la capitale du Luxembourg. Le premier yield a encore baissé en 2017 à 4,3% fin 2017.

On prévoit une grande activité sur le marché d'investissement puisque le Luxembourg présente des alternatives performantes par rapport aux autres villes-clé en Europe. Par conséquent, les premiers yields devraient encore diminuer en 2018.

Marché locatif retail

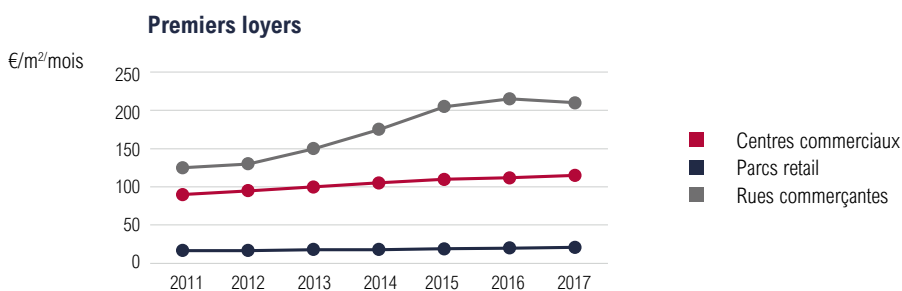
En 2017 le take-up a atteint 28.000 m², soit une légère diminution en comparaison avec 2016, mais toujours la seconde meilleure année depuis 2011. En termes de nombre de deals, l'activité était répartie de manière équilibrée sur les trois segments, tandis qu'en termes de take-up les parcs retail représentent la partie majeure avec 65%.

L'activité a également augmenté dans le segment des centres commerciaux, avec le plus grand nombre de deals depuis 2011, dont huit transactions dans nos centres commerciaux Knauf à Pommerloch et à Schmiede.



Actuellement il existe un manque d'offre nouvelle dans les segments centres commerciaux et parcs retail. Cela restera probablement inchangé les mois à venir, étant donné que la livraison des grands projets n'est attendue que pour 2019.

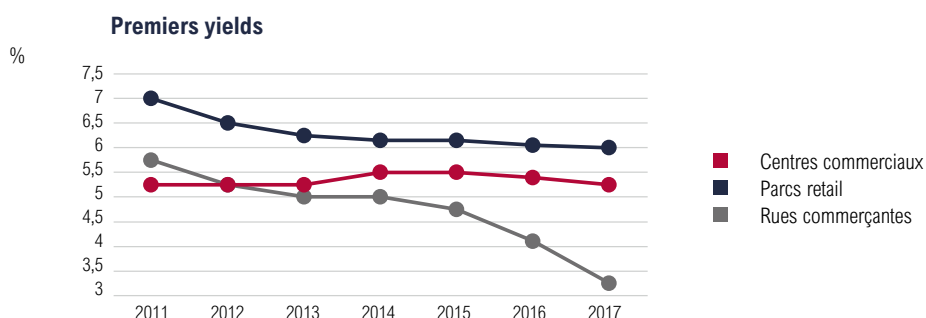
Pour les centres commerciaux, les premiers loyers augmentent depuis 2011. Pour les parcs retail comme, où Leasinvest Real Estate détient un site retail de plus de 4.000 m², les loyers augmentent légèrement depuis 2011 pour actuellement se monter à € 21/m²/mois (venant de € 17/m²/mois en 2011). Vu la demande actuelle pour des localisations-parcs retail de premier plan au Luxembourg, il est prévu que ces loyers augmenteront encore au cours des prochains mois pour s'élever à € 23/m²/mois l'année.



Marché d'investissement retail

€ 95 millions ont été investis dans le secteur retail (8% du total), soit une meilleure performance que le niveau de 2016.

La diminution des premiers yields s'est poursuivie en 2017 pour atteindre un niveau historiquement bas pour les rues commerçantes de 3,25%. Ils s'élèvent à 6% pour les parcs retail (venant de 7% en 2011) et à 5,25% pour les centres commerciaux. Une autre diminution est prévue quand des projets de qualité seront livrés et entreront sur le marché au cours des prochains mois.

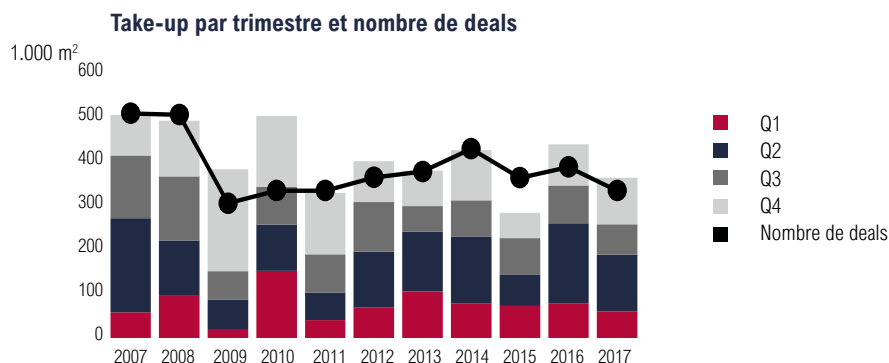


Belgique

L'année 2017 a connu la croissance du PBI la plus élevée depuis 2011 avec une augmentation de 1,7%. La bonne performance de l'économie laisse croire que ceci sera également le cas pour le futur. En 2018 le rythme devrait être comparable avec un taux de croissance de 1,6%. A plus long terme une croissance stable de 1,5% par an est prévue.

Marché locatif des bureaux

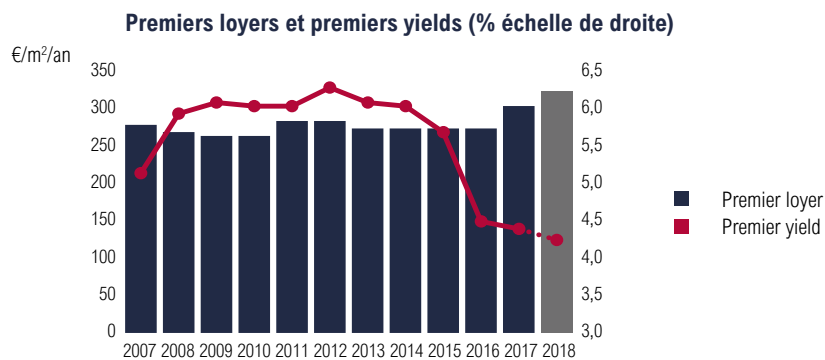
Le marché de bureaux bruxellois a enregistré un take-up de 381.000 m² en 2017, soit une diminution de 16% en comparaison avec 2016. Une grande activité est pourtant prévue en 2018 et 2019 puisque de grands locataires considéreront de quitter leurs vieux immeubles au cours des prochains mois. L'activité augmentera dès lors dans le futur proche, répondant à la nouvelle offre de qualité, comme p.ex. nos deux immeubles en redéveloppement dans le CBD : Treesquare (déjà pré-loué à 25% fin 2017 avant la livraison à la fin du premier trimestre de 2018) et Montoyer 63, pour lequel une convention d'usufruit fut déjà conclue avec le Parlement européen en 2016, tandis que la livraison de l'immeuble est prévue pour fin 2018.



Une des évolutions les plus importantes cette année est l'apparition du 'co-working' et des espaces de bureaux avec services à Bruxelles, suite à leur succès à Londres (le marché a triplé au cours des dix dernières années) et dans d'autres villes européennes. D'autres développements d'espaces co-working sont prévus au cours des mois et des années à venir, également dans les zones décentralisées. Dans ce contexte nous référons à notre immeuble Motstraat Malines, où notre concept de business center The Crescent fut complété avec succès par l'espace co-working De Mot.

Fin 2017 le taux de vacance s'élève à 9,1%, soit relativement stable en comparaison avec 2016, mais également le niveau le plus bas depuis 2007. Des espaces disponibles dans des immeubles A ne s'élèvent qu'à 40.000 m² et il existe également un manque croissant en immeubles B disponibles.

Les derniers mois une pression à la hausse sur les loyers fut enregistrée, avec différents espaces offerts à plus de € 300/m²/an dans de nouveaux immeubles. Cette tendance à la hausse a contribué à la première augmentation des premiers loyers depuis 2011 pour atteindre € 305/m²/an. Une autre augmentation des loyers à € 325/m²/an est prévue en 2018 pour les meilleurs actifs et localisations.



Marché d'investissement des bureaux

En 2017 une grande activité fut enregistrée avec plus de € 1,4 milliard investi dans le marché de bureaux à Bruxelles (€ 1,7 milliard pour le marché de bureaux total), parfaitement en ligne avec les années précédentes. Le marché d'investissement des bureaux à Bruxelles attire de plus en plus d'investisseurs étrangers (principalement de l'Asie, mais également du Canada et de l'Australie), et cette tendance se poursuivra avec un nombre de transactions importantes planifiées. Grâce à la politique monétaire souple de la Banque Centrale européenne et la concurrence pour les meilleurs actifs qui augmente, les premiers yields pour les bureaux diminueront encore ; ils s'élèvent actuellement à 4,4% au CBD de Bruxelles (venant de 4,5% en 2016 et 6% il y a 2,5 ans).

Marché locatif retail

Après le take-up record en 2016 de presque 400.000 m², 2017 a commencé lentement, pour se clôturer avec un volume total de 353.000 m² fin Q4. Pourtant, la demande pour un nombre de localisations de premier plan reste plutôt faible, et il y a plus de vacance locative, même pour les localisations de premier plan. Le segment des magasins de périphérie a enregistré une bonne performance au cours des dernières années, et ceci également en 2017, démontré par le renouvellement de tous les contrats locatifs en 2017 pour les locataires retail dans notre Brixton Business Park à Zaventem.

Les loyers pour les parcs retail de premier plan en Belgique fluctuent entre € 100/m²/an pour p.ex. Mons à € 170/m²/ans dans la rue de Stalle à Bruxelles et Zaventem. Il n'y a pas eu de grands mouvements au cours des dernières années, mais la plupart a quand-même légèrement augmenté. Ceci reflète la bonne demande et la tendance claire vers une actualisation de ce segment ; certainement maintenant que nous remarquons de plus en plus de marques normalement présentes dans les rues commerçantes, et une architecture plus qualitative dans le segment des magasins de périphérie, les loyers augmentent lentement mais sûrement.

Marché d'investissement retail

Un chiffre d'affaires de € 754 millions fut enregistré en 2017, soit inférieur au volume moyen des 5 dernières années, principalement à cause du fait qu'aucune transaction en centre commerciaux fut conclue en 2017. € 177 millions ont été investis en magasins de périphérie, soit inférieur à la moyenne des dernières années pour ce segment, principalement par un manque de grandes transactions en magasins de périphérie au cours de l'année passée. Finalement, les premiers yields de ce segment s'élèvent actuellement à 5,25%.

Marché retail autrichien

Les prévisions pour le marché retail autrichien se sont fortement améliorées en 2017, puisque tant la confiance du secteur retail que celle des consommateurs s'est maintenue à un niveau plus élevé que les années précédentes. L'Autriche offre des conditions de marché stables en combinaison avec un pouvoir d'achat élevé.

Vienne, où les deux nouvelles acquisitions de Leasinvest Real Estate sont situées dans le district Stadlau, est le point focal pour considérer une extension pour 15% de tous les distributeurs internationaux. La ville se trouve actuellement à la 13^{ème} place au monde, et la 5^{ème} en Europe, sur la liste des villes les plus désirées pour prévoir des extensions. Vienne connaît une croissance rapide et la population augmentera à 2 millions en 2022.

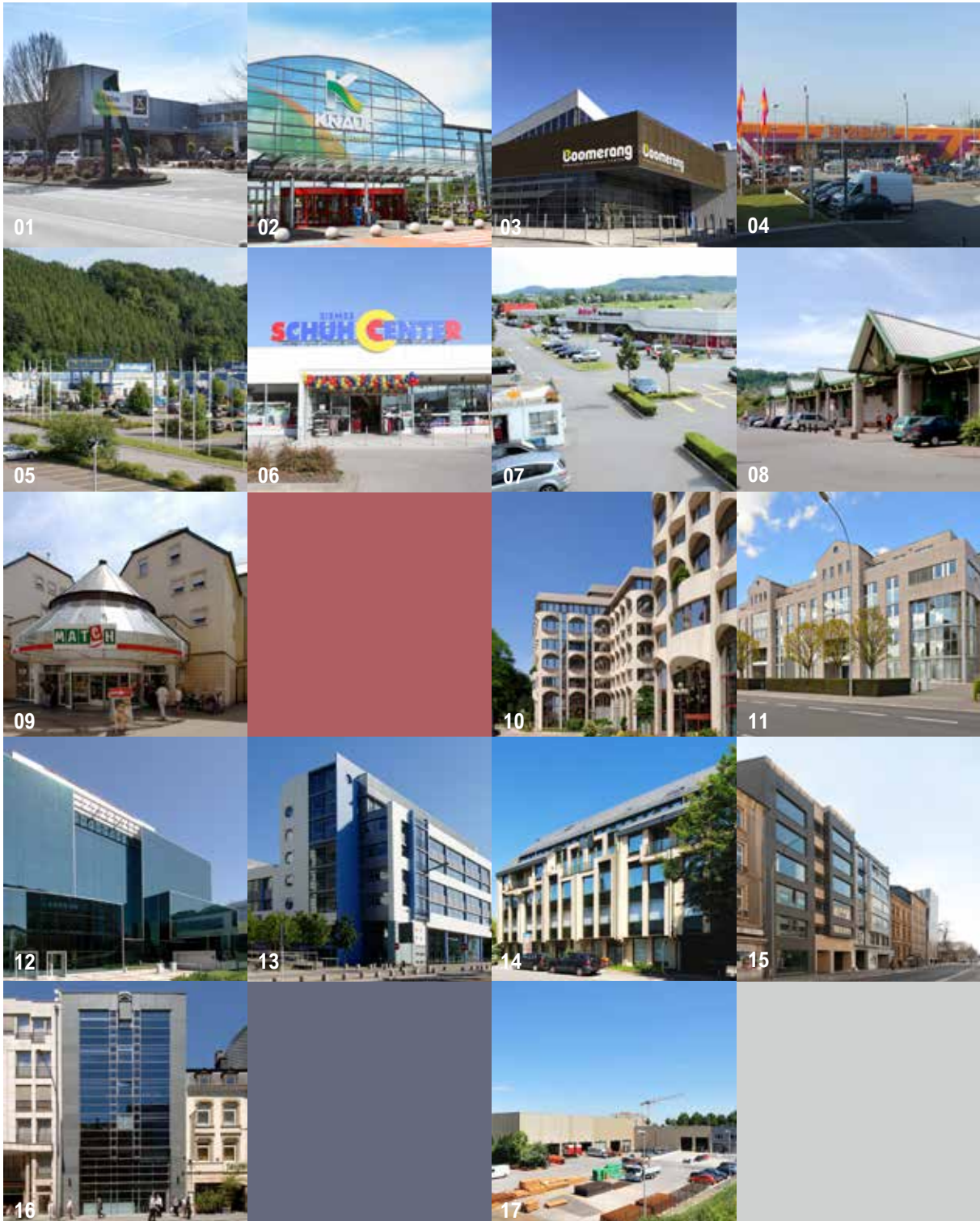
La plupart des marques choisissent les centres commerciaux (ca. 67%) et les magasins de périphérie (ca. 14%) pour leurs extensions en Autriche.

En outre, Vienne est de nouveau élue ville avec la meilleure qualité de vie au monde par la société Mercer pour la neuvième année consécutive, selon le classement annuel récemment publié. Vienne combine selon Mercer une offre culturelle étendue et un environnement sain où on est en sûreté, et d'excellents transports en commun (source : de Tijd).

La livraison limitée d'immeubles de qualité et de nouveaux développements freine l'évolution du segment retail dans un marché d'investissement généralement très actif. La concurrence accrue du commerce électronique et le planning régulé résultent en un développement limité d'espace retail, principalement créé par l'extension de centres commerciaux existants de renom. L'espace additionnel est en général réalisé sous forme de parcs retail. Dans ce segment on se focalise également sur des améliorations de la qualité au lieu de sur les extensions et les nouveaux développements.

Les premiers yields ont atteint des niveaux record bas et restent sous pression, avec 4% pour les centres commerciaux et 5,5% pour les parcs retail.

