

2015



RAPPORT FINANCIER ANNUEL



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

La version en néerlandais a été approuvée par la FSMA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 22/03/2016. Leasinvest Real Estate ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a force de preuve.

Les versions française et anglaise sont des traductions du rapport financier annuel en néerlandais. Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité de Leasinvest Real Estate.

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

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

Plus d'information sur

The screenshot shows the Leasinvest Real Estate website. The header includes the company logo and navigation links: HOME, PORTFOLIO, LEASINVEST, INVESTOR SOLUTIONS, NEWS, and CONTACT. The main content area features a large banner for the acquisition of the Royal Depot Tour & Taxis Site in Brussels, accompanied by a photograph of the building. Below this, there are sections for 'PORTFOLIO', 'INVESTORS', 'SHARE PRICE', 'ABOUT LEASINVEST', and 'PRESS RELEASES'. The footer contains contact information and social media links.

www.leasinvest.be

Suivez-nous sur



Contenu

<u>Facteurs de risque</u>	4
<u>Profil Leasinvest Real Estate</u>	20
<u>Lettre aux actionnaires</u>	24
<u>Chiffres clés</u>	30
<u>Rapport de gestion</u>	36
Stratégie	40
Faits marquants survenus au cours et après la clôture de l'exercice	46
Commentaire du bilan et compte de résultats consolidé	53
Dividende	54
Prévisions	54
Gestion des ressources financières	55
Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	56
Leasinvest Real Estate en bourse	58
Rapport immobilier	62
Déclaration de gouvernance d'entreprise	94
Responsabilité sociétale	123
<u>Etats financiers</u>	126
Etats financiers consolidés & notes	127
Rapport du commissaire	185
Etats financiers statutaires	186
<u>Document permanent</u>	190
Information générale	190
Statuts	194
Déclarations	202
Information aux actionnaires	204
Lexique	205

A photograph of a modern glass skyscraper with a semi-transparent text box overlay. The building's facade is composed of large glass panels that reflect the surrounding environment. The text box is a light gray rectangle with a gradient, positioned in the upper left quadrant of the image. The text "Facteurs de risque" is written in a bold, white, sans-serif font, centered within the text box. The building's entrance is visible at the bottom, featuring a set of glass doors and a paved walkway.

Facteurs de risque



Dans ce chapitre 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 ce chapitre.

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 LIÉ AU 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, décrite comme le risque systématique, 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 ») 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversification du portefeuille immobilier, tant géographiquement qu'au niveau du type d'immeubles (1,2,3). La part du retail dans le portefeuille consolidé s'élève à 42,2% et la part des bureaux à 42,1%. La partie logistique et semi industriel s'élève à 15,7%. La part du portefeuille au Grand-duché de Luxembourg s'élève à 54%, celle de la Belgique à 41% et celle de la Suisse à 5%. • 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 (47% par rapport à 50% au 31/12/14 et 46,6% au 31/12/13), les services (22,5% par rapport à 17% aux 31/12/14 et 31/12/13), suivi du non-profit et associations professionnelles internationales (8% par rapport à 10% aux 31/12/14 et 31/12/13) et des institutions financières (8% par rapport à 8% aux 31/12/14 et 31/12/13). Le secteur principal de la vente au détail et en gros est en soi également diversifié quant au type de produits (vêtements, le secteur du bricolage, l'horeca). En outre, ceux-ci font principalement partie des centres commerciaux où l'aspect expérience et « food experience » complètent l'attrait de l'aspect retail.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Durée moyenne pondérée des baux est comparable à celle de l'année précédente et s'élève à 4,84 par rapport aux 5,08 ans fin 2014 (1,2). • Suivi consciencieux des locataires et une provision annuelle limitée pour les créances douteuses (1). • Gestion active des investissements (1,2,3). • Gestion active du portefeuille, illustrée par les transactions réalisées dans le passé et depuis 2013 (1), (2). • Diversification du portefeuille immobilier, tant géographiquement qu'au niveau du type d'immeubles (1), (2).
Une diminution de l'activité économique qui entraîne une diminution générale des prix, la déflation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution potentielle des revenus locatifs 2. Diminution des loyers pour les contrats en cours 3. Coût de financement opportuniste relativement élevé suite à une diminution des taux d'intérêt compte tenu de la politique de couverture, ce qui mène à des capitaux propres « NAV » plus bas 4. Diminution des taux de capitalisation ce qui ferait que l'offre pour acquérir des biens immobiliers deviendrait relativement plus chère 	<ul style="list-style-type: none"> • Clause dans les baux qui stipule une limite inférieure au niveau du loyer de base (1), (2). • Diminution des taux de capitalisation et par conséquent une hausse de la juste valeur du patrimoine immobilier et des capitaux propres supérieurs (« NAV ») (3). • Gestion active des investissements (3).
La séparation de l'union monétaire et/ou l'instabilité politique	<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 ») 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la juste valeur des instruments financiers conclus afin de couvrir le risque lié au taux d'intérêt, tempèrera partiellement la diminution de la valeur de l'actif net suite à une juste valeur inférieure du patrimoine immobilier (2). • Il est attendu que la Belgique et le Luxembourg restent parmi les pays fondateurs de l'union monétaire. • La diversification vers la Suisse contribue à tempérer potentiellement partiellement l'effet de la fin de l'union monétaire. • Le Luxembourg, la Suisse et la Belgique et sont des pays stables au niveau politique.
Volatilité extrême et insécurité qui règne sur les marchés des capitaux internationaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accès difficile aux marchés des actions pour procéder à une augmentation de capital et par conséquent, limitation de la diminution du taux d'endettement et un frein sur la croissance des activités 2. Volatilité accrue du cours de bourse 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialogue extensif et fréquent avec les marchés du capital et les contreparties financières (1,2). • Des relations à long terme solides existent avec les actionnaires actuels (1).