Portefeuille immobilier



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
01 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
02 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
03 Shopping center Boomerang, Strassen	Centre commercial situé à la voie d'accès la plus importante vers la ville de Luxembourg, soit la Route d'Arlon • Redéveloppement phase 1 en 2017	1988	22.721 m ²
04 Hornbach, 31, Rue du Puits Romain, Bertrange	Site retail situé à Bertrange, Bourmicht	2008	12.153 m ²
05 Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Site retail situé à l'N7 à Diekirch	1996	7.703 m ²
06 Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Construction d'un nouvel immeuble retail	2011	1.356 m ²
07 Rue du Brill, Foetz	Immeuble retail situé à côté du Cora	1987	4.219 m ²
08 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
09 Rue du Curé, Diekirch <i>Copropriété</i>	Galerie commerçante, faisant partie d'un immeuble mixte (commerce/ résidences) – Leasinvest Real Estate est propriétaire de tous les espaces commerciaux, sauf 1	1994	3.277 m ²
10 EBBC, 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 – Leasinvest Real Estate est directement propriétaire de l'immeuble D et indirectement, via sa participation de deux-tiers dans les certificats immobilier Lux Airport, des immeubles B et E	1988	12.130 m ²
11 Mercator, route d'Arlon, nr. 110 – 112, Luxembourg	Immeuble de bureaux situé dans la capitale du Grand-duché de Luxembourg, à la route d'Arlon, une des voies d'accès principales vers la ville de Luxembourg	1998	8.641 m ²
12 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
13 Avenue J.F. Kennedy 43, Luxembourg - <i>Copropriété</i>	Localisation exceptionnelle dans le coeur du Kirchberg à côté du centre commercial Auchan • Superficies locatives au 1 ^{er} et 3 ^{ème} étage	1999	2.270 m ²
14 Route d'Esch 25, Luxembourg	Situé tout près du siège social de la Banque Internationale de Luxembourg à la route d'Esch	1992	1.839 m ²
15 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
16 Avenue Monterey 20, Luxembourg	Immeuble de bureaux de prestige situé à l'Avenue Monterey, une des plus localisations les plus prestigieuses au Luxembourg	2001	1.555 m ²
17 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 étendu en 2008	1990	19.987 m ²



BELGIQUE

Tous les immeubles de placement indiqués avec un • ressortent aux comptes statutaires de Leasinvest Real Estate.

	LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
01	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
02	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
03	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
04	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
05	Motstraat, Malines•	Complexe de bureaux • Développement business center en 2017	2002	14.174 m ²
06	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 fin 2018	1974	6.570 m ²
07	Treesquare, Bruxelles•	Immeuble de bureaux très bien situé • Rénové dans une grande mesure en différentes phases (période 1996-2002) • Reconstruction intégrale avec réception prévue fin 2017	1974	6.565 m ²
08	Archives de l'Etat Bruges, Predikherenrei 4, Brugge	Immeuble avec 29 kilomètres courants d'archives	2012	6.097 m ²

AUTRICHE

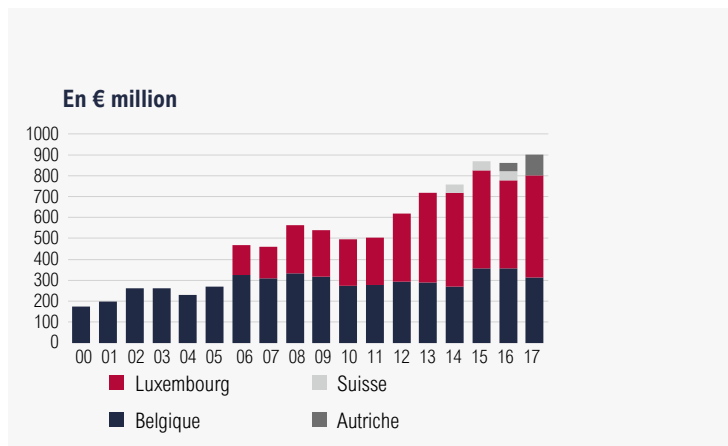
Les immeubles de placement en Autriche sont détenus indirectement via Leasinvest Immo Lux, dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

	LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
01	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
02	Hornbach Baumarkt Stadlauer str. 37, 1220 Vienne	Site retail avec un nombre de visiteurs élevé et une position de leader dans la ville de Vienne	1997	13.300 m ²
03	Gewerbepark Stadlau Gewerbeparkstraße 2, 1220 Vienne	Site retail (10 magasins) très bien situé avec un nombre de visiteurs élevé et une position de leader dans la ville de Vienne	2016	11.000 m ²

Analyse du portefeuille immobilier sur base de la juste valeur

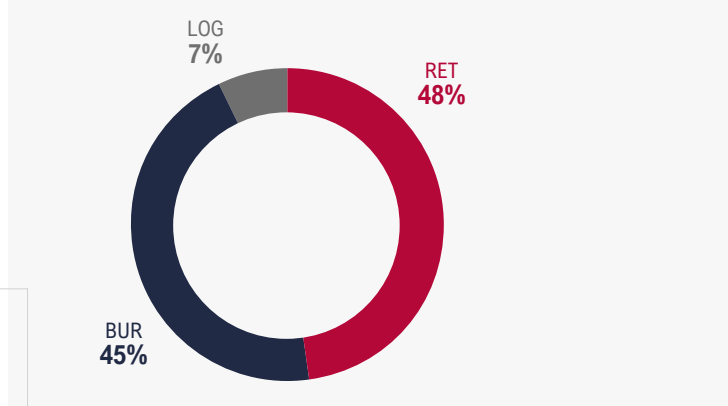
EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

La juste valeur augmente à € 903 millions par les investissements additionnels réalisés au Grand-duché de Luxembourg et en Autriche, et ceci malgré les désinvestissements de la plus grande partie du portefeuille logistique en Belgique et les immeubles suisses. Leasinvest Real Estate se focalise dès lors sur 3 pays clés, soit le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (35%) et l'Autriche (11%).



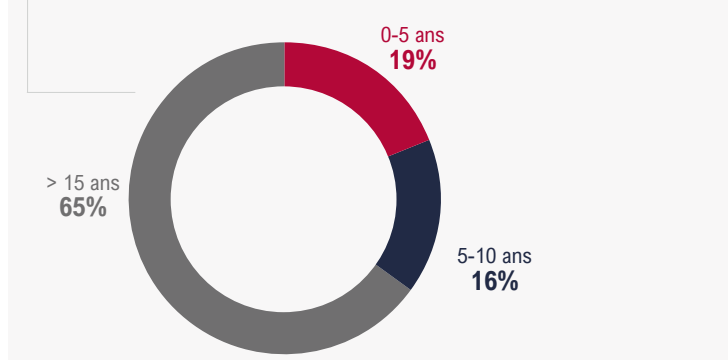
CLASSES D'ACTIFS

Le retail reste la classe d'actifs la plus importante avec 48%, suivie des bureaux avec 35%. La logistique a été désinvestie dans une grande mesure en 2017 et ne s'élève actuellement plus qu'à 7%.



AGE MOYEN

Par les redéveloppements dans le portefeuille, la partie immeubles de 0-5 ans a substantiellement augmentée (il s'agit principalement de bureaux), conformément aux règles d'évaluation de Leasinvest Real Estate. Ce critère a moins d'importance pour le retail, puisque les distributeurs s'occupent eux-mêmes de leur aménagement, basé sur leur concept retail et que leur choix est principalement lié à la localisation.



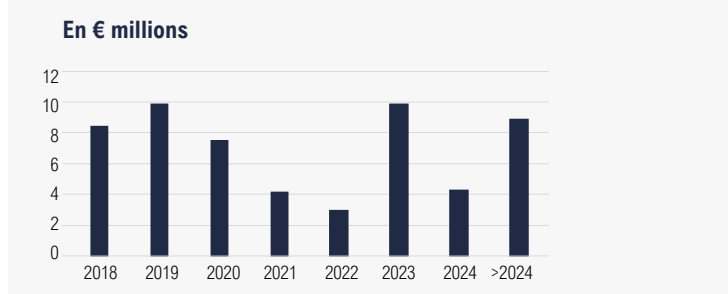
PREMIÈRES POSSIBILITÉS DE RÉSILIATION ET REVENUS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT

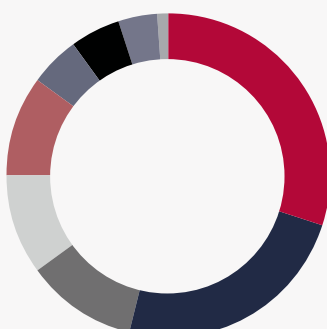
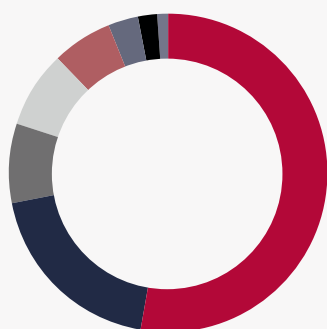
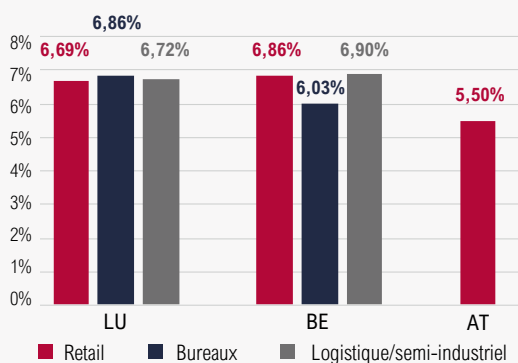
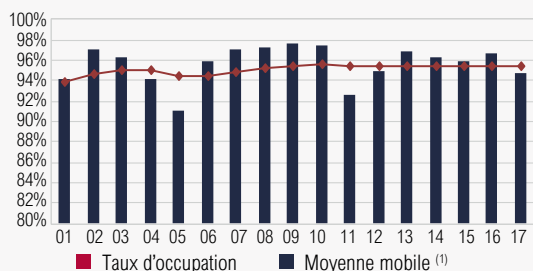
Le graphique est établi sur base de la première possibilité de résiliation des contrats locatifs actuels sur base des loyers contractuels.

La durée résiduelle moyenne des contrats locatifs s'élève à 4,74 ans (2016 : 4,37 ans). 46% des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance endéans les 3 ans. En 2017 9% 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 15% en 2018, 18% en 2019 et 13% en 2020.

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





TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation s'élève à 94,80%

(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. Ces rendements sont calculés sur base des actifs disponibles à la location.

TYPE DE LOCATAIRES SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS

- 53% Detail & vente en gros**
- 19% Services**
- 8% Secteur financier**
- 8% Administrations & non-profit**
- 6% Industrie**
- 3% ICT**
- 2% Administrations & non-profit**
- 1% Médical & pharma**

Le retail et les services représentent presque 72% du portefeuille immobilier.

RÉPARTITION PAR CATÉGORIE DE RETAIL

- 30% Mode, chaussures, beauté**
- 24% Bricolage**
- 11% Alimentation**
- 10% Déco maison**
- 10% Services**
- 5% Loisirs, jouets, animaux**
- 5% Restaurant**
- 4% Autre**
- 1% Multimédia**

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.

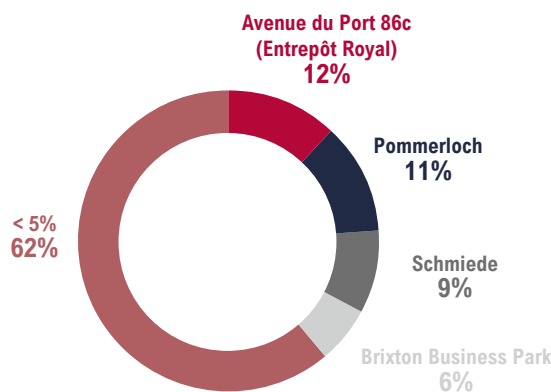
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG – BELGIQUE – AUTRICHE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) sur base de la juste valeur	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif ◀ JV (%)	Rendement locatif ◀ VI (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Grand-duché de Luxembourg	489,10	497,18	54,16	32,02	6,55	6,44	96,59	3,86
Belgique	256,85	262,98	28,44	17,00	6,62	6,46	91,30	4,44
Autriche	102,65	105,22	11,37	5,65	5,50	5,37	100,00	5,96
Immobilier disponible à la location	848,60	865,38	93,98	54,67	6,44	6,32	94,80	4,74
Projets Belgique	54,40	55,76	6,02	0,00				
Total immeubles de placement	903,00	921,14	100,00	54,67				

Les loyers contractuels diffèrent de ceux repris dans le compte de résultats parce que le loyer contractuel annualise les revenus locatifs des acquisitions (tandis que les loyers effectivement perçus ne sont repris dans les états financiers qu'à partir de la date d'acquisition) et ne reprend plus les revenus locatifs des immeubles vendus.

APERÇU DES IMMEUBLES REPRÉSENTANT UNE PART DE PLUS DE 5% DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER TOTAL



RÉPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) sur base de la juste valeur	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif JV (%)	Rendement locatif VI (%)	Taux d'occupation (%)	Durée	Valeur d'acquisition (€ mio)	Valeur assurée (€ mio)
Retail										
Retail Grand-duché de Luxembourg	283,75	286,70	31%	19,47	6,86%	6,79%	97,70	4,50	263,91	238,20
Retail Belgique	50,40	51,65	6%	3,37	6,69%	6,52%	98,19	3,00	35,07	27,82
Retail Autriche	102,65	105,22	11%	5,65	5,50%	5,37%	100,00	6,00	96,20	47,22
Total retail	436,80	443,57	0,48	28,49	6,52	6,42	97,96	5,77	395,18	313,24
Bureaux										
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	186,22	190,87	21%	11,23	6,03%	5,88%	95,50	2,70	159,83	113,52
Bureaux Bruxelles	144,32	147,93	16%	9,37	6,49%	6,33%	90,98	3,10	175,66	172,80
Bureaux reste de Belgique	19,56	20,05	2%	1,40	7,16%	6,98%	74,11	5,90	48,89	32,42
Total bureaux	350,10	358,85	39%	22,00	6,28	6,13	92,08	3,02	384,38	318,74
Logistique/Semi-industriel										
Logistique/Semi-industriel Belgique	42,57	43,35	5%	2,86	6,72	6,60	95,56	11,74	27,65	35,58
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	19,13	19,61	2%	1,32	6,90	6,73	89,58	5,00	13,40	5,71
Total Logistique/Semi-industriel	61,70	62,96	7%	4,18	6,77	6,64	93,67	9,65	41,05	41,29
Immeubles de placement	848,60	865,38	94%	54,67	6,44	6,32	94,80	4,74	820,60	673,27
Immobilier disponible à la location	848,60	865,38	94%	54,67	6,44	6,32	94,80	4,74	820,60	673,27
Projets Belgique	54,40	55,76	6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	54,10	0
Total immeubles de placement	903,00	921,14	100%	54,67	N/A	N/A	N/A	N/A	874,70	673,27

Valeur assurée (situation au 31/12/2017)

Afin d'éviter le risque de recours et de pouvoir bénéficier de primes avantageuses, les contrats locatifs standard (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 »). Les contrats locatifs des immeubles autrichiens comprennent une disposition comparable sur le devoir d'assurance du bailleur, y inclus un abandon de recours.

Après le désinvestissement du portefeuille logistique le risque du propriétaire et du locataire n'est plus assuré par le locataire que pour un seul immeuble. Dans le futur ceci sera également le cas pour le projet de construction neuve de la rue Montoyer à Bruxelles. Les biens qui font partie d'une copropriété sont assurés par le syndic. Chaque année une attestation d'assurance est dès lors demandée, indiquant les valeurs assurées (indexées).

Des projets en (re)développement font l'objet d'une police assurance Tous Risques Chantier (avec couverture au premier rang) durant la phase de construction, pour être inclus par après dans les polices LRE/LIL (sauf accord différent avec l'utilisateur final).

Les immeubles pour lesquels la TVA est entièrement déductible sont assurés pour leur valeur 'construction neuve' TVA exclue. Pour un nombre d'immeubles du portefeuille une couverture 'terrorisme' supplémentaire fut également conclue (hors TRIP).

Les primes payées dans le cadre des polices globales LRE / LIL, y inclus les taxes, s'élevaient, pour 2017, respectivement à € 154.102,41 pour la Belgique (i.e. portefeuille logistique inclus) et pour le Luxembourg à € 127.412,77 (i.e. y inclus les centres commerciaux Knauf). La prime d'assurance pour le site Frun® Park Asten en Autriche s'élevait à € 19.170,30.

Conclusions de l'expert immobilier¹²

ACTUALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2017 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 2017.

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 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. 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 et en Autriche.
2. 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 11,50% au loyer de marché estimé (respectivement 6,20%, -3,04% et 0,0% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l'Autriche).
3. 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 11,50% au loyer de marché estimé (respectivement 6,20%, -3,04% et 0,0% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l'Autriche).
4. Le taux d'occupation³ de l'ensemble du portefeuille (projets **compris**) s'élève à 89,10% (respectivement 76,81%, 96,59% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l'Autriche).

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).

5. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (**hors projets**) s'élève à 94,80% (respectivement 91,30%, 96,59% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l'Autriche).
6. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s'élève à 19 trimestres ou 4,74 années. Nous ne tenons pas compte des biens 'à vendre' ni des projets.
7. Une **valeur d'investissement de € 921.141.000** (neuf cent vingt et un millions cent quarante et un mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 318.741.000, € 497.184.000 et € 105.216.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.
8. Une **juste valeur de € 903.002.000** (neuf cent trois millions deux mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 311.249.000, € 489.103.000 et € 102.650.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 5,94% (respectivement 5,33%, 6,44% et 5,37% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et Autrichien) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,05% (respectivement 5,46%, 6,55% et 5,50% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien).



TOM VELGHE

Surveyor – Account Manager
Au nom de Cushman & Wakefield



KOEN NEVENS MRICS

Managing Partner
Au nom de Cushman & Wakefield

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, 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 2017 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'entièreté 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 € 435.370 (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.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 32.406,29 (hors TVA) à Inowai.

Un shopping center manager dédié a été engagé par Leasinvest Immo Lux pour les centres commerciaux Knauf.

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.

La responsabilité finale, le contrôle et la coordination des portefeuilles immobiliers de bureaux et des centres commerciaux est celle du personnel technique et / ou commercial de Leasinvest Services SA et/ou du gérant statutaire de la société, sous le contrôle des dirigeants effectifs de Leasinvest Real Estate.

Pour tous les immeubles au Luxembourg, 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 il 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 de là.

AUTRICHE

Pour la gestion technique et l'assistance locale dans le cadre du property management des immeubles retail, une convention pour la gestion fut conclue avec JAM Consulting GmbH & Co KG, représentée par Monsieur Josef Anreiter.

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 d'une fiabilité professionnelle requise, soit Messieurs Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte, les 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.

Ici également il est fait appel à l'organisation « shared service » à Anvers.

Le property management de parc Frun® Park à Asten est géré par CBRE. A partir du 1^{er} janvier 2018 CBRE s'en occupe également pour les immeubles acquis à Stadlau. Pour la période entre le 16 octobre 2017 et le 31 décembre 2017 le property management fut continué par le property manager précédent, Wetzl & Partner GmbH.

Au cours de l'exercice écoulé Frun Park Asten GmbH a payé une rémunération de € 131.931,93 (hors TVA) à Josef Anreiter. Le property management du Frun® Park à Asten revenait à € 58.853,28 en 2017, ce qui était dans une grande mesure à charge des locataires et uniquement à concurrence de € 5.886,81 à charge de Frun Park Asten GmbH.

Pour le property management des immeubles nouvellement acquis, du 16 octobre 2017 (date d'acquisition) au 31 décembre 2017, un montant de € 7.517,20 fut payé par Adrestos BeteiligungsverwaltungsGmbH

SUISSE

Pour la gestion technique et l'assistance locale dans le cadre du property management du portefeuille retail en Suisse vendu en 2017, une rémunération d'environ € 47.576 (hors TVA) a été payée par Leasinvest Immo Lux à CBRE.

Etats financiers

Etats financiers consolidés	115
Etat du résultat global consolidé	115
Bilan consolidé	117
Tableau des flux de trésorerie consolidé	118
Tableau de variations des capitaux et des réserves consolidé	120
Notes aux états financiers consolidés	122
Rapport du commissaire	171
Etats financiers statutaires	174
Compte de résultats et bilan statutaires	174

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 2018. Le rapport annuel du conseil d'administration doit être lu ensemble avec les états financiers consolidés de Leasinvest Real Estate.

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	Note	31/12/2017 (12 mois)	31/12/2016 (12 mois)
Revenus locatifs	4	56.892	56.647
Charges relatives à la location	4	0	-179
RESULTAT LOCATIF NET		56.892	56.468
Récupération de charges immobilières	5	174	73
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	3.578	5.482
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	-3.578	-5.482
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	-3.214	-2.554
RESULTAT IMMOBILIER		53.853	53.987
Frais techniques	7	-2.442	-2.050
Frais commerciaux	8	-882	-1.059
Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-1.226	-1.080
Frais de gestion immobilière	10	-4.935	-4.534
Autres charges immobilières	10	-438	-716
CHARGES IMMOBILIERES		-9.922	-9.438
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		43.931	44.549
Frais généraux de la société	11	-2.914	-3.220
Autres revenus et charges d'exploitation	11	-453	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		40.565	41.330
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	-2.798	3.584 ⁽¹⁾
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	22.348	-1.462 ⁽¹⁾
RESULTAT D'EXPLOITATION		60.114	43.451
Revenus financiers	14	3.887	3.994
Charges d'intérêts nettes	15	-14.978	-13.400
Autres charges financières	16	-1.364	-1.459
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	492	-560 ⁽²⁾
RESULTAT FINANCIER		-11.963	-11.426
RESULTAT AVANT IMPOT		48.152	32.026
Impôts des sociétés	18	-607	-1.981
Exit taxe		0	-608
IMPOT		-607	-2.589
RESULTAT NET		47.545	29.437
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat net – part du Groupe		47.545	29.437

(1) A partir de l'exercice 2017 les droits de mutation sont comptabilisés dans le compte de résultats au moment de l'acquisition d'un immeuble de placement et plus au moment de l'aliénation, comme était le cas dans le passé. Par conséquent, les chiffres de 2016 ont été adaptés dans ce sens, ce qui résulte en une différence nette de € 444 mille dans le résultat sur le portefeuille, cependant comptabilisée dans le sens inverse dans les réserves, donc sans impact sur la valeur de l'actif net.

(2) La répartition entre l'effet taux de change et l'effet intérêt dans la juste valeur des CCS n'était pas correcte au 31/12/2016. Par conséquent, un montant de € 1,2 million de frais trop peu fut comptabilisé dans la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers en 2016. Ceci résulte cependant dans des réserves plus élevées à concurrence du même montant, sans impact sur la valeur de l'actif net.

(en € 1.000)	Note	31/12/2017	31/12/2016
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⁾		0	0
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 ⁽¹⁾		11.367	-9.066
Variations de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	23	-9.211	-3.179
Ecarts de conversion découlants d'une activité à l'étranger		0	0
Autres		282	
<hr/>			
Autre élément du résultat global qui sera reclassé plus tard vers le résultat net		2.438	-12.244
<hr/>			
Résultat global			
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat global – part du groupe		49.983	17.192
<hr/>			
RESULTAAT PER AANDEEL		31/12/2017	31/12/2016
(en €)		(12 mois)	(12 mois)
Résultat par action, part du groupe		9,63	5,96

(1) Nous renvoyons aux notes de bas de page (1) et (2) du compte de résultats. Il y a eu quelques modifications limitées dans les chiffres comparatifs, qui avaient également un impact limité sur différentes rubriques des capitaux propres.

La rubrique « autre » comprend la vente d'un nombre limité d'actions propres au 21 février 2017.

Le résultat global diffère du montant communiqué dans le communiqué de presse du 22 février 2018 parce que la réversion de la plus-value recyclée sur le certificat immobilier Lux Airport n'y était pas encore comptabilisée (nous renvoyons à la note 4). Ceci n'a cependant aucun impact sur les capitaux propres, le résultat net, le résultat EPRA ou tout autre paramètre.

Le résultat par action à concurrence de € 9,63 par action correspond également au résultat dilué par action puisqu'il n'existe aucun instrument à caractère dilué.

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)

	Note	Période 31/12/2017	Période 31/12/2016
ACTIF			
I. ACTIFS NON COURANTS		979.104	896.179
Immobilisations incorporelles	19	2	4
Immeubles de placement	20	885.151	787.065
Autres immobilisations corporelles	22	354	1.250
Actifs financiers non courants	23	75.757	89.961
Créances de leasing financier	24	17.841	17.900
II. ACTIFS COURANTS		20.189	92.261
Actifs détenus en vue de la vente	25	0	54.966
Actifs financiers courants	26	0	0
Créances de leasing financier		0	0
Créances commerciales	27	11.471	12.085
Créances fiscales et autres actifs courants	28	2.533	3.264
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29	5.702	20.768
Comptes de régularisations	30	482	1.179
TOTAL DE L'ACTIF		999.293	988.441
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		382.206	356.407
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE		382.206	356.407
Capital	31	54.315	54.315
Primes d'émission	31	121.091	121.091
Ecart de conversion		0	8
Réserves	31	159.267	151.849 ⁽¹⁾
Rachat d'actions propres		-12	-293
Résultat net de l'exercice	31	47.545	29.437 ⁽¹⁾
II. INTERETS MINORITAIRES		0	0
PASSIF		617.086	632.034
I. PASSIFS NON COURANTS		384.626	444.362
Provisions		11	11
Dettes financières non courantes	33	348.156	394.615
- Etablissements de crédit		251.168	297.395
- Autres		96.988	97.220
Autres passifs financiers non courants	33	33.696	49.736
Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
Autres passifs non courants		0	0
Impôts différés - passifs		2.763	0
II. PASSIFS COURANTS		232.460	187.672
Dettes financières courantes	33	192.283	146.856
- Etablissements de crédit		24.053	0
- Autres		168.231	146.856
Autres passifs financiers courants		160	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	34	28.193	28.985
- Exit tax		12.907	12.907
- Autres		15.286	16.078
Autres passifs courants	35	1.716	2.361
Comptes de régularisation	36	10.108	9.469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		999.293	988.441

(1) Nous renvoyons aux notes de bas de page (1) et (2) du résultat global. Il y a eu quelques modifications limitées dans les chiffres comparatifs, qui avaient également un impact limité sur différentes rubriques des capitaux propres.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ¹

(en € 1.000)	Note	31/12/2017 (12 mois)	31/12/2016 (12 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN DEBUT D'EXERCICE	29	20.768	4.531
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise		41.256	34.925
Résultat net ⁽¹⁾		47.545	29.437
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels		-8.097	10.900
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>		-510	1.912
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		96	145
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	27	0	179
Impôts	18	-406	2.589
Impôts payés		-200	-1.001
<i>Autres éléments non monétaires</i>		-22.840	1.706
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) ⁽¹⁾	13	-22.055	1.462
Mouvement des provisions (+/-)		0	2
Étalement des gratuités (+/-)	4	-293	-317
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers ⁽¹⁾	17	-492	559
Autres transactions de nature non courante		0	0
<i>Éléments non opérationnels</i>		15.253	7.282
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants ⁽¹⁾	12	2.798	-3.583
Dividendes perçus	14	-3.271	-3.445
Reprise de produits et charges financiers		15.726	14.310
Variation du besoin en fonds de roulement		1.808	-5.412
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>		2.041	-3.582
Autres actifs non courants		0	-11
Actifs financiers courants		0	0
Créances commerciales		614	-4.297
Créances fiscales et autres actifs courants		731	-379
Comptes de régularisation		696	1.105
<i>Mouvement des éléments du passif</i>		-233	-1.830
Autres dettes non courantes			
Dettes commerciales et autres dettes courantes		-792	3.568
Impôts		1.124	-980
Autres passifs courants		-646	-5.839
Comptes de régularisation		81	1.421

(1) Nous renvoyons aux notes de bas de page (1) et (2) du résultat global. Il y a eu quelques modifications limitées dans les chiffres comparatifs, qui avaient également un impact limité sur différentes rubriques des capitaux propres.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (SUITE)

(en € 1.000)		31/12/2017 (12 mois)	31/12/2016 (12 mois)
	Note		
2. Cash flow d'activités d'investissement		-16.822	10.048
<i>Investissements</i>			
Immeubles de placement en exploitation	20	-106.248	-42.647
Projets de développement	20	-15.528	-9.884
Immobilisations incorporelles et corporelles	20	-124	-227
Actifs financiers non courants	23	-5.049	-5.687
Actifs détenus en vue de la vente	25	-1.441	-455
Autres éléments repris lors de « share deals »		-5.553	0
<i>Désinvestissements</i>			
Immeubles de placement en exploitation	20	0	0
Projets de développement		0	60.445
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	20	926	
Actifs financiers non courants	23	81	648
Actifs détenus en vue de la vente	25	112.843	4.410
Dividendes perçus	14	3.271	3.445
3. Cash flow d'activités de financement		-39.500	-28.736
<i>Variation des passifs financiers et dettes financières</i>			
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières		-487	8.874
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers			
Produits financiers reçus		616	443
Charges financières payées		-15.783	-14.857
<i>Variation des capitaux propres</i>			
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)			
Variations des réserves		72	
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres		281	
Dividende de l'exercice précédent	31	-24.199	-23.196
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE	29	5.702	20.768

TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX ET DES RÉSERVES CONSOLIDÉ

(en € 1.000)

Capital

Prime d'émission

BILAN SELON IFRS AU 31/12/15	54.315	121.091
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent		
- Transfert résultat net 2015 aux réserves		
- Résultat global de l'exercice 2016 (12 mois) ⁽¹⁾		
- Divers		
BILAN SELON IFRS AU 31/12/16	54.315	121.091
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent		
- Transfert résultat net 2016 aux réserves		
- Résultat global de l'exercice 2017 (12 mois)		
BILAN SELON IFRS AU 31/12/17	54.315	121.091

(1) Nous renvoyons aux notes de bas de page (1) et (2) du résultat global. Il y a eu quelques modifications limitées dans les chiffres comparatifs, qui avaient également un impact limité sur différentes rubriques des capitaux propres.

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
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 31/12/15	54.315	121.091	5.431	33.555	-34.189
Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent					
Transfert résultat net 2015 aux réserves				9.549	
Résultat global de l'exercice 2016 (12 mois) ⁽¹⁾					-9.065
Divers					
BILAN SELON IFRS AU 31/12/16	54.315	121.091	5.431	43.104	-43.254
Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent					
Transfert résultat net 2016 aux réserves				2.122	
Transfert réévaluation historique immeubles vendus				-17.270	
Résultat global de l'exercice 2017 (12 mois)					11.366
BILAN SELON IFRS AU 31/12/17	54.315	121.091	5.431	27.956	-31.888

(1) Nous renvoyons aux notes de bas de page (1) et (2) du résultat global. Il y a eu quelques modifications limitées dans les chiffres comparatifs, qui avaient également un impact limité sur différentes rubriques des capitaux propres.

Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
156.381	30.618	362.405	5	362.410
-23.197		-23.197		-23.197
30.618	-30.618	0		0
-12.244	29.436	17.192	-5	17.187
7		7		7
151.565	29.436	356.407	0	356.407
-24.184		-24.184		-24.184
29.436	-29.436	0		0
2.438	47.545	49.983	0	49.983
159.255	47.545	382.206	0	382.206

RESERVES

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
8	-1.920	-293	32.363	121.426	30.618	362.404	4	362.409
				-23.197		-23.197		-23.197
	-5.215			26.284	-30.618	4	-4	0
			-3.179	0	29.436	17.192		17.192
				8		8		8
8	-7.135	-293	29.184	124.521	29.436	356.407	0	356.407
				-24.184		-24.184		-24.184
	-571			27.885	-29.436	0		0
				17.270		0		0
		282	-8.805	-405	47.545	49.983		49.983
8	-7.706	-11	20.379	145.087	47.545	382.206	0	382.206

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CLÔTURÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Note 1	Information générale	123
Note 2	Principales méthodes comptables	123
	2.1 Règles d'évaluation IFRS comptes annuels consolidés Leasinvest Real Estate SCA	123
Note 3	Information sectorielle	132
	3.1 Information sectorielle – géographique	132
	3.1.1 Etat du résultat global consolidé	132
	3.1.2 Bilan consolidé (information sectorielle géographique)	134
	3.1.3 Principaux chiffres clés	135
	3.2 Information sectorielle – chiffres clés par type d'immeuble	136
RÉSULTAT GLOBAL		
Note 4	Résultat locatif net	137
Note 5	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire et autres recettes et dépenses relatives à la location	138
Note 6	Charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	138
Note 7	Frais techniques	138
Note 8	Frais commerciaux	139
Note 9	Charges et taxes sur immeubles non loués	139
Note 10	Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières	
	10.1 Frais de gestion immobilière	139
	10.2 Autres charges immobilières	139
Note 11	Frais généraux de la société et autres revenus et charges d'exploitation	140
Note 12	Résultat sur ventes d'immeubles de placement	140
Note 13	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	140
Note 14	Revenus financiers	141
Note 15	Charges financières	142
Note 16	Autres charges financières	142
Note 17	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	143
Note 18	Impôt sur le résultat	143
BILAN		
Note 19	Immobilisations incorporelles	144
Note 20	Immeubles de placement (méthode de la juste valeur)	144
Note 21	Acquisitions de filiales	149
Note 22	Autres immobilisations corporelles	149
Note 23	Actifs financiers non courants	150
Note 24	Leasing	150
Note 25	Actifs détenus en vue de la vente	150
Note 26	Actifs financiers courants	151
Note 27	Créances commerciales	151
Note 28	Créances fiscales et autres actifs courants	152
Note 29	Trésorerie et équivalents de trésorerie	152
Note 30	Comptes de régularisation – actifs	152
Note 31	Capital, primes d'émission, actions propres et résultat net	
	31.1 Capital souscrit	153
	31.2 Primes d'émission	154
	31.3 Résultat	154
	31.4 Actions propres rachetées	154
	31.5 Réserves	155
Note 32	Commentaire du nombre d'actions, des dividendes et du bénéfice par action	155
Note 33	Information sur la dette financière	
	33.1 Instruments financiers à leur valeur comptable	156
	33.2 Notes relatives aux dettes financières	157
	33.3 Informations sur la juste valeur	160
	33.4 Gestion du capital et du taux d'endettement	162
	33.5 Notes relatives aux instruments financiers dérivés	164
	33.6 Information sur la gestion des risques financiers	166
Note 34	Dettes commerciales et autres dettes courantes	168
Note 35	Autres passifs courants	168
Note 36	Comptes de régularisation – passifs	168
Note 37	Autres engagements	168
Note 38	Transactions avec des parties liées	168
Note 39	Périmètre de consolidation	169
Note 40	Événements importants après la clôture du bilan	170

NOTE 1**INFORMATION GÉNÉRALE****Résultat global**

Leasinvest Real Estate SCA (« LRE ») est une société immobilière réglementée publique, soumise à la législation belge, e.a. 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 2017 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 22 mai 2018 pour approbation. Aussi bien les états financiers statutaires que consolidés sont rédigés selon IFRS.