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. Liquidité limitée pour des augmentations de crédit 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique et suivi du financement stricts (1,2) par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, diversification possible des sources de financement, là où nécessaire. • Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit existantes (1). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées, sans pouvoir pour autant totalement exclure ce risque (2).
Volatilité des taux d'intérêt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût de financement suite à une augmentation des taux d'intérêt 2. Augmentation des taux de capitalisation et par conséquent une baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier, suivi de capitaux propres inférieurs (« NAV » ou valeur de l'actif net) lors de taux d'intérêts plus élevés 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la juste valeur des instruments financiers conclus afin de couvrir le risque lié au taux d'intérêt, tempèrera partiellement la diminution de la valeur de l'actif net suite à une juste valeur inférieure du patrimoine immobilier (2). • Stratégie active de couverture (1). Cette stratégie de couverture consiste à couvrir environ 75% de la dette prévue endéans les cinq premières années, par la conclusion de crédits à taux fixes ou d'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.
Volatilité du taux d'échange EUR/CHF	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de la valeur de l'actif des actifs acquis 2. Variabilité des cash-flows nets 	<ul style="list-style-type: none"> • Couverture du risque lié à la juste valeur (1) par un « cross currency swap » neutralisant des fluctuations de l'actif par des fluctuations de la juste valeur du « swap ». • Variabilité des cash-flows nets est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle (« natural hedge »), puisqu'un maximum de dépenses en francs suisses sont réglées par des revenus en francs suisses.