Leasinvest Real Estate est reprise dans la consolidation de 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 états financiers consolidés sont préparés conformément aux règles « International Financial Reporting Standards » et interprétations IFRIC en vigueur à partir du 31/12/2017, 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 2017

Le Groupe a adopté certaines normes et interprétations modifiées ou nouvelles pour la première fois. Celles-ci s'appliquent aux exercices qui commencent le 1er janvier 2017 ou après. Le Groupe n'a appliqué anticipativement aucune autre norme ou interprétation modifiée ou nouvelle qui fut publiée mais n'est pas encore entrée en vigueur.

Bien que ces nouvelles normes et interprétations ont été appliquées pour la première fois en 2017, elles n'ont eu aucun impact important sur les états financiers consolidés du Groupe.

La nature et l'impact des nouvelles normes et interprétations sont commentés ci-dessous :

- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir, applicables à partir du 1^{er} janvier 2017
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées, applicables à partir du 1^{er} janvier 2017
- Améliorations annuelles – cycle 2014-2016¹, applicables à partir du 1^{er} janvier 2017

Normes et interprétations IFRIC émises, applicables aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2017

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements aux IFRS 1 et IAS 28 (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2018, mais non encore adoptées au niveau européen)
- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicables pour les exercices à partir du 1er janvier 2018)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2018)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable aux exercices à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adopté au niveau européen)
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables aux exercices à partir du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 4 Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (applicables à partir de l'exercice du 1er janvier 2019)
- Amendements à IAS 40 Transferts des immeubles de placement (applicables à partir de l'exercice du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée (applicable pour les exercices à partir du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRIC 23 Comptabilisation des incertitudes à l'égard des impôts sur le résultat (applicable aux exercices à partir du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)

Leasinvest Real Estate n'a pas encore appliqué les nouvelles normes suivantes (modifications aux normes et interprétations) qui ne sont pas encore entrées en vigueur, mais qui peuvent être appliquées anticipativement :

IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018)

La norme IFRS 9 a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la déprécia-

¹ Non-adoptées par l'UE au 15 décembre 2017.

tion des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation de Leasinvest Real Estate au 31 décembre 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement combinés au faible risque de crédit associé, Leasinvest Real Estate estime l'impact sur les états financiers consolidés comme étant limité.

En ce qui concerne les actifs financiers, plus spécifiquement les participations dans d'autres sociétés immobilières inférieures à 20%, ceux-ci ne seront plus réévalués directement par rapport aux capitaux propres lors de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 9, mais la réévaluation sera comptabilisée dans le compte de résultats. La réserve de réévaluation existante au 31 décembre 2017 de € 20,4 millions sera cependant reclassifiée vers les réserves indisponibles, plus spécifiquement dans la réserve de réévaluation du patrimoine immobilier, et ne sera par conséquent plus comptabilisée dans le compte de résultats lors de sa réalisation.

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018)

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Leasinvest Real Estate car les contrats de location, le source principale des revenus de Leasinvest Real Estate, sont exclus du champ d'application de la norme IFRS 15. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Leasinvest Real Estate n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019)

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la

distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 – Contrats de location quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Leasinvest Real Estate agit presque exclusivement comme bailleur (et a choisi de ne pas réévaluer si un contrat est ou comporte une location par rapport à IAS 17), la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Leasinvest Real Estate est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le Groupe, ...), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans les états financiers consolidés.

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, à l'exception de la modification dans les règles d'évaluation relative aux droits de mutation.

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.

I 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 ou 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 établit, 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 :

- (i) 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.
- (ii) 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 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 sont directement comptabilisés dans le compte de résultats.

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 de 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.

Comme mentionné ci-dessus, la norme IFRS 9 est applicable à partir du 1er janvier 2018. Par conséquent, les actifs financiers disponibles à la vente ne seront plus comptabilisés dans les capitaux propres, mais dans le compte de résultats. La réserve de réévaluation existante au 31 décembre 2017 de € 20,4 millions sera reclassée dans les réserves indisponibles, plus spécifiquement sous la réserve de réévaluation de l'immobilier, et ne sera donc plus recyclée via le compte de résultats lors de sa réalisation.

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), 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. Au cours de 2017 les immeubles suisses ont été vendus, le segment "Suisse-Autriche" actuellement comprenant uniquement l'Autriche depuis le 5 octobre 2017. 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	
	31/12/2017	31/12/2016
(+) Revenus locatifs ⁽¹⁾	22.091	25.326
(+) Reprise de loyers cédés et discountés		
(+/-) Charges relatives à la location	0	-132
RESULTAT LOCATIF NET	22.091	25.195
(+) Récupération de charges immobilières	153	73
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.173	5.394
(-) 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	-3.173	-5.394
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.692	-1.938
RESULTAT IMMOBILIER	20.552	23.329
(-) Frais techniques	-1.332	-1.240
(-) Frais commerciaux	-252	-628
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.030	-909
(-) Frais de gestion immobilière ⁽²⁾	-4.408	-4.214
(-) Autres charges immobilières	-243	-376
CHARGES IMMOBILIERES	-7.265	-7.366
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.287	15.963
(-) Frais généraux de la société	-1.171	-1.435
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-349	-1.053
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.767	13.475
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.420	18
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.098	213
RESULTAT D'EXPLOITATION	16.444	13.706
(+) 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	16.444	13.706
(+/-) Impôts des sociétés		
(+/-) Exit taxe		
IMPOT	0	0
RESULTAT NET	16.444	13.706
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 2017 (12 mois) € 2,23 millions se rapportent au portefeuille immobilier luxembourgeois (y inclus les immeubles suisses et autrichiens).

Luxembourg		Suisse		Autriche		Corporate		TOTAL	
31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017 (12 mois)	31/12/2016 (12 mois)
29.549	28.311	1.983	2.591	3.268	420			56.892	56.648
	-47							0	0
								0	-179
29.549	28.264	1.983	2.591	3.268	420	0	0	56.892	56.469
21				62				236	73
179	88							3.352	5.482
0	0							0	0
-179	-88			-62				-3.414	-5.482
-964	-590	-26	-26	-532				-3.214	-2.554
28.607	27.673	1.958	2.565	2.737	420	0	0	53.853	53.987
-1.095	-798	-6	-12	-9				-2.442	-2.050
-572	-429	0	-2	-57				-882	-1.059
-196	-171	0	0					-1.226	-1.080
-527	-320	0	0					-4.935	-4.534
-153	-299	-42	-41					-438	-716
-2.542	-2.017	-48	-55	-67	0	0	0	-9.922	-9.438
26.065	25.656	1.909	2.510	2.670	420	0	0	43.931	44.549
-1.322	-1.704	-9		-412	-81			-2.914	-3.220
-104	1.017				37			-453	0
24.639	24.970	1.900	2.510	2.258	375	0	0	40.565	41.330
	3.565	-1.378						-2.798	3.583
14.269	-2.279	-2.866	331	4.847	273			22.348	-1.462
38.908	26.256	-2.344	2.842	7.106	648	0	0	60.114	43.452
						3.887	3.994	3.887	3.994
						-14.978	-13.400	-14.978	-13.400
						-1.364	-1.459	-1.364	-1.459
						492	-560	492	-560
0	0	0	0	0	0	-11.963	-11.426	-11.963	-11.426
38.908	26.256	-2.344	2.842	7.106	648	-11.963	-11.426	48.152	32.026
						-607	-1.981	-607	-1.981
							-608	0	-608
0	0	0	0	0	0	-607	-2.589	-607	-2.589
38.908	26.256	-2.344	2.842	7.106	648	-12.569	-14.015	47.545	29.437
								0	0
								47.545	29.437

3.1.2 BILAN CONSOLIDÉ (INFORMATION SECTORIELLE GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)

	Belgique	
	31/12/2017	31/12/2016
ACTIFS		
Immobilisations incorporelles	2	4
Immeubles de placement (incl. projets de développement, exc. leasing financier)	293.404	284.016
Actifs détenus en vue de la vente	0	54.966
Autres actifs	105.200	106.597
ACTIFS PAR SEGMENT	398.606	445.583
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	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Immeubles de placement										
investissements	19.559	4.679	43.468	10.542		110	58.750	37.090	121.777	52.421
désinvestissements				-50.750					0	-50.750
créances de location-financement										
investissements										
désinvestissements										
Actifs détenus en vue de la vente										
investissements	1.441	455							1.441	455
désinvestissements	-72.568	-4.392			-43.073				-115.641	-4.392
Autres immobilisations corporelles (autres)										
investissements	3		120	227					123	227
désinvestissements	-925	0	0	0					-925	0
amortissements	-4	-73	-90	-67					-94	-140
valeur comptable nette fin de l'exercice	3	929	351	321					354	1.250

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 utilisées pour usage propre (note 22).

Luxembourg		Suisse		Autriche		Corporate		TOTAL	
31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	0		0					2	4
489.098	421.198		44.488	102.650	37.363			885.152	787.065
								0	54.966
8.247	36.910		737	692	2.162			114.139	146.406
497.345	458.108	0	45.225	103.342	39.525	0	0	999.293	988.441
						348.156	394.615	348.156	394.615
						192.283	146.856	192.283	146.856
						76.648	90.562	76.648	90.562
						617.087	632.033	617.087	632.033
								382.206	356.408

3.1.3 PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

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 projets de développement et actifs détenus en vue de la vente. Les rendements sont bruts.

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse		Autriche		TOTAL	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Juste valeur du portefeuille immobilier ⁽¹⁾	311.244	356.882	489.099	421.198		44.488	102.650	37.363	902.992	859.931
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	318.741	365.270	497.183	427.580		45.600	105.216	38.300	921.140	876.750
Rendement brut (en juste valeur) du segment ⁽²⁾	5,46%	6,38%	6,55%	6,87%		6,00%	5,50%	5,78%	6,44%	6,78%
Rendement brut (en valeur d'investissement) du segment ⁽²⁾	5,33%	6,24%	6,44%	6,77%		5,85%	5,37%	5,65%	6,32%	6,65%
Superficie louable totale (m ²)	266.229	271.840	176.670	160.707		11.649	42.245	18.218	496.793	462.414
Taux d'occupation ⁽²⁾	74,94%	82,51%	96,59%	98,30%		100,00%	100,00%	100,00%	94,80%	96,77%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,92	4,72	3,86	4,50		4,73	5,96	1,98	4,74	4,37

(1) La juste valeur du portefeuille immobilier se compose fin 2017 des immeubles de placement (€ 885.151 mille) et les créances de location-financement (€ 17.841 mille), au total € 902.992 mille.

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.

(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'.

3.2 Information sectorielle – chiffres clés par type d'immeuble

(en € 1.000)	Retail		Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		TOTAL	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Revenus locatifs (incl. produits leasing et excl. indemnités de rupture et incentives)	29.313	24.998	12.874	16.999	14.554	14.492	56.741	56.489
Juste valeur du portefeuille immobilier	436.800	410.680	404.492	318.033	61.700	131.218	902.992	859.931
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	443.570	416.780	414.610	326.010	62.960	133.960	921.140	876.750
Taux d'occupation	97,76%	99,14%	92,08%	93,57%	93,67%	95,56%	94,80%	96,77%
Rendement locatif ◀ (en juste valeur) du segment	6,52%	6,76%	6,28%	6,52%	6,77%	7,88%	6,44%	6,78%
Rendement locatif ◀ (en valeur d'investissement) du segment	6,42%	6,66%	6,13%	6,36%	6,64%	7,73%	6,32%	6,65%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	5,77	5,13	3,03	2,77	9,65	5,31	4,74	4,37

Les revenus locatifs ne tiennent pas compte des indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location de € 151 mille (€ 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)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	56.892	56.647
Loyers	55.110	54.727
Revenus garantis	0	161
Gratuités locatives	323	317
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-9	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	160	158
Redevances de location-financement et similaires	1.308	1.284
Charges relatives à la location	0	-179
Loyers à payer sur actifs loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	-179
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	56.892	56.468

Leasinvest Real Estate loue ses immeubles de placement sur la base de contrats locatifs ordinaires.

Les revenus locatifs ont augmenté de € 56.647 mille à € 56.892 mille. Ceci est le résultat d'un effet mixte des acquisitions (Mercator, parcs retail Stadlau) et des ventes (5 immeubles logistiques belges et les immeubles suisses) sur l'année. En outre, au cours de 2017 le seul de deux-tiers fut franchi en ce qui concerne les certificats immobiliers publics « Lux Airport » détenus, dont les revenus (coupons capital et intérêts) peuvent être reconnus comme des revenus locatifs.

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)	31/12/2017	31/12/2016
Dans un an	8.449	6.087
Entre un an et cinq ans	34.649	29.629
Plus de cinq ans	13.263	21.211
TOTAL	56.361	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)	31/12/2017	31/12/2016
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		
Récupération de charges immobilières	174	73
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	174	73
Récupération sur remises en état au terme du bail	0	0
TOTAL	174	73
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-3.214	-2.554
TOTAL	-3.214	-2.554

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 € -3.214 mille fin 2017 en comparaison avec € -2.554 mille fin 2016.

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)	31/12/2017	31/12/2016
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.578	5.483
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	1.281	3.957
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.297	1.525
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-3.578	-5.483
Charges locatives assumées par le propriétaire	-1.281	-3.957
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.297	-1.525
CHARGES LOCATIVES ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	0	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 sur immeubles loués. Tant en 2017 qu'en 2016 toutes les charges et taxes contractuellement à charge du locataire, ont été intégralement refacturées aux locataires concernés.

NOTE 7**FRAIS TECHNIQUES**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Frais techniques récurrents	-2.444	-2.043
Réparations	-2.248	-1.721
Redevances de garanties totales	-158	-306
Primes d'assurances	-38	-16
Frais techniques non récurrents	2	-7
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)	0	-5
Sinistres	2	-2
TOTAL	-2.442	-2.050

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)	31/12/2017	31/12/2016
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-400	-884
Publicité	-300	-81
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-182	-94
TOTAL	-882	-1.059

L'exercice écoulé les frais commerciaux ont diminué par un niveau nettement inférieur de commissions dues aux agents immobiliers. D'autre part, les frais de publicité ont augmenté, principalement suite aux actions « branding » pour les centres commerciaux Knauf et à l'incorporation dans les chiffres pour une année entière du parc retail Frun® à Asten en 2017 (au lieu de 2 mois en 2016).

NOTE 9 CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-630	-523
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-596	-557
TOTAL	-1.226	-1.080

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 le taux d'occupation légèrement moins élevé du portefeuille au cours de 2017, ces frais sont légèrement plus élevés qu'en 2016.

NOTE 10 FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE ET AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

10.1 Frais de gestion immobilière

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Frais de gestion immobilière externes	-3.974	-3.908
Charges internes de la gestion de l'immobilier	-961	-625
TOTAL FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE	-4.935	-4.534

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 détenus en portefeuille. 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 € -0,4 million fin 2017 et comprennent principalement la rémunération des experts immobiliers (€ 167 mille), la rémunération payée dans le cadre de la gestion externe (e.a. Inoway & 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)	31/12/2017	31/12/2016
Taxe OPC	-311	-188
Dépositaire	-142	-121
Honoraires commissaire	-275	-197
Liquidity provider	-17	-17
Autres frais	-2.169	-2.696
TOTAL	-2.914	-3.219
Autres revenus et charges d'exploitation	-453	0

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.

Les frais généraux diminuent de € 3,2 millions en 2016 à € 2,9 millions en 2017. Cette diminution est principalement due à une diminution importante des « autres frais » de € 0,5 million. Il y avait moins de rémunérations de consultants, principalement par des frais moins élevés de due diligence et de telecom. D'autre part, la taxe OPC a augmenté de € 123 mille à cause d'une base de calcul plus élevée de cette taxe : celle-ci est basée sur les capitaux propres statutaires de la SIR à la fin de l'exercice précédent. Puisque les participations ont été comptabilisées à la juste valeur pour la première fois fin 2016, ceci a entraîné une augmentation importante des capitaux propres statutaires, la taxe OPC ayant augmenté dans la même mesure à partir de 2017.

Les autres revenus et charges d'exploitation comprennent principalement les frais sur garanties locatives d'immeubles vendus dans le passé. En 2016 ce coût fut encore compensé par l'effet positif unique de badwill reconnu comme revenu dans cette rubrique.

NOTE 12**RÉSULTAT SUR VENTES D'IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	112.843	64.855
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-115.641	-61.272
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		0
TOTAL	-2.798	3.583

En 2017 5 immeubles ont été vendus au total : 2 immeubles logistique belges (Vierwinden et Prins Boudewijnlaan Kontich) et 3 immeubles retail suisses (Etoy, Yverdon et Villeneuve). De plus, des emphytéoses ont été accordées sur 3 immeubles logistique belges (Neder-over-Heembeek, Wommelgem et Tongres), mais la nue propriété appartient toujours à LRE. Le résultat de tous ces désinvestissements était négatif à concurrence de € 2,8 millions.

En 2016 aussi un nombre d'immeubles ont été vendus, soit l'immeuble logistique situé Zeutestraat à Malines et l'immeuble de bureaux Royal20 au Luxembourg.

NOTE 13**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	36.543	11.462
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-14.195	-12.924
TOTAL	22.348	-1.462

Le résultat sur portefeuille net ◀ présente une plus-value non réalisée totale de € 22,3 millions en 2017, soit une augmentation de € 23,8 millions par rapport à 2016.

Cette différence de la variation non réalisée de la juste valeur des immeubles de placement s'explique principalement par les mouvements importants suivants :

- Comme mentionné dans la note 4, la participation dans le certificat immobilier public « Lux Airport » est considérée comme immeuble de placement depuis 2017 et plus comme un actif financier non-courant. Par conséquent, la fluctuation de la juste valeur n'est plus comptabilisée directement via les capitaux propres (« OCI »), mais via le compte de résultats. La réserve de réévaluation historique de € 8,1 millions est dès lors recyclée via le résultat sur portefeuille ◀ en 2017 ;
- Les projets de rénovation « Treescape » et « Montoyer 63 » ont généré une réévaluation de € 8,2 millions au cours de 2017. La plus-value est reconnue en fonction de l'évolution des travaux pour les deux projets. La réception de Treescape est prévue fin Q1 2018, Montoyer 63 sera normalement livré au cours de Q4 2018 ;
- Le portefeuille autrichien a généré une réévaluation de € 5,0 millions. Ceci est, d'une part, lié au prix d'acquisition intéressant des parcs retail à Stadlau (octobre 2017), résultant en une plus-value de € 4,2 millions à comptabiliser immédiatement. D'autre part, l'extension du Frun® Park Asten a engendré une plus-value de € 0,7 million ;
- L'immeuble Mercator acquis au cours de 2017 au Luxembourg a généré une réévaluation de € 2,2 millions. Au moment de l'acquisition le taux d'occupation ne s'élevait qu'à 42%, mais il a pu systématiquement être augmenté à 100% au cours de 2017, ce qui a positivement influencé son évaluation.

NOTE 14 REVENUS FINANCIERS

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts et dividendes perçus	3.324	3.475
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	0	8
Produits relatifs aux instruments financiers détenus pour couverture	563	510
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	563	510
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	0	0
Plus-values nettes réalisées sur la vente d'actifs financiers	0	0
Plus-values nettes réalisées sur la vente de créances de location-financement et similaires	0	0
TOTAL	3.887	3.994

Dans la rubrique « Intérêts et dividendes perçus » sont compris, d'une part, les dividendes à concurrence de € 3,3 millions (sur l'exercice 2017) sur les actions Retail Estates, et d'autre part, les intérêts provenant de dépôts temporaires, à court terme, de liquidités. Malgré le fait qu'en 2017 un dividende a été perçu sur plus d'actions qu'en 2016, le montant a légèrement diminué par rapport à 2016. Cet effet est dû à la récupération en 2016 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. Les dividendes perçus de Retail Estates en 2016 et 2017 ont bénéficié de la récupération directe du précompte mobilier.

Les produits relatifs aux instruments financiers (€ 0,6 million) se composent des intérêts variables reçus d'interest rate receiver swaps, conclus dans le cadre des emprunts obligataires en cours, et de interest rate payer swaps où Leasinvest Real Estate paie toujours le taux d'intérêt fixe et reçoit l'intérêt variable. Le taux d'intérêt fixe « 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)	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts nominaux sur emprunts	-8.307	-8.442
Charges d'intérêts sur dettes financières non courantes	-4.515	-4.787
Charges d'intérêts sur emprunts obligataires	-3.518	-3.412
Charges d'intérêts sur dettes financières courantes	-274	-243
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	0	0
Charges relatives aux instruments financiers détenus pour couverture	-7.158	-5.723
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	-7.158	-5.723
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	0	0
Autres charges d'intérêts	-46	-2
Charges d'intérêts activées	533	767
TOTAL	-14.978	-13.400

Les charges relatives aux instruments de couverture autorisés 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 non courantes) provient du taux d'intérêt plus bas et des marges payées sur les crédits qui sont en moyenne moins élevées, résultant en une charge d'intérêts moins élevée malgré un volume de crédit moyen plus élevé en 2017 qu'en 2016.

Cependant, cette diminution est entièrement annulée par des charges plus élevées relatives aux instruments financiers de couverture (+€ 1,4 million). Celles-ci ont augmenté à cause de deux effets qui se renforcent, notamment :

- Le taux Euribor 3M fut en moyenne encore plus bas en 2017 qu'en 2016 ;
- Au cours de 2017 quelques « forward starting » interest rate swaps, conclus précédemment, sont entrés en vigueur à des taux fixes relativement élevés.

Le coût de financement ◀ moyen (hormis marked-to-market des instruments de couverture), après couverture, s'élève à 2,99% fin 2017 (2,90% fin 2016) ; avant les charges d'intérêts sur le portefeuille de couverture le coût de financement ◀ moyen s'élève à 1,55% fin 2017 (fin 2016 : 1,64%). Fin 2017 € 533 mille de coûts de financement ◀ (fin 2016 : € 767 mille) ont été activés, un taux de financement interne d'environ 2,9% étant appliqué.

NOTE 16 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Frais bancaires et autres commissions	-1.364	-1.459
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 :	0	0
Charges d'instruments financiers dérivés détenus comme couvertures	0	0
TOTAL	-1.364	-1.459

Les frais bancaires et autres commissions comprennent principalement les provisions de réservation dues sur la partie non utilisée du portefeuille de crédits. Ces frais ont diminué sur 2017 par rapport à 2016 à cause de l'encours moyen de crédits plus élevé.

NOTE 17**VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS et partie inefficace des couvertures CF	476	812
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS, relative à la couverture de la juste valeur liée au IRS receiver	-531	-145
Ajustements de la juste valeur des emprunts obligataires	547	11
TOTAL	492	678

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 2016 à € 812 mille et étaient principalement impactés par le composant taux de change du cross currency swap. En 2017 le Franc Suisse a fortement baissé par rapport à l'Euro, résultant en un résultat de réévaluation positif de € 2,8 millions. Suite à la vente de tous les immeubles suisses en octobre 2017, il a également été décidé de rembourser anticipativement les Cross Currency Swaps, la perte sur le composant intérêts (-€ 2,3 millions) antérieurement réévalué directement dans les capitaux propres, recyclée dans cette rubrique du compte de résultats.

Les variations des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture relatives au « fair value hedge » (couverture de la juste valeur) 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, représentent un effet positif de € 547 mille au cours de l'exercice écoulé.

NOTE 18**IMPÔT SUR LE RÉSULTAT**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Société-mère LRE	-219	-193
Résultat avant impôt	38.052	30.873
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de SIR	38.052	30.873
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	644	423
Impôt au tarif de 33,99%	-219	-144
Provision d'impôt		
Précompte mobilier	0	0
Régularisation d'impôt de l'exercice précédent	87	0
Filiales	-475	-2.445
TOTAL	-607	-2.589

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 (qui n'existe plus depuis octobre 2017 après la vente des immeubles suisses), par contre, sont soumis à l'impôt sur le résultat.

L'impôt total a diminué de - € 2,6 millions en 2016 à - € 0,6 million en 2017, principalement suite à l'impôt des sociétés dû dans la filiale Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis SA en 2016. Suite à la fusion réalisée entre Leasinvest Real Estate et Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis SA fin 2016, l'impôt total pour 2017 a de nouveau atteint le niveau de 2015.

BILAN

NOTE

19 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
License logiciel	2	4
Immobilisations incorporelles	2	4
Mouvements des autres actifs non courants corporels		
Solde à la fin de l'exercice précédent	4	10
Montant brut	26	26
Amortissements accumulés (-)	-22	-16
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements (+) / Désinvestissements (-)	0	0
Acquisitions via regroupements d'entreprises		
Cessions et mises hors service (-)	0	0
Cessions via scissions (-)		
AMORTISSEMENTS (-)	-2	-6
Solde à la fin de l'exercice	2	4

NOTE 20

IMMEUBLES DE PLACEMENT (MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR)

(en € 1.000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	756.402	785.051	30.663	62.018
Investissements	13.068	4.622	15.528	3.756
Désinvestissements		0		-50.750
Ecart de conversion		390		
Acquisitions d'immobilier	112.118	37.090		
Transferts des/(aux) autres rubriques	-60.833	-67.222		13.180
Étalement des gratuités	148	192		
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	9.848	-3.721	8.209	2.459
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE	830.751	756.402	54.400	30.663

Total immeubles de placement		Créances de location-financement		Total		Actifs détenus en vue de la vente	
31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
787.065	847.069	17.900	17.900	804.965	864.969	54.966	4.392
28.596	8.378		0	28.596	8.378	1.441	455
0	-50.750			0	-50.750	-115.641	-4.392
0	390			0	390		
112.118	37.090			112.118	37.090		
-60.833	-54.042	-59		-60.892	-54.042	60.892	54.042
148	192			148	192	144	125
18.057	-1.262			18.057	-1.262	-1.802	344
885.151	787.065	17.841	17.900	902.992	804.965	0	54.966

l'immobilier disponible à la vente augmente de € 74,3 millions suite e.a. aux acquisitions en Autriche-Stadlau (+€ 56,2 millions), Mercator Luxembourg (+€ 35,3 millions) et le traitement du certificat immobilier Lux Airport comme immeuble de placement (+€ 18,9 millions). D'autre part, il y avait des ventes importantes au cours de 2017, comme le portefeuille suisse (-€ 45,2 millions) et l'immeuble à Kontich (-€ 12,9 millions).

En outre, il y avait un effet de réévaluation important à concurrence de € 16,5 millions. Cet effet de réévaluation ne tient pas compte de la plus-value recyclée sur le certificat immobilier « Lux Airport » (€ +8,1 millions), ni de l'effet sur l'impôt différé suite à la réévaluation des immeubles à la juste valeur (€ -2.2 millions), tous deux comptabilisés dans le résultat sur portefeuille. De plus, la phase 1 de la rénovation du Boomerang Shopping Center à Strassen fut finalisée (€ 4,1 millions).

Les projets de développement augmentent de € 23,7 millions suite à l'avancement des projets de rénovation Treesquare et Montoyer 63 au cours de 2017.

Fin 2017 il n'y avait pas d'actifs détenus en vue de la vente : les immeubles dans cette rubrique au 31 décembre 2016 ont tous été désinvestis au cours de 2017 (Neder-over-Heembeek, Wommelgem et Tongres).

Aperçu capex 2017

Capex d'investissement 2017 en € 1.000	LRE	Belgique	Luxembourg	Suisse	Autriche
(1) Capex pour acquisitions	93.181		36.155		57.026
(2) Capex (incl. développement et réaffectation)	22.505	16.716	4.065		1.724
(3) Capex portefeuille immobilier récurrent	4.940	1.692	3.248		
(4) Autre	0				
CAPEX TOTAL	120.626	18.408	43.468	0	58.750

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 traitent 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 2017 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, de Crombrughe&Partners et Oerag,

1. Une **valeur d'investissement** de **€ 921.141.000** (neuf cent vingt et un millions cent quarante et un mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 318.741.000, € 497.184.000 et € 105.216.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien, et
2. Une **juste valeur** de **€ 903.002.000** (neuf cent trois millions deux mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 311.249.000, € 489.103.000 et € 102.650.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

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 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 € 903,0 millions fin 2017 comparé aux € 859,92 millions fin décembre 2016.

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 2017 (€ 1000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	31/12/2017 Min-Max (moyenne pondérée)	31/12/2016 Min-Max (moyenne pondérée)
Retail (Grand-duché de Luxembourg & Belgique)	334.150	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyenne pondérée taux de capitalisation	a) [8,35 €/m ² - 19,93 €/m ²] b) [13,17 €/m ²] c) [5,60% - 7,15%] d) [6,22%]	a) [8,35 €/m ² - 19,93 €/m ²] b) [13,17 €/m ²] c) [5,65% - 7,15%] d) [6,69%]
Retail Suisse	0	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyenne pondérée taux de capitalisation		a) [18,5 €/m ² - 20,81 €/m ²] b) [19,67 €/m ²] c) [5,79% - 6,47%] d) [6,05%]
Retail Autriche	102.650	DCF (discounted cash flow)	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Fourchette taux de capitalisation c) Taux de capitalisation calcul valeur terminale après 10 ans	a) [9,88 €/m ²] b) [5,02% - 5,72%] c) [5,36%]	a) [9,88 €/m ²] b) [5,65%] c) [6,0%]
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	205.350	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyenne pondérée taux de capitalisation	a) [23,42 €/m ² - 39,99 €/m ²] b) [29,93 €/m ²] c) [5,15% - 8,65%] d) [6,6%]	a) [23,42 €/m ² - 39,99 €/m ²] b) [29,93 €/m ²] c) [5,25% - 6,85%] d) [6,25%]
Bureaux Belgique	163.872	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyenne pondérée taux de capitalisation	a) [9,77 €/m ² - 11,76 €/m ²] b) [10,83 €/m ²] c) [5,60% - 9,00%] d) [7,22%]	a) [9,77 €/m ² - 11,76 €/m ²] b) [10,83 €/m ²] c) [5,65% - 8,75%] d) [6,92%]
Logistique	42.570	DCF (discounted cash flow ou actualisation des flux de trésorerie)	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux d'escompte moyen b) Durée de vie économique	a) [3,35 €/m ² - 16,88 €/m ²] b) [4,82 €/m ²] a) 7,32% b) 30 ans	a) [3,35 €/m ² - 16,88 €/m ²] b) [4,82 €/m ²] a) 7,32% b) 30 ans
Projets Belgique	54.400	DCF (discounted cash flow of actualisation des flux de trésorerie)	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation c) Période de construction estimée	a) 20,75 €/m ² b) 5,15% c) 15 à 18 mois	a) 20,75 €/m ² b) 5,10% c) 15 à 18 mois
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	902.992				

L'inflation prévue à long terme appliquée aux techniques d'évaluation s'élève à 1%.

Sur base du bilan de fin décembre 2017 une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 14,1 millions sur le résultat net et de € - 2,86 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 0,82% (notamment de 57,14% à 57,96%).

Sur base du même bilan, une diminution de la VLE (1) moyenne de 10% aurait un impact d'environ € - 90,3 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

Le 3 mai 2017, via la filiale Leasinvest Immo Lux SA, le groupe a acquis 100% des actions de Mercator Sàrl, propriétaire de l'immeuble « Mercator » au Luxembourg.

Le 16 octobre 2017, via les sociétés Leasinvest Immo Austria GmbH et AE Starvilla 7 GmbH & Co OG 100% des actions ont été acquises dans les sociétés Kadmos Immobilien Leasing GmbH et Adrestos BeteiligungsverwaltungsGmbH. Ces sociétés sont propriétaires de respectivement le magasin de bricolage « Hornbach » à Stadlau (Autriche) et d'une partie du Stadlauer Gewerbepark (Autriche).

NOTE 22

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Installations, machines et équipement	213	1.111
Mobilier, matériel de bureau et matériel roulant	141	139
Autres	0	0
Autres immobilisations corporelles	354	1.250
Mouvements des autres immobilisations corporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.250	1.163
Montant brut	1.954	1.727
Amortissements cumulés (-)	-704	-564
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements (+) / Désinvestissements (-)	123	227
Acquisitions via des regroupements d'entreprises		
Transferts et désaffectations (-)	-925	0
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	-94	-140
Solde à la fin de l'exercice	354	1.250
Dont :		
Immobilisations corporelles pour usage propre	141	139
Autres	213	1.111

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. La désaffectation de € 925 mille est relative aux panneaux solaires sur le toit de l'immeuble à Wommelgem. L'installation fait partie de l'emphytéose accordée en septembre 2017.