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) 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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). • Evaluation interne et externe pour chaque immeuble à acquérir ou à vendre (1,2,3). • Monitoring constant des modifications dans les tendances économiques, immobilières et réglementaires (2,3). • Expérience du management et procédure d'approbation formelle par le conseil d'administration (3).
Pipeline excessif en matière de développements pour compte propre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incertitude sur les revenus, coûts et occupation futurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Activité limitée à un développement spéculatif et à un maximum de 10% de la juste valeur du portefeuille immobilier total en développement spéculatif (1). • La prise en compte d'une prime de risque (1).
Risque lié spécifiquement à la gestion des développements ou redéveloppements	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incapacité d'obtenir les permis nécessaires 2. Ne pas répondre au budget, au timing et à la qualité souhaitée 3. Longues périodes de vacance locative 4. Ne pas atteindre le rendement envisagé sur le (re)développement 	<ul style="list-style-type: none"> • Equipe de project management interne spécialisée avec un système de gestion interne (1,2). • Conseillers spécialisés externes bien sélectionnés pour les plus grands projets (1,2). • Engagement par rapport à l'environnement afin d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision locaux et l'environnement (1). • Un développement n'est pas lancé s'il n'est pas intégralement financé et s'il n'existe 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).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Variations négatives de la juste valeur des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. La société est exposée aux risques de variations de la juste valeur de son portefeuille immobilier. Les évaluations trimestrielles par les experts immobiliers indépendants ont un impact comptable, soit sur le résultat net, sur la valeur de l'actif net de l'action et sur le taux d'endettement de la société 	<ul style="list-style-type: none"> • La valeur du patrimoine immobilier est évaluée par trimestre par des experts indépendants, ce qui permet d'éventuellement prendre des mesures correctives (1), e.a. par l'anticipation d'échéances de contrats locatifs ou par un arbitrage sur le portefeuille. • Portefeuille avec différents types d'actifs assujettis à différentes tendances compensatoires en matière d'évaluation qui s'appliquent (1). • L'actif principal représente 12,5% du total du bilan et concerne un immeuble mixte (retail et bureaux) avec une base de locataires diversifiée. • Sur base du bilan fin décembre 2015 une augmentation d'un rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 17,3 millions sur la valeur de l'actif net part du groupe et de - € 3,51 sur la valeur de l'actif net par action ainsi qu'une augmentation du taux d'endettement de 1,02% (notamment de 58,03% à 59,05%).
Vacance locative des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de revenus locatifs 2. Revue à la baisse des loyers 3. Coûts commerciaux plus élevés afin de trouver de nouveaux clients, avec un impact sur les résultats 4. Dépréciation de la valeur des immeubles 5. Frais d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion commerciale et immobilière proactive (1,2,3,4,5). • 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). • Durée moyenne relativement élevée des contrats locatifs (4,84 ans) suite aux opérations réalisées depuis 2013. • Suivi consciencieux des locataires.
Frais d'entretien et usure et état détérioré des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des résultats 2. Obsolescence au niveau de l'architecture ou de la technique et par conséquent un attrait commercial inférieur 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique d'entretien périodique pour les actifs, exécutée par des entreprises spécialisées (1,2). • Politique d'ajustement du portefeuille (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Destruction des immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Activité interrompue et, par conséquence, perte des locataires et revenus locatifs réduits 	<ul style="list-style-type: none"> • Le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de € 584,35 millions (indexé annuellement selon l'indice ABEX), hormis un « loss of rent » de maximum 36 mois et d'autres garanties supplémentaires. • Pour les immeubles qui font partie de la police groupe de la société immobilière réglementée, la valeur assurée est basée sur la valeur en « construction nouvelle », soit le coût de la reconstruction en nouvel état de l'immeuble, y inclus les honoraires des architectes et la TVA (hormis les immeubles assujettis au régime de la TVA). • Pour les immeubles non assujettis à la police groupe (sur base de dispositions contractuelles spécifiques avec le locataire et/ou des immeubles en copropriété), des conditions similaires sont normalement négociées. • Pour plus de détails sur la valeur assurée, nous nous référons au Rapport immobilier à la page 87.
Non prolongation ou résiliation anticipée du contrat locatif imprévue	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vacance locative 2. La prise à charge par la société immobilière réglementée même de frais à refacturer en circonstances normales, et de frais commerciaux relatifs à la location 3. Diminution des revenus et des cash-flows 4. Frais d'aménagement 5. Attribution d'incentives plus importantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Equipes internes et externes spécialisées, responsables pour la gestion commerciale et le facility management (1,2,3,4,5). • Indemnité locative contractuelle obligatoire lors de la résiliation anticipée d'un contrat et les garanties locatives et bancaires présentes (3). • En 2015 environ € 199 mille de remises sur les loyers ont été attribuées pour le portefeuille belge de locataires (€ 67 mille en 2014). L'impact sur le résultat net est normalement étalé sur 3 ans. Pour les portefeuilles luxembourgeois et suisse l'impact des remises sur les loyers déjà accordées était de respectivement € 216 mille (1,3).
Solvabilité à la baisse / faillite du client	<ol style="list-style-type: none"> 1. Taux de vacance accru 2. La prise à charge de frais qui sont normalement refacturés et de coûts commerciaux relatifs à la location 3. Diminution des revenus et des cash-flows 4. Frais d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Screening de la solvabilité des locataires, assisté par une agence de notation externe (1,2,3). • Le loyer doit être payé anticipativement (3). • Garantie locative habituelle de minimum trois mois (3).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Concentration des activités des locataires	1. Perte de revenus si un secteur spécifique souffre d'un recul économique	<ul style="list-style-type: none"> • Forte diversification sectorielle avec corrélation limitée des locataires (1). • La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les principaux secteurs sont : la vente au détail & la vente en gros (47% par rapport à 50% au 31/12/14 et 46,6% au 31/12/13), le secteur des services (22,5% par rapport à 17% aux 31/12/14 et 31/12/13), suivi du non-profit et associations professionnelles internationales (8% par rapport à 10% aux 31/12/14 et 31/12/13) et des institutions financières (8% par rapport à 8% aux 31/12/14 et 31/12/13). Le secteur principal de la vente au détail et en gros est encore diversifié quant au type de produits offerts (vêtements, DIY, horeca).
Prépondérance de locataires importants	1. Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départ	<ul style="list-style-type: none"> • Concentration limitée de locataires importants (1). Le top 10 des principaux locataires s'élève à 30% des revenus locatifs totaux.
Risques liés au succès du commerce électronique	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le marché croissant de « e-commerce » 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Le type d'immobilier « Retail » détenu par la société immobilière réglementée comprend principalement des centres commerciaux avec un univers plus étendu et qui offrent également d'autres services que le shopping (1,2).
Concentration des investissements dans un ou plusieurs immeubles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif important sur les revenus locatifs lors du départ d'un « single tenant » 2. Risque d'un plus grand impact négatif sur la valeur de l'actif net (NAV) vu l'étalement réduit 	<ul style="list-style-type: none"> • Concentration limitée dans un ou plusieurs immeubles (1), (2). • 38% (calculé sur base de la juste valeur) du portefeuille immobilier est investi dans des immeubles qui représentent individuellement plus que 5% du total, dont plus que la moitié concerne des immeubles retail avec plusieurs locataires (1), (2).