NOTE 23**ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Participations dans d'autres SIR	73.344	70.758
Prêts et créances	0	0
Autres	144	144
Certificats immobiliers	1.203	17.474
Instruments financiers dérivés	1.066	1.585
Participations dans des entreprises liées	0	0
TOTAL	75.757	89.961

Les actifs financiers non courants diminuent substantiellement parce que les certificats immobiliers « Lux Airport » sont dès à présent considérés comme immeubles de placement. D'autre part, environ € 4 millions d'actions Retail Estates supplémentaires ont été acquises afin de maintenir le niveau de la participation à plus de 10%, de sorte que le précompte mobilier ne soit pas dû sur les dividendes perçus. Le 31 décembre 2017 une moins-value de € 1,7 millions fut directement comptabilisée dans les capitaux propres suite à l'évolution du cours de bourse de l'action Retail Estates.

NOTE 24**LEASING**

La rubrique créances de location-financement de € 17,8 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 3,69% pour 2017 et à 3,93% pour 2016.

(en € 1.000)	31/12/2017				31/12/2016			
	< 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	1.375	7.299	32.682	41.356	1.348	7.156	34.200	42.704
2. Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location		712	17.129	17.841		525	17.374	17.899
3. Produits financiers non acquis				23.515				24.805
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**

(in € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Solde à la fin de l'exercice précédent	54.966	4.392
Investissements	1.441	455
Désinvestissements	-115.641	-4.392
Transfert des/(aux) autres rubriques	60.892	54.042
Étalement des gratuités	144	125
Augmentation/diminution de la juste valeur	-1.802	344
Solde à la fin de l'exercice	0	54.966

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 comprenait les immeubles situés Nijverheidsstraat à Wommelgem (€ 17,09 millions), Heesterveldweg à Tongres (€ 17,51 millions) et l'immeuble d'entreposage Canal Logistics phase 1 à Neder-over-Heembeek (20,37 millions). Au cours de 2017 une emphytéose de 99 ans fut accordée sur chacun de ces immeubles, qui ne sont donc plus repris sous les actifs détenus en vue de la vente. Fin 2017 il n'y a pas d'actifs détenus en vue de la vente.

NOTE 26

ACTIFS FINANCIERS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Actifs détenus jusque leur échéance		
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à leur juste valeur via le résultat		0
Prêts et créances	0	0
Autres	0	0
TOTAL	0	0

NOTE 27

CRÉANCES COMMERCIALES

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Créances commerciales	10.104	10.855
Factures à établir	1.712	1.575
Créances douteuses	-345	-345
TOTAL	11.471	12.085

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)	31/12/2017					
	Total	non échu	échu < 30 j	échu < 60 j	échu < 120 j	échu > 120 j
Créances commerciales	9.414	7.471	247	416	363	917
Factures à établir	1.712	1.712				
Créances douteuses	345					345
TOTAL	11.471	9.183	247	416	363	1.262

(en € 1.000)	31/12/2016					
	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				0
Créances douteuses	345					345
TOTAL	12.085	8.780	1.482	255	279	1.289

Créances et dettes	31/12/2017	31/12/2016
Dépréciation accumulée – solde au début	-345	-166
Dépréciation exceptionnelle comptabilisée au cours de l'exercice	0	-179
Dépréciation exceptionnelle reprise au cours de l'exercice	0	0
Dépréciation exceptionnelle supprimée au cours de l'exercice	0	0
Dépréciation accumulée – solde à la fin	-345	-345

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)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts	653	1.317
Autres	1.880	1.947
TOTAL	2.533	3.264

La rubrique créances fiscales concerne principalement les précomptes immobiliers à récupérer. 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)	31/12/2017	31/12/2016
Trésorerie	5.702	20.768
Équivalents de trésorerie	0	0
TOTAL	5.702	20.768

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. La diminution de la trésorerie au 31/12/2017 s'explique dans une large mesure par l'entrée en vigueur d'un financement additionnel à concurrence de € 12,5 millions juste avant le 31/12/2016.

NOTE 30 COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIFS

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus immobiliers courus, non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges immobilières payées d'avance	157	781
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	0
Autres	325	398
TOTAL	482	1.179

La diminution des charges immobilières payées d'avance de € 781 mille à € 157 mille est principalement due aux frais relatifs aux immeubles vendus en 2017, déjà encourrus en 2016, et par conséquent pris en résultat en 2017.

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 & 31/12/2017	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 Meeûs 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 & 31/12/2017	121.091

31.3 Résultat

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat à reporter	22.850	5.253
Dividende proposé	24.694	24.184
TOTAL	47.545	29.437

Le résultat net consolidé, part du groupe, de l'exercice écoulé 2017 s'élevait à € 47,5 millions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer, le 28 mai 2018, un dividende brut de € 5,00 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,50 (sur base du précompte mobilier de 30%), soit un dividende de € 24,69 millions.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2018, le paiement du dividende se fera sur remise du coupon n° 21.

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 ont été vendues le 21 février 2017. Les produits ont été comptabilisés directement dans les réserves.

31.5 Réserves

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Réserve légale	5.431	5.431
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	27.956	43.104
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 (+/-)	-31.888	-43.254
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 (+/-)	-7.707	-7.135
Réserve pour les écarts de conversion découlant d'une activité à l'étranger (+/-)	8	8
Réserve pour actions propres	-11	-293
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	20.379	29.184
Résultats reportés	145.087	124.521
Résultat net de l'exercice	47.545	29.436

NOTE 32**COMMENTAIRE DU NOMBRE D'ACTIONS, DES DIVIDENDES ET DU BÉNÉFICE PAR ACTION****Evolution du nombre d'actions**

	31/12/2017	31/12/2016
	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	0	0
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	0	3.392
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.935.478
Nombre d'actions ayant droit au total des dividendes	4.938.870	4.935.478
Nombre d'actions ayant droit au pro rata des dividendes (après augmentation de capital)	0	0

Parce que les 3.392 actions propres ont été vendues début 2017, le nombre total d'actions ayant droit au dividende équivaut 4.938.870 unités.

Calcul du bénéfice et du dividende par action :

	31/12/2017	31/12/2016
	(12 mois)	(12 mois)
Bénéfice net, part du groupe (en € 1.000)	47.545	29.437
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.935.478
Bénéfice net, part du groupe, par action (€) (1)	9,63	5,96
Bénéfice distribuable par action (€) (2)	5,57	5,65
	Proposition 2017	Proposition 2016
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (€)	24.694	24.184
Dividende brut par action (€)	5,00	4,90
Dividende net par action (€)	3,5000	3,4300

(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 correspond au résultat EPRA consolidé par action. Ce critère donne une bonne idée du résultat cash de la SIR, puisque les résultats de réévaluation et autres effets non monétaires ne sont pas pris en considération.

NOTE 33**INFORMATION SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS****33.1 Aperçu des instruments financiers à la valeur comptable**

(en € 1.000)

31/12/2017

	Crédits & créances (coût amorti)	Disponible à la vente	Couverture JV	Total
ACTIFS FINANCIERS				
Actifs financiers non courants	1.347	73.344	1.066	75.756
<i>Participations dans d'autres SIR</i>		73.344		73.344
<i>Certificats immobiliers</i>	1.203	0		1.203
<i>Instruments de couverture</i>			1.066	1.066
<i>Autres</i>	144			144
Créances de location-financement	17.841			17.841
Créances commerciales	11.471			11.471
Créances fiscales et autres actifs courants	2.533			2.533
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.702			5.702
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	38.894	73.344	1.066	113.303
	JV via le compte de résultats	Passifs financiers à coût amorti	Couverture CF	Total
PASSIFS FINANCIERS				
Dettes financières non courantes	35.868	312.288	0	348.156
<i>Etablissements de crédit</i>		251.168		251.168
<i>Emprunt obligataire</i>	35.868	60.398		96.266
Garanties locatives perçues		722		722
Autres passifs financiers non courants – produits dérivés			33.696	33.696
Dettes financières courantes		192.283		192.283
<i>Etablissements de crédit</i>		24.052		24.052
<i>Commercial paper</i>		168.231		168.231
Autres passifs financiers courants – produits dérivés			160	160
Dettes commerciales et autres dettes courantes		28.193		28.193
Autres passifs courants		1.716		1.716
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	35.868	534.480	33.856	604.204

33.2 Note relative aux dettes financières

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Dettes financières non courantes	348.156	394.615
Etablissements de crédit	251.168	297.395
Autres	96.988	97.220
Emprunts obligataires	96.266	96.813
Garanties locatives perçues	722	407
Dettes financières courantes	192.284	146.857
Etablissements de crédit	24.053	0
Autres	168.231	146.857
Autres emprunts	168.231	146.857
TOTAL	540.440	541.472

Les dettes financières totales ont diminué de € 1,03 million en comparaison avec fin 2016 et s'élèvent à € 540.440 mille.

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 de la plus grande partie du portefeuille logistique et des immeubles suisses, et d'autre part, l'acquisition de 2 immeubles retail en Autriche et de l'immeuble Mercator au Luxembourg, outre les dépenses de capital dans les projets Montoyer 63, Treesquare et Retailpark Strassen.

La rubrique autres emprunts non courants comprend à concurrence de € 96,3 millions 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 bancaires bilatéraux s'élève à € 251,2 millions au 31/12/2017 à long terme et € 24,1 millions à court terme.

Les 'autres dettes financières courantes' à concurrence de € 168,2 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 € 21,4 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 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	17/11/2014	30/11/2019	TV
2	Bilateral Revolving credit facility	20.000.000	09/11/2015	31/10/2022	TV
3	Bilateral Revolving credit facility	15.000.000	23/08/2012	31/12/2018	TV
4	Bilateral Revolving credit facility	38.000.000	28/10/2016	31/08/2021	TV
5	Bilateral Revolving credit facility	15.000.000	01/02/2016	31/01/2021	TV
6	Bilateral Revolving credit facility	25.000.000	01/12/2010	31/01/2024	TV
7	Bilateral Revolving credit facility	10.000.000	07/02/2013	21/08/2023	TV
8	Bilateral Revolving credit facility	10.000.000	01/02/2016	31/01/2021	TV
9	Bilateral Revolving credit facility	30.000.000	01/11/2016	15/01/2022	TV
10	Bilateral Term Loan	15.000.000	31/12/2015	31/12/2020	TV
11	Bilateral Term Loan	25.000.000	30/11/2016	29/11/2021	TV
12	Bilateral Revolving credit facility	25.000.000	15/01/2013	31/12/2018	TV
13	Bilateral Revolving credit facility	25.000.000	31/01/2016	31/12/2020	TV
14	Bilateral Term Loan	50.000.000	08/12/2015	31/03/2022	TV
15	Bilateral Revolving credit facility	15.000.000	23/08/2013	23/08/2018	TV
16	Bilateral Revolving credit facility	50.000.000	23/12/2016	23/12/2021	TV
17	Bilateral Revolving credit facility	12.500.000	23/12/2016	23/12/2019	TV
18	Bilateral Term Loan	12.500.000	23/12/2016	23/12/2019	TV
19	Bilateral Revolving credit facility	25.000.000	03/01/2017	31/12/2020	TV
20	Bilateral Revolving credit facility	56.000.000	11/10/2017	10/10/2022	TV
Total des crédits à taux variable		496.500.000			
21	Bilateral Term Loan	10.000.000	23/01/2013	23/01/2021	TF
22	Bilateral Investment credit	20.000.000	21/11/2015	21/11/2021	TF
23	Bilateral Investment credit	15.000.000	21/11/2015	21/11/2022	TF
24	Bilateral Investment credit	10.000.000	07/08/2014	21/08/2020	TF
25	Public bond	75.000.000	09/10/2013	09/10/2019	TF
26	Private bond	20.000.000	04/12/2013	04/12/2020	TF
Total des crédits à taux fixe		150.000.000			

Le total de l'encours de dettes à la date de clôture s'élève à € 540.440 mille, dont € 722 mille de garanties locatives 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 public 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 € 547 mille (2016 : € 11 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 € 96.266 mille fin 2017 en comparaison avec € 96.813 mille fin 2016.

Fin 2017 la partie des crédits à taux fixe s'élève à 28% ou € 150 millions du total de l'encours de dettes financières hormis les garanties locatives, de € 539,72 millions, en comparaison avec 29% fin 2016.

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.

Dans le cadre d'obligations supplémentaires imposées à partir de cette année par la norme IAS 7, nous informons que les mouvements dans le bilan des dettes financières comprennent uniquement des mouvements de liquidités dans le cadre de l'encours des lignes de crédit, à l'exception de € 0,5 million (€ 0,01 million en 2016) lié à la partie limitée de la dette obligataire évaluée à la juste valeur, comme commenté ci-dessus, et ceci tant pour l'exercice 2017 que 2016.

Répartition selon la date d'échéance des dettes financières et des lignes de crédit

(en € 1.000)	31/12/2017			Total
	< 1 an	Dettes avec une maturité de		
		> 1 an < 5 ans	> 5 ans	
Dettes financières – établissements de crédit				
Lignes de crédit	55.000	471.500	25.000	551.500
Encours de crédits	24.000	251.000	0	275.000
Intérêts	4.970	10.208		15.178
% part (encours de crédit/lignes de crédit)	52,7%	55,4%	0,0%	52,6%
Emprunts obligataires	3.519	99.789		103.308
Programme de commercial paper (CP)			250.000	250.000
Commercial paper émis	168.300			168.300
% part CP / lignes de crédit				30,5%
% part (encours de crédits et CP/lignes de crédit)				80,4%
% solde lignes de crédit après couverture CP				19,6%

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 2017	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	juste valeur	valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	73.344	1.203		74.547	74.547
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			0	0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		1.584		1.584	1.584
Créances de location-financement			17.841	17.841	17.841
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		11.471		11.471	11.471
Créances fiscales et autres actifs courants		2.533		2.533	2.533
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.702			5.702	5.702
Comptes de régularisation		482		482	482
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		252.569		252.569	251.168
- Autre	77.535	20.374		97.909	96.266
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		33.696		33.696	33.696
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		24.322		24.322	24.053
- Autre		168.231		168.231	168.231
Autres passifs financiers courants					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		160		160	160
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Autre		15.286		15.286	15.286
Autres passifs courants		1.716		1.716	1.716

(en € 1.000) fin 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	juste valeur	valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	70.758	17.474		88.232	88.232
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			0	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					
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					
- 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

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. Cependant, ces instruments ont été classés sous le niveau 2 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 des 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 (conformément aux normes IFRS) :

		Bilan statutaire	Bilan consolidé
TOTAL DES RUBRIQUES « PASSIFS » DU BILAN	→	424.014	617.086
I. PASSIFS NON COURANTS		0	0
A. Provisions	-	10	10
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	-	33.696	33.696
F. Impôts différés	-	0	2.763
II. PASSIFS COURANTS		0	0
A. Provisions	-	0	0
C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	-	160	160
F. Comptes de régularisation	-	3.430	10.108
Total des Passifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur) :	=	386.718	570.349
TOTAL DES « ACTIFS » DU BILAN	→	806.236	999.293
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif	-	1.066	1.066
Total des Actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur) :	=	805.170	998.227
Taux d'endettement	:	48,03%	57,14%

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 et la vente ultérieure du projet Royal20 achevé ;
- l'acquisition du parc retail Frun® à Asten Autriche ;
- l'acquisition de l'immeuble Mercator au Luxembourg ;
- l'acquisition des 2 immeubles retail à Stadlau (Autriche) ;
- les projets de redéveloppement en cours Montoyer 63, Treessquare et Parc retail Strassen.

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

(•) Clôture 30/6

Au cours de l'exercice 2017, le taux d'occupation a d'abord augmenté de 58,05% fin 2016 à son plus haut niveau de 59,92% au 30 juin 2017. Ceci était principalement dû à la combinaison de l'acquisition de l'immeuble Mercator au Luxembourg (+€ 35 millions) début mai 2017 et directement après la distribution annuelle du dividende à concurrence de € 24 millions.

Au cours du deuxième semestre il a été investi dans 2 immeubles retail à Stadlau Autriche (€ 56 millions) mais, il y avait d'autre part les ventes de 4 immeubles logistiques en Belgique (€ 72 millions) et du portefeuille suisse (€ 42 millions), soit plus désinvesti qu'investi. Par conséquent, le taux d'endettement pouvait diminuer de presque 3 pourcent, soit de 59,92% au 30 juin 2017 à 57,14% au 31 décembre 2017.

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 57,14% au décembre 2017 Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement proportionnel sur base de financement par dettes de € 224,3 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65% et un potentiel d'investissement de € 74,8 millions sans dépasser le taux d'endettement de 60%.

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 € 120,8 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 97 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 13,4% 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 historique fort en matière de vente d'immeubles et a désinvesti à concurrence de € 401 millions au cours de la période 2007 à 2017.