GESTION FINANCIÈRE

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

Les principaux risques liés à la gestion financière et 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"> 1. Résiliation de lignes de crédit existantes (crédits et couvertures) et réduction des ressources financières 2. Coûts de restructuration et coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits ou au nouvelles facilités 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique et suivi du financement stricts (1,2) par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, et diversification des sources de financement, là où nécessaires. Les lignes de crédit (dont une partie utilisée) (inclus les € 95 millions d'emprunts obligataires) s'élèvent à € 568,7 millions fin 2015 par rapport aux € 543,7 millions fin 2014. • Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit supplémentaires confirmées disponibles. Les lignes de crédit disponibles de parties financières excèdent le montant du « commercial paper » emis (1,2). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). Fin 2015 la marge s'élève à € 39,1 millions par rapport à € 105 millions fin 2014 après déduction des lignes de crédit disponibles comme back-up pour le « commercial paper ». • Actionnaires solides (1,2).
Indisponibilité du financement ou de la durée souhaitée du financement (risque lié à la liquidité) et rupture d'émission du « commercial paper »	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impossibilité de financer des acquisitions ou ceci uniquement via des coûts plus élevés et une rentabilité inférieure 2. Impulsion à la vente d'actifs à une valeur inférieure à la juste valeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique financière et suivi stricts (1,2) 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 3,0 ans (2014 : 3,2 ans, 2013 : 3,7 ans). • Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit confirmées disponibles (1,2). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). • Actionnaires solides (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Flux de trésorerie insuffisants afin de respecter ses engagements financiers (risque lié au flux de trésorerie)	1. Ne plus pouvoir rembourser les intérêts et le capital	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi rigoureux du cash-flow net et limitation des risques opérationnels (1). • Les financements sont du type « bullet » avec des dates d'échéance clairement définies. • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées.
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)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise 2. Impact sur la rentabilité de l'entreprise et sur de nouveaux investissements 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments financiers dérivés. La politique vise à couvrir le risque de taux d'intérêt à concurrence d'environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans. Fin 2015 la société immobilière réglementée dispose d'un en-cours de 31% d'interest rate swaps (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2014 : 38%) ; 8% de caps de taux d'intérêt (dont les taux d'intérêt sont plafonnés) (fin 2014 : 9%), 30% de crédits à taux d'intérêt fixe (2014 : 35%) et 7% de cross currency swap (1,2). Pour plus de détails nous nous référons à la note 34 des états financiers à la page 172. • En outre, l'objectif de la politique est également d'atteindre un coût de financement optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 3,27% (fin 2014 : 3,63%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers ; compte tenu de ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement tout compris s'élève à 4,46% (2014 : 4,01%). En outre des crédits à taux d'intérêt fixes sont également conclus afin d'optimiser le coût de financement. • Dialogue permanent avec les actionnaires et les partenaires bancaires afin d'établir des relations à long terme solides (1,2).

(1) Les revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2015 sont plus que suffisants pour compenser une éventuelle augmentation des charges d'intérêts. Pour les trois derniers exercices le résultat financier par rapport aux revenus locatifs s'élève à 36,2% (2015), 27,5% (2014), 20% (2013), et les charges d'intérêts hormis les ajustements de la juste valeur par rapport aux revenus locatifs s'élèvent à 26,6% (2015), 25% (2014), 22% (2013).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
<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 et le non respect des covenants</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résiliation potentielle de crédits et une confiance érodée des investisseurs et des banquiers 2. Sanctions et surveillance accrue de la part du régulateur si on ne répond pas à certains paramètres légaux 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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 31/12/2015 le taux d'endettement consolidé s'élevait à 58,03% comparé à 54,27% fin 2014. Le taux d'endettement statutaire s'élevait à 63,79% le 31/12/2015 suite à l'acquisition de l'immeuble T&T Entrepôt Royal par des financements bancaires supplémentaires au sein de la société Leasinvest Real Estate SCA. 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 34) à la page 172.
<p>Risque de non respect des paramètres financiers légaux auxquels la société est tenue</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sanctions et supervision accrue de la part du régulateur si certains paramètres légaux ne sont pas atteints 2. Résiliation éventuelle de crédits et un manque de confiance auprès des banques et des investisseurs 	<ul style="list-style-type: none"> • L'évolution du taux d'endettement est régulièrement suivie et l'influence de chaque projet d'investissement sur le taux d'endettement est toujours analysée au préalable. • Politique financière prudente avec un monitoring constant des chiffres pour répondre aux paramètres financiers. • 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 31/12/2015 le taux d'endettement consolidé s'élevait à 58,03% comparé à 54,27% fin 2014. Le taux d'endettement statutaire s'élevait à 63,79% le 31/12/2015 suite à l'acquisition de l'immeuble T&T Entrepôt Royal par des financements bancaires supplémentaires au sein de la société Leasinvest Real Estate SCA. 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 34) à la page 172.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Risque d'écart entre les résultats financiers et le budget prévu et les demandes légales	1. Détection tardive de la situation potentielle de ne pas respecter certains engagements	<ul style="list-style-type: none"> • 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).
Risque de taux de change relatif aux activités en dehors de la zone euro	1. Diminution des revenus et des cash-flows	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinvest Real Estate est principalement active dans des pays EURO et en Suisse. Pour l'investissement en Suisse le risque lié à la juste valeur a été couvert. La variabilité des cash-flows net est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle puisqu'un maximum de revenus en francs suisses sont utilisés pour couvrir les dépenses locales en francs suisses (1).
Risque de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés ou coût de financement relatif plus élevé suite aux couvertures choisies, lors d'une diminution des taux d'intérêt	1. Diminution des capitaux propres du groupe 2. Résultat net et résultat net courant inférieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinvest Real Estate vise un coût de financement optimal compte tenu de la stratégie de couverture choisie. Cette dernière est ajustée selon l'évolution du marché et il est considéré de conclure des IRS ou des CAPS ou des crédits à taux fixe (1), (2).
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	1. Rendement en dividende limité pour l'actionnaire	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à réaliser suffisamment de revenus et au respect de l'art. 617 et à la distribution de dividendes vers Leasinvest Real Estate.