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
IRS payer	10.000.000	Cashflow hedge	2024	1,33%	EUR 3M
IRS payer	15.000.000	Cashflow hedge	2024	1,79%	EUR 3M
IRS payer	25.000.000	Cashflow hedge	2027	2,31%	EUR 3M
Montant notionnel total	307.500.000				
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				
Couvertures futures					
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	1,90%	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
Montant notionnel total	60.000.000				

A la fin de l'exercice 2017 le montant notionnel de l'encours des contrats payer IRS nets s'élève à € 272,5 millions (€ 307,5 millions de payer IRS, moins € 35 millions de receiver IRS) et celui des payer IRS futurs à € 60 millions.

Fin 2017 le hedge ratio se montait à 73% (fix ratio 78%), en comparaison avec 71% (fix ratio 78%) fin 2016.

La relation entre les dettes à taux variable de € 388.300 mille, augmentées des IRS receiver swaps à concurrence de € 35.000 mille, d'une part, et d'autre part la dette à taux fixe (€ 150.000 mille) et la couverture IRS correspondante (€ 307.500 mille), égale la position de couverture (« hedge position ») et est donc calculée sur base du montant notionnel de l'encours 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	31/12/2017	
Montant nominal de l'encours des passifs financiers exclus accr. Intérêt en 000 €	A	538.300
Montant nominal des dettes à taux fixe en 000 €	B	150.000
Montant nominal des instruments financiers IRS Payer en 000 €	C	307.500
Montant nominal des instruments financiers IRS Receiver en 000 €	D	35.000
Fix ratio	$((B+C-D))/A$	78%
Hedge Ratio	$C/(A-B+D)$	73%

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'encours 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)	31/12/2017		31/12/2016	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Caps achetés				
Floors vendus	1.066		1.585	
Interest Rate Swaps		-33.696		-49.736
	1.066	-33.696	1.585	-49.736

Le solde des passifs de -€ 33,9 millions est présenté dans la rubrique « Autres passifs non courants » et « Autres passifs courants », et le solde des actifs de € +1,1 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	-9.065
Solde au 31/12/2016	-43.253
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	11.366
Solde au 31/12/2017	-31.887

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 € 11,4 millions concernent 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	-5.216
Solde au 31/12/2015	-7.136
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-571
Solde au 31/12/2016	-7.707
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-55
Solde au 31/12/2017	-7.762

Les variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de -€ 0,1 million (fin 2016 : - € 0,6 million) 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 aux 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 2017 la durée résiduelle pondérée du portefeuille de crédits est évolué de 3,94 ans (fin 2016) à 3,34 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 6,30 ans (fin 2016) à 5,15 ans fin 2017.

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

Au cours de 2017 les immeubles suisses ont été vendus. Suite à cette transaction les deux cross currency swaps ont également été terminés anticipativement. Le risque de taux de change résiduel sur le Franc Suisse est négligeable, compte tenu des montants très limités qui figurent encore au bilan au 31 décembre 2017.

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 2,99% fin 2017 (fin 2016 : 2,90%); avant couverture, il s'élève à 1,55% fin 2017 (eind 2016 : 1,64%).

Fin 2017 € 533 mille (eind 2016 : € 767 mille) de coûts de financement ◀ pour des projets de développement étaient activés, compte tenu d'un taux de financement interne d'environ 2,9%.

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 € 0,8 million.

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 ou en Autriche.

Pour une analyse de l'encours des créances commerciales, nous renvoyons à la note 27.

NOTE 34**DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Exit taxe	12.907	12.907
Autres		
<i>Fournisseurs</i>	13.336	13.694
<i>Locataires</i>	0	0
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	1.950	2.384
TOTAL	28.193	28.985

Le montant de l'exit taxe à concurrence de € 12,9 millions se réfère au passif d'impôts lié à l'acquisition et la fusion de la société Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis SA avec Leasinvest Real Estate SCA.

La rubrique « Fournisseurs » est quasi constante à € 13,3 millions.

NOTE 35**AUTRES PASSIFS COURANTS**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Autres passifs courants	1.716	2.361
TOTAL	1.716	2.361

La rubrique comprend les dividendes à payer, les provisions relatives aux garanties locatives et les garanties locatives perçues en espèces.

NOTE 36**COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS**

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus immobiliers perçus d'avance	8.832	8.989
Intérêts et autres charges courus non échus	762	203
Autres	514	277
TOTAL	10.108	9.469

NOTE 37**AUTRES ENGAGEMENTS**

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 2017 (12 mois) s'élevait à € 3,9 millions.

Pour plus d'information sur la chaîne de contrôle, nous renvoyons à www.leasinvest.be (investor relations – actionnaires et transparence).

Pour la rémunération du commissaire : un aperçu des services audit et non-audit au cours de l'exercice 2017 est présenté dans le permanent document à la page 187 de ce rapport annuel.

Comme dans le rapport de rémunération ci-après, uniquement la rémunération du CEO et du co-CEO est reproduite sur une base individuelle, et celle des « autres dirigeants » sur une base globale, soit les (autres) membres du comité exécutif, dont OKIMONO SPRL représentée par Sven Janssens, Piet Vervinck, ex-CFO, et Tim Rens, CFO depuis mai 2017, 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, co-CEO 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 et au co-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 ils ont perçu les montants suivants :

Dirigeants effectifs (en €)	fixe	assurance	variable	total
Jean-Louis Appelmans	387.897	42.733	98.000	528.630
Michel Van Geyte	362.000		90.000	452.000
Total	749.897	42.733	188.000	980.630

En 2016, quand Jean-Louis Appelmans était CEO, les montants étaient comme suit :

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 %)	
			31/12/2017	31/12/2016
Leasinvest Services NV Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	Belgique	BE 0826.919.159	100%	100%
Leasinvest Immo Lux SA 6 D, Route de Trèves - L-2633 Senningerberg	Grand-duché de Luxembourg	LU 1637 2655	100%	100%
Rab Invest NV Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	Belgique	BE 0820.897.736	100%	100%
Haven Invest NV Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	Belgique	BE 0644.563.317	100%	100%
T & T Koninklijk Pakhuis NV Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	Belgique	BE 0863.090.162	0%	100%
Orli Lux Sàrl	Grand-duché de Luxembourg	LU B136357	0%	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%	100%
PDA Pommerloch S.A.	Grand-duché de Luxembourg	LU B171587	100%	100%
AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG	Autriche	FN 456562s	100%	100%
Leasinvest Immo Austria	Autriche	FN 456512t	100%	100%
Merula Beteiligungs GmbH	Autriche	FN 379973i	0%	100%
Frun Park Asten GmbH	Autriche	FN 308936v	0%	100%
Frun Park Asten GmbH	Autriche	FN 379973i	100%	0%
Mercator S.à.r.l.	Grand-duché de Luxembourg	LU B158571	100%	0%
Adrestos Beteiligungsverwaltung GmbH	Autriche	FN 439942z	100%	0%
Kadmos Immobilien Leasing GmbH	Autriche	FN 139265b	100%	0%

Leasinvest Services SA, RAB Invest SA, Haven Invest NV et T&T Koninklijk Pakhuis SA ont été créées en Belgique, tandis que Leasinvest Immo Lux SA, S Invest SA, PDA Schmiede SA, P. Invest SA et PDA Pommerloch SA ont été fondées au Luxembourg. AE Starvilla Sieben GmbH & C° OG, Leasinvest Immo Austria GmbH et Frun Park Asten GmbH sont des sociétés de droit autrichien.

Leasinvest Immo Austria GmbH est l'ancienne société « AE Starvilla 13 GmbH » : un changement de nom a eu lieu en 2017. En août 2017 la société Frun Park Asten GmbH fut fusionnée par absorption avec Merula BeteiligungsGmbH. Après, le nom de « Merula BeteiligungsGmbH » fut changé en Frun Park Asten GmbH.

En avril 2017 la société luxembourgeoise « Orli Lux Sàrl » fut fusionnée par absorption avec Leasinvest Immo Lux.

Le périmètre de consolidation a été étendu comme suit :

- La société Mercator Sàrl a été acquise le 3 mai 2017 ;
- Les sociétés Adrestos BeteiligungsverwaltungsGmbH et Kadmos Immobilien Leasing GmbH ont été acquises le 16 octobre 2017.

La structure du groupe et la place de Leasinvest Real Estate dans cette structure sont commentées à la page 51.

NOTE 40

ÉVÉNEMENTS 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 LEASINVEST REAL ESTATE COMM VA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Leasinvest Real Estate Comm VA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2017, 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 2017 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 18 mai 2015, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibéra sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2017. Nous avons effectué le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant 18 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Leasinvest Real Estate Comm VA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2017, ainsi l'état du résultat global consolidé, le tableau de variations des capitaux et des réserves consolidé et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 999.293 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 47.545 milliers.

À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS") et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISAs"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » de notre rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

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.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours. Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

- Description du point et risque d'audit :
Les immeubles de placement représentent une part significative (89 %) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats.

La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...). Pour ces raisons, l'évaluation des immeubles de placement est un point clé d'audit.

- Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :
Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs,
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (les plus importants étant taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 20 aux Comptes Consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

- Description du point et risque d'audit :

Leasinvest Real Estate détient des swaps d'intérêt (IRS) destinés à couvrir son risque d'intérêt sur ses dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat et/ou des fonds propres. En effet, conformément à la norme IAS 39 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats, sauf pour une partie des IRS, pour lesquels la Société applique la comptabilité de couverture (« cash-flow hedging »), qui permet d'enregistrer l'essentiel des variations de juste valeur dans la rubrique des capitaux propres (« réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que

définie en IFRS est appliquée »). Le risque d'audit réside d'une part dans la valorisation de ces dérivés et, d'autre part, dans l'application de la comptabilité de couverture. Pour ces raisons, ceci est un point clé d'audit.

• Résumé des procédures d'audit mises en oeuvre :

- Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit calculés par un expert externe. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués par cet expert externe.
- Pour la bonne application de la comptabilité de couverture, nous avons revu les tests d'efficacité réalisés par l'expert externe engagé par la Société, et nous avons comparé le volume des dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture est appliquée avec le volume des dettes à taux variables projeté sur les exercices à venir, afin d'identifier toute surcouverture éventuelle susceptible de compromettre l'application de la comptabilité de couverture.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 33.5 aux Comptes Annuels.

Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du système de contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes :

- L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de

procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant ;
- Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation ;
- Evaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces éléments.

Aspects concernant le rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Indicateurs Alternatifs de Performance pages 72-78 comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur des éléments individuels repris dans cette information non financière.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 134 du Code des sociétés ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 30 mars 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représentée par



Joeri Klaykens*
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 (également selon IFRS). 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.

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(en € 1.000)	Période 31/12/2017	Période 31/12/2016
Revenus locatifs (+)	20.783	18.165
Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	0	0
Charges relatives à la location (+/-)	0	-39
RESULTAT LOCATIF NET	20.783	18.126
Récupération de charges immobilières (+)	153	73
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués (+)	2.701	1.586
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 les locataires sur immeubles loués (+)	-2.701	-1.586
Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-2.327	-2.426
RESULTAT IMMOBILIER	18.610	15.773
Frais techniques (-)	-1.332	-1.156
Frais commerciaux (-)	-240	-543
Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-1.030	-719
Frais de gestion immobilière (-)	-3.887	-3.286
Autres charges immobilières (-)	-537	-483
CHARGES IMMOBILIERES	-7.026	-6.187
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.583	9.586
Frais généraux de la société (-)	-961	-863
Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	2.355	3.507
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.977	12.231
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-1.420	18
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6.281	600
Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	17.837	12.848
Revenus financiers (+)	6.204	6.863
Charges nettes d'intérêts (-)	-12.966	-12.423
Autres charges financières (-)	-807	-1.142
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	29.955	23.931 ⁽¹⁾
RESULTAT FINANCIER	22.387	17.229
RESULTAT AVANT IMPOT	40.224	30.077
Impôts des sociétés (-/+)	-219	-193
Exit taxe (-/+)	0	0
IMPOT	-219	-193
RESULTAT NET	40.006	29.844 ⁽¹⁾

(1) La répartition entre l'effet taux de change et l'effet intérêt dans la juste valeur des CCS n'était pas correcte au 31/12/2016. Par conséquent, un montant de € 1,2 million de frais trop peu fut comptabilisé dans la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers en 2016. Ceci résulte cependant dans des réserves plus élevées à concurrence du même montant, sans impact sur la valeur de l'actif net.

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	40.006	29.884 ⁽¹⁾
Autres éléments du résultat global	9.980	-12.244
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	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	11.367	-9.066
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-1.669	-3.179
Autres	282	
Résultat global	49.985	17.640

(1) Le résultat net de 2016 a été adapté à cause d'une répartition incorrecte de la juste valeur des CCS. Par conséquent le résultat net s'élève à € 1,2 million de moins que l'année passée, mais l'OCI a été adapté en sens inverse, donc sans impact sur les capitaux propres au 31/12/2016.

RESULTAT PAR ACTION	31/12/2017	31/12/2016
Résultat par action	8,10	6,05

BILAN STATUTAIRE

(en € 1.000)	Période 31/12/2017	Période 31/12/2016
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS	788.184	717.338
Immobilisations incorporelles	0	1
Immeubles de placement	284.139	172.332
Autres immobilisations corporelles	0	926
Actifs financiers non courants	504.046	544.079
ACTIFS COURANTS	18.052	96.153
Actifs détenus en vue de la vente	0	54.966
Actifs financiers courants	8.488	31.459
Créances commerciales	6.692	5.920
Créances fiscales et autres actifs courants	931	1.827
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.588	980
Comptes de régularisations	354	1.000
TOTAL DE L'ACTIF	806.236	813.490
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	382.222	356.422
Capital	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091
Réserves	166.810	151.132
Résultat net de l'exercice	40.006	29.884
PASSIF	424.014	457.068
PASSIFS NON COURANTS	213.673	297.567
Provisions	11	0
Dettes financières non courantes	179.966	247.831
Autres passifs financiers non courants	33.696	49.736
Autres passifs non courants		
PASSIFS COURANTS	210.341	159.501
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	183.538	146.856
Autres passifs financiers courants	160	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	21.995	7.656
Autres passifs courants	1.219	1.768
Comptes de régularisation	3.430	3.221
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	806.236	813.490

COMPTABILISATION DU RÉSULTAT STATUTAIRE

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
A. Résultat net	40.006	29.844
B. Addition aux/prélèvements des réserves (+/-)	-15.312	-5.700
1. Addition aux/prélèvements des réserves pour le solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur de l'immobilier (-/+)	19.550	17.798
- exercice	22.348	528
- exercices précédents		
- réalisation d'immobilier	-2.798	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
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 (+)	-5.469	571
- exercice	-5.469	571
- 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 (-/+)	-29.393	-24.069
11. Addition aux/prélèvements des résultats reportés d'exercices précédents (-/+)		0
C. Rémunération du capital conformément à l'article 13, § 1, alinéa 1	0	4.357
D. Rémunération du capital – autre que C	24.694	19.827
Dividende à distribuer	24.694	24.184

DISTRIBUTION DE DIVIDENDE OBLIGATOIRE SELON L'AR DU 13 JUILLET 2014 RELATIF AUX SIR (ART. 13 §1, 1ER ALINÉA)

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
A. Résultat corrigé		
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	40.006	29.884
+ Amortissements	1	72
+ Réductions de valeur	0	39
+/- Reprises de réductions de valeur		
+/- Reprises de loyers cédés et escomptés		
+/- Autres composants non-monétaires (1)	-5.469	560
+/- Résultat vente d'immobilier	-1.420	-18
+/- Résultat sur participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (2)	-24.487	-24.491
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	-6.281	-600
Résultat corrigé (A)	2.350	5.446
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)	-9.407	18
+/- 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)	0	-18
+ 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	-9.407	0
Total A+B	-7.057	5.446
Résultat à distribuer imposé (80%)	0	4.357

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ART. 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
- Capital souscrit, ou s'il est plus élevé, le capital appelé	54.315	54.315
- Primes d'émission non distribuables conformément aux statuts	121.091	121.091
- Réserves pour le solde positif des variations de la juste valeur de l'immobilier (+)	54.642	43.815
- Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement		-8.723
- 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 (+/-)	-31.887	-43.253
- 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 (+/-)	-7.653	-7.708
- Réserve pour le solde des écarts de conversion sur les actifs et passifs monétaires (+)	0	0
- Réserve pour les écarts de conversion provenant de la conversion d'une activité étrangère (+/-)	0	0
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	20.379	29.184
- Réserve pour les bénéfices et pertes actuarielles des plans de retraite à cotisations définies (+)	0	0
- Réserve pour les latences fiscales relatives à l'immobilier situé à l'étranger (+)	0	0
- Réserve pour les dividendes perçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
- Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	11	293
- Réserve légale (+)	5.431	5.431
Total du patrimoine non distribuable	216.328	194.445
Actifs nets de la société	382.222	356.422
Dividende proposé	24.694	24.184
Actifs nets après distribution	357.528	332.238
Solde de la marge après distribution	141.199	137.793

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 31/12/15	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.723
Distribution dividende de clôture exercice précédent					
Transfer résultat net 2015 vers les réserves				9.549	
Résultat global de l'exercice 2016 (12 mois)					0
Divers					
Bilan selon IFRS au 31/12/16	54.315	121.091	5.431	51.827	-8.723
Adaptation réserves au 31/12/16 ⁽¹⁾				7.136	
Distribution dividende de clôture exercice précédent					
Transfer résultat net 2016 vers les réserves				2.122	
Transfer réévaluation historique immeubles vendus				-17.270	
Résultat global de l'exercice 2017 (12 mois)					
Divers				0	
Bilan selon IFRS au 31/12/17	54.315	121.091	5.431	35.092	

(1) L'adaptation des réserves au 31 décembre 2016 est relative à la réserve de réévaluation historique sur le certificat immobilier Lux Airport. Puisque les certificats sont détenus par Leasinvest Immo Lux, la réévaluation ne devait pas se faire directement dans les capitaux propres dans les chiffres statutaires, mais via le compte de résultats par la réévaluation de la participation à la juste valeur, raison pour laquelle cette réserve fut reclassée vers les réserves – également indisponible - de réévaluation sur immeubles de placement.

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 48,03% (2016 : 49,77%) au 31 décembre 2017, ce qui est inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 13/07/2014.

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
-34.188	-1.921	-293	32.363	121.450	30.618	362.423
				-23.197		-23.197
	-5.216			26.285	-30.618	0
-9.066			-3.179		29.884	17.640
				-444	0	-444
-43.253	-7.136	-293	29.184	124.094	29.884	356.422
			-7.136			
				-24.184		-24.184
0	-571	0		28.334	-29.884	0
				17.270	0	0
11.367		282	-1.669	0	40.005	49.984
			0	0		0
-31.886	-7.708	-11	20.379	145.514	40.005	382.223

(en € 1.000)	31/12/2017	31/12/2016
Total des rubriques « Passifs » du bilan	424.014	457.068
I. PASSIFS NON COURANTS		
A. Provisions	10	
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture autorisés	33.696	49.736
F. Impôts différés		
II. PASSIFS COURANTS		
A. Provisions		
C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture autorisés	160	
F. Comptes de régularisation	3.430	3.221
Total des Passifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur) :	386.718	404.111
Total des « Actifs » du bilan	806.236	813.490
Instruments de couverture autorisés repris à l'actif	1.066	1.584
Total des Actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur) :	805.170	811.906
Taux d'endettement	48,03%	49,77%

Information générale	183
Profil de l'entreprise	183
Identification Leasinvest Real Estate	183
Identification Leasinvest Immo Lux	184
Contrôle des états financiers - commissaire	187
Evaluation du portefeuille immobilier	188
Service financier	189
Déclarations	189
Statuts	191
Information aux actionnaires	203

Information générale

PROFIL DE L'ENTREPRISE

Leasinvest Real Estate est une société immobilière réglementée publique qui investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail et de bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche.

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2017 s'élève à € 903 millions, et à € 976 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 2017 une superficie de 485.144 m², avec 28 sites dont 16 au Grand-duché de Luxembourg, 9 en Belgique et 3 en Autriche.

Géographiquement le portefeuille immobilier est situé au Grand-duché de Luxembourg (via la filiale à 100% Leasinvest Immo Lux) pour 54%, en Belgique pour 35% et en Autriche pour 11%. La partie retail du portefeuille immobilier s'élève à 48%, les bureaux à 45% et la logistique à 7%.

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 Mid).

Objet social / activités

L'objet social est détaillé dans l'article 4 des statuts coordonnés du 15/05/2017 (page 192).

Exercice

L'exercice de Leasinvest Real Estate commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre.

Capital social

Capital émis

OAu 31/12/2017 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

Les dispositions en matière de capital autorisé sont reproduites dans l'article 7 des statuts coordonnés du 15/05/2017 (page 194).

Rachat d'actions propres

Pour plus d'information sur les autorisations au rachat et à la vente d'actions propres, nous renvoyons à l'article 11 des statuts coordonnés du 15/05/2017 (page 196).

Assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire est fixée par les statuts le 3ème lundi du mois de mai suivant à l'exercice clôturé. Si c'est un jour férié, elle aura lieu le premier jour ouvrable suivant. L'assemblée générale ordinaire concernant l'exercice 2017 aura par conséquent lieu le 22/05/2018 à 16h.

Quand un ou plusieurs actionnaires qui représentent, soit individuellement ou ensemble, 1/5ème du capital social le demandent, 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 modifications aux 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.

Pour plus d'information sur l'exercice des droits et les formalités pour participer, nous renvoyons au chapitre IV Assemblée générale des statuts à la page 199. Ces principes sont également mentionnés dans la convocation qui est publiée au Moniteur Belge, dans un quotidien national et sur le site web de la société (avec les formulaires de procurations et les documents relatifs), au moins 30 jours calendriers avant la date de l'assemblée.

Le procès-verbal de l'assemblée générale est communiqué le plus rapidement possible après l'assemblée sur le site web de la société, et ceci au plus tard endéans les quinze jours qui suivent la date de l'assemblée.

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.

Au 31 décembre 2017 les immeubles de placement de Leasinvest Immo Lux représentent 65% du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Immo Lux détenait 16 sites en propriété ou copropriété au 31 décembre 2017, avec une superficie de 176.670 m², situés au Grand-duché de Luxembourg, et 3 immeubles en Autriche (42.245 m²).

Au 31 décembre 2017 Leasinvest Immo Lux a dix 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 ; Mercator Sàrl qui est propriétaire de l'immeuble Mercator.

Fin 2017 Leasinvest Immo Lux a deux filiales en Autriche, notamment Leasinvest Immo Austria GmbH et AE Starvilla Sieben GmbH & Co GO, qui sont propriétaires de la société Frun Park Asten GmbH, qui est le propriétaire juridique du Frun® Park Asten. En 2017 Leasinvest Immo Austria a acquis 100% des actions de Kadmos Immobilien Leasing GmbH, propriétaire du Hornbach Baumarkt et Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH, propriétaire du Gewerbepark Stadlau, tous deux situés en Autriche.

2 immeubles représentent chacun plus de 5% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate, soit le centre commercial Knauf à Pommerloch (11%) et le centre commercial Knauf à Schmiede (9%).

Les immeubles au Luxembourg et en Autriche sont pour la plupart occupés par différents locataires. Le portefeuille se compose de retail (65,3%) de bureaux (31,5%), et de logistique (3,2%).

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 d'administration

Le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux, une filiale à 100% de la société, qui détient actuellement le portefeuille luxembourgeois et les immeubles 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), 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)
- Micheline Paredis, secrétaire-général de la société.

Guy Van Wymersch-Moons, ex-CEO d'AXA REIM Belgium SA, (administrateur non-exécutif de Leasinvest Real Estate Management SA), a démissionné comme administrateur le 31 octobre 2017.

Il est demandé à l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux qui se tient en avril 2018 de ne pas reconduire les mandats de Jean-Louis Appelmans et de Micheline Paredis. D'autre part, il est proposé de nommer Tim Rens, CFO de Leasinvest Real Estate comme administrateur, et ceci pour 1 an, jusqu'à l'assemblée générale d'avril 2019. Il est également proposé de reconduire les mandats d'administrateur de Jan Suykens, Michel Van Geyte (administrateur délégué) et Piet Dejonghe pour 4 ans.

Dépositaire

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 conformément à la législation luxembourgeoise en vigueur (RCS Luxembourg B47192). En sa qualité de dépositaire SGG est tenue à respecter les obligations découlant e.a. 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 € 133.232 (ex-TVA) ont été payées par Leasinvest Immo Lux à SGG.

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'investissement 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 € 2.695.131.

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 1^{er} 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.

CONTRÔLE DES ÉTATS FINANCIERS – COMMISSAIRE

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, contrôle les états financiers et les rapports semestriels.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2018 de reconduire le mandat de Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, pour une période de trois ans. A cet effet, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises est représentée par Joeri Klaykens, réviseur de banques.

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 € 56.895 (hors TVA), soit € 47.916 pour la société et € 8.979 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 € 3.000.

Outre ces montants, une rémunération de € 33.553 (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. 133/2 du Code des Sociétés.

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux qui se tiendra en avril 2018 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).

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 € 144.000 (hors TVA), soit € 55.000 pour Leasinvest Immo Lux et € 89.000 pour Porte des Ardennes Schmiede SA, Porte des Ardennes Pommerloch SA, P Invest SA, S Invest SA, Leasinvest Immo Austria GmbH, AE Starvilla Sieben GmbH & Co GO, Frun Park Asten GmbH, Kadmos Immobilien Leasing GmbH et Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH. En outre, une rémunération fut payée pour Leasinvest Immo Lux à concurrence de € 80.241 dans le cadre de la due diligence financière et fiscale (e.a. exécutée par EY Luxembourg dans le cadre de la reprise de la société luxembourgeoise Mercator Sàrl. De plus € 136.378 ont été payés à EY Autriche pour des travaux de due diligence financière et fiscale dans le cadre de la reprise des sociétés Kadmos Immobilien Leasing GmbH et Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH.

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.

EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les évaluations trimestrielles du portefeuille immobilier au cours de l'exercice écoulé ont été effectuées par six experts immobiliers indépendants, soit Cushman & Wakefield VOF, Stadim, SPG Intercity (liée à Cushman & Wakefield), de Crombrughe & Partners, Oerag 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 procédera à l'évaluation.

L'évaluation du portefeuille luxembourgeois est faite par Cushman & Wakefield (sauf celle des immeubles sous-jacents du certificat immobilier Lux Airport qui sont évalués par de Crombrughe & Partners), celle de la Belgique par respectivement Cushman & Wakefield et Stadim, celle des immeubles situés en Suisse par SPG Intercity (jusqu'au 30 septembre 2017, date après laquelle ils ont été vendus et une évaluation n'était plus nécessaire) et celle en Autriche par BAR bareal jusqu'au 31 mars 2017 et à partir du 30 juin 2017 par Oerag.

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, en Suisse et en Autriche de € 192.047 (hors TVA) a été prévue, dont

- € 82.285 pour l'évaluation du portefeuille belge à Cushman & Wakefield (€ 62.460) et Stadim (€ 19.825) pour Leasinvest Real Estate ;
- o € 56.400 à Cushman & Wakefield pour l'évaluation du portefeuille luxembourgeois, et
- o € 11.842 à SPG Intercity (CBRE) pour l'évaluation du portefeuille immobilier en Suisse pour Leasinvest Immo Lux ; et
- € 1.200 à BAR bareal et € 40.320 à Oerag pour l'évaluation du portefeuille immobilier en Autriche pour Leasinvest Immo Lux.

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.

de Crombrughe & Partners (numéro d'entreprise 0462.107.802) a son siège social à 1160 Bruxelles, boulevard du Triomphe 172. L'agence dispose d'une vaste expérience en taxation de quasi tous types d'immobilier dans toute la Belgique et également au Luxembourg. de Crombrughe & Partners rend des services immobiliers indépendants et est soumise à la législation belge, mais n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. L'évaluation du patrimoine immobilier des certificats Lux Airport est faite par Patrizia Tortolani, MRICS.

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 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 du patrimoine immobilier en Autriche est faite par Michael Buchmeier, MRICS.

A partir du 30 juin 2017 les évaluations du portefeuille autrichien sont faites par Oerag (numéro d'entreprise FN 89590), ayant son siège social à A-1010 Vienna, Herrngasse 17. Cette société rend des services immobiliers indépendants et est soumise à la législation autrichienne, mais n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. L'expert responsable reste Michael Buchmeier, MRICS.

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.

Déclarations

PERSONNES RESPONSABLES

Le gérant statutaire de la société est responsable pour l'information présentée dans ce rapport financier annuel et 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 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 rapport financier annuel.

DÉCLARATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12, § 2, 3° DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007

Monsieur Jean Louis Appelmans, représentant permanent du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, déclare, au nom et pour le compte du gérant statutaire, 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
Schermsstraat 42
BE-2000 Anvers
Gérant statutaire

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. Un arrangement comparable, y inclus une indemnité de départ de 16 mois, sera présenté à l'assemblée générale du 22 mai 2018 pour Michel Van Geyte, administrateur exécutif ;
- 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, Nicolas Renders 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.

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 statutaire confirme que les expert immobiliers et le commissaire de la société ont donné leur autorisation pour reproduire leurs rapports 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.

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

Le gérant statutaire 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, pour autant qu'on sache, de situations ou faits qui pourraient résulter en ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

Statuts

Statuts coordonnés du 15/05/2017

“LEASINVEST REAL ESTATE”

csociété 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

Registre des personnes morales 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 le 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 Meeûs 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 adopté le statut d'une société immobilière réglementée publique de droit belge.

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers le 17 mai 2016, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 31 mai suivant sous le numéro 16074496, relatif au renouvellement des autorisations en matière du capital autorisé ;
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers le 19 décembre 2016, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 11 janvier suivant sous le numéro 17006208, relatif à la fusion silencieuse par reprise (suite à la réunion en une main de toutes les actions) de la société anonyme "T&T Koninklijk Pakhuis" (RPR 0863.090.162) sans modification effective des statuts.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois en vertu d'un acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers le 15 mai 2017, 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 minère ;
- 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 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 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.

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 au 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 au 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 décoté 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 les statuts, 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, 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 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'entraînera 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 sociétariaire 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

115.1. Le gérant sera rémunéré pour l'exercice de son mandat.

115.2. 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.

115.3. 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 lesquelles 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 une voix.

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-proprétaire. L'exercice du droit préférentiel en cas d'augmentation de capital appartient au nu-proprétaire.

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 intérimaires 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 des 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*

Information aux actionnaires

COMMUNICATION FINANCIÈRE AUX ACTIONNAIRES

Endroits 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 statuts peuvent également être consultés sur le site web 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 2015, 2016 et 2017 et la conclusion du rapport d'expertise et les rapports financiers semestriels, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2015, 2016 et 2017, 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 de toutes les filiales¹ de Leasinvest Real Estate peut être consultée au siège administratif de 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 2015 et 2016, ainsi que les transactions avec des parties liées au cours des exercices précédents 2015 et 2016

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 2015 et 2016, qui sont à consulter sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

Aperçu de l'information avec les numéros de page correspondants

Exercice (Rapport financier annuel)	2016	2015
Chiffres clés	28-31	30-35
Rapport annuel (Rapport de gestion)	32-79	36-125
Etats financiers consolidés audités	129-191	126-186
Rapport du commissaire sur les états financiers consolidés	192	187

¹ Pour plus d'information nous renvoyons au périmètre de consolidation à la page 169.

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
- 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 ; en 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 2017

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 5,00 (2016 : € 4,90) et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,50 (2016 : € 3,43), aux 4.938.870 actions ayant droit au dividende. Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2018, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 21 à partir du 28 mai 2018 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 24/05/2018 et la date d'arrêté (Record date) est le 25/05/2018.

En ce qui concerne les formalités à remplir pour participer à l'assemblée annuelle des actionnaires qui se tiendra le 22 mai 2018, nous nous référons au Chapitre IV des statuts à la page 199 et au site web www.leasinvest.be, sur lequel tous les documents pour participer sont publiés au jour indiqué dans la convocation, publiée au Moniteur belge et dans un quotidien national.

SITE WEB

www.leasinvest.be

Le site web 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 NV

Jean-Louis Appelmans • Michel Van Geyte

CEO

T +32 3 238 98 77

E investor.relations@leasinvest.be

LEXIQUE

BADWILL

Badwill of negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

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.

CRÉDIT « BULLET »

Crédit qui est remboursé en une fois à la fin de sa durée.

DURÉE

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 gratuits 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 NNAV ◀ (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 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.

EXIT TAXE

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 normé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit taxe s'élève pour l'exercice 2017 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 rapport financier annuel sont

indiqués par ◀. Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 72 et suiv. de ce rapport.

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 31/12/2017.

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 01/01/2005. Conformément à l'AR du 21/06/2006, remplacé par l'AR du 13/07/2014, Leasinvest Real Estate applique ces règles également sur ses comptes annuels statutaires à partir de l'exercice qui commence le 01/07/2006.

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'ENDETTLEMENT

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 », divisés 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 : $(\text{valeur locative estimée} - \text{valeur locative estimée sur vacance}) / \text{valeur locative estimée}$.

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'IDENTITE LEASINVEST REAL ESTATE

Société immobilière réglementée publique de droit belge	Leasinvest Real Estate Comm. VA
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 Joeri Klaykens
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Stadim – Oerag – de Crombrughe & Partners
Surveillance	FSMA

Ce rapport financier annuel est disponible sur www.leasinvest.be.

Vous pouvez commander un exemplaire imprimé en vous enregistrant sur www.leasinvest.be.



Siège social
The Crescent
Route de Lennik 451
BE-1070 Bruxelles

Siège administratif
Schermerstraat 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
LEI 549300BPHBCHEODTG670