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 également important de maintenir ce statut et de répondre aux demandes imposées par les autorités locales, comme la FSMA pour la société immobilière réglementée en Belgique et la CSSF pour la SICAV-FIS au Luxembourg.

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

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Modification de la réglementation urbanistique ou celle relative à l'environnement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Des coûts plus élevés pour maintenir l'immobilier dans un bon état d'exploitation 2. Diminution de la juste valeur d'un immeuble 3. Diminution du taux d'occupation 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion active de la performance énergétique et du respect de l'environnement des immeubles de bureaux qui anticipe au maximum la législation (1,2,3). Nous renvoyons à ce sujet au chapitre Rapport de gestion à la page 123.
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. Potentiellement un rendement facial plus élevé souhaité par les fonds de pension étrangers, dans ce cas l'art. 95 de la loi SIR 4. En outre, de nouvelles législations nationales et règlements, ou des modifications potentielles à la législation et au règlements existants peuvent entrer en vigueur, tels qu'e.a. les pratiques existantes de l'administration fiscale, reprises dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 octobre 2004 du Ministère belge des Finances, relative au calcul de l'exit tax 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation continue des modifications relatives aux demandes légales et le fait de les respecter, assisté par des conseillers externes spécialisés (1,2,4).
Erosion de la confiance des consommateurs	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'érosion de la confiance des consommateurs peut engendrer des loyers plus bas des locataires retail et une diminution de la juste valeur des immeubles retail, et par conséquent, de la valeur de l'actif net 	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse extensive et due diligence des aspects relatifs au marché et à la localisation des immeubles retail (1). • Contact régulier avec les locataires afin de suivre l'évolution des ventes de près (1). • Portefeuille diversifié (1).
Complexité des dossiers d'acquisition ou de désinvestissement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mauvaise évaluation des risques dont la probabilité et l'impact ont une influence sur la rentabilité 	<ul style="list-style-type: none"> • Due diligence extensif au niveaux immobilier-technique, du marché, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif dans le cadre de chaque acquisition en collaboration avec des conseillers spécialisés (1).
Rotation du personnel clé	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur les relations professionnelles existantes 2. Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus de décision au niveau du management 	<ul style="list-style-type: none"> • Rémunération conforme aux normes du marché (1,2). • Organisation au niveau des équipes où la responsabilité individuelle est évitée pour des tâches importantes et stratégiques (1,2). • Procédures claires et cohérentes et communication interne (1,2).

« La stratégie de Leasinvest Real Estate reste focalisée sur le retail. Des investissements en bureaux sont uniquement réalisés si une excellente opportunité se produit, telle que l'acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis site à Bruxelles. Géographiquement, les immeubles sont localisés au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse. »



LU
54%



BE
41%



CH
5%

MISSION

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

Revenus locatifs*
+297%

Résultat net courant*
+145%

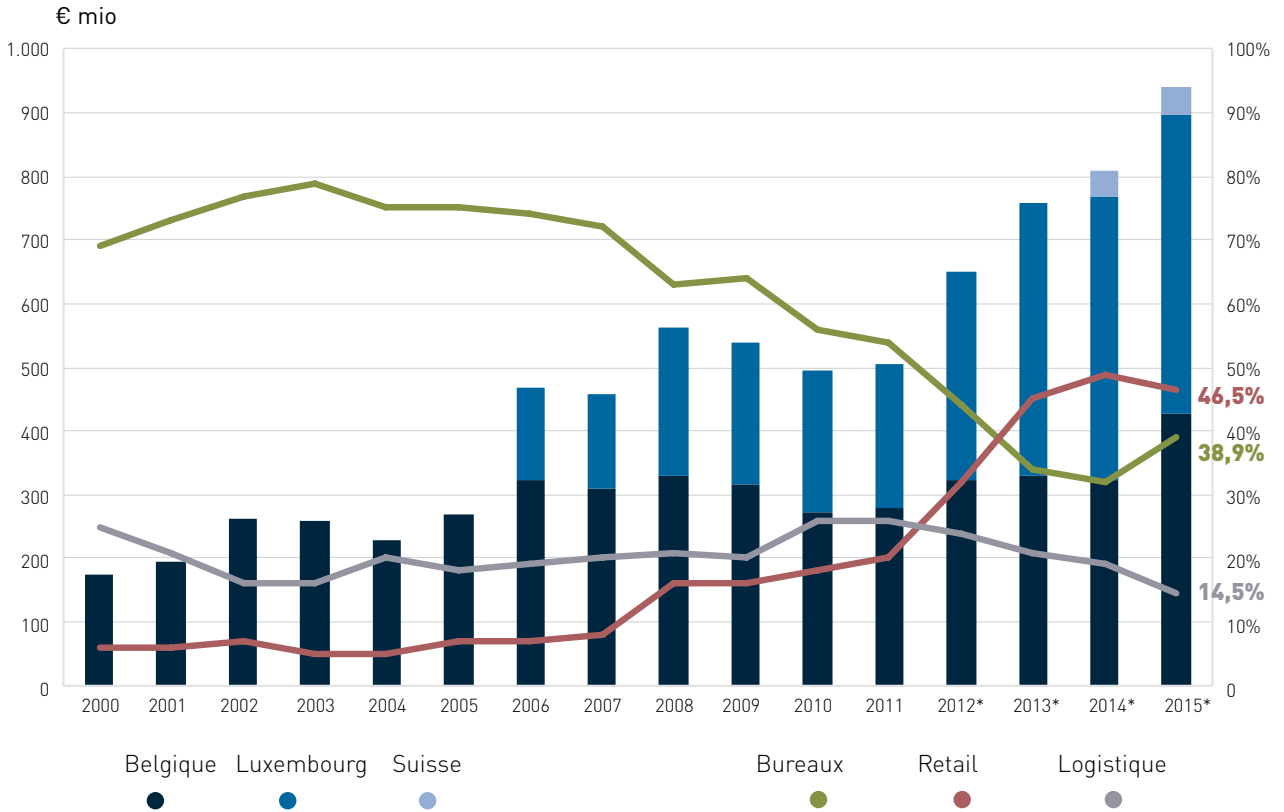
Résultat net*
+135%

Cours de bourse*
+92%

VAN valeur d'investissement*
+170%

* Période du 01/07/1999 au 31/12/2015.

La diversification du portefeuille est évoluée comme démontré par le graphique ci-dessous.



* Juste valeur participation Retail Estates incluse au 31/12/2015. Pour plus d'information, nous renvoyons aux chiffres clés du portefeuille immobilier à la page 32 et la note 23 dans le chapitre états financiers.

Après l'investissement réussi en 2006 au Grand-duché de Luxembourg avec la reprise du portefeuille Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), une première démarche a été entreprise en 2014 relative à la diversification vers un 3ème pays avec la reprise d'un portefeuille retail important en Suisse.

Notre foyer a évolué d'investissements principalement en bureaux vers principalement le retail (parcs retail et centre commerciaux de taille moyenne) et des bureaux ;

les deux types d'immeubles doivent bénéficier d'excellentes localisations dans le Grand-duché de Luxembourg, la Belgique et la Suisse. Fin 2015 la partie bureaux – par l'acquisition de l'Entrepôt Royal – a temporairement augmenté. Cette situation changera à nouveau quand l'immeuble de bureaux en construction Royal20 sera vendu au cours du deuxième trimestre de 2016.

« Leasinvest Real Estate a réussi en moins de dix ans à réorienter son portefeuille immobilier de principalement des bureaux vers le retail. Avec notre participation dans Retail Estates ce type d'actifs augmente davantage. »

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Nous gérons notre portefeuille de manière proactive et continuons à rechercher des investissements intelligents, tels que des redéveloppements qui peuvent générer des plus-values, ou des immeubles idéalement situés.

Notre politique commerciale focalise sur la maximisation de la durée moyenne des baux et des loyers (au 31/12/2015 quasi stable à 4,84 ans – 31/12/2014 : 5,08 ans) ainsi que le maintien d'un taux d'occupation élevé qui s'élevait à 95,80% au 31/12/2015 (31/12/2014 : 96,24%).

2015

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

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

1999

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

>2005

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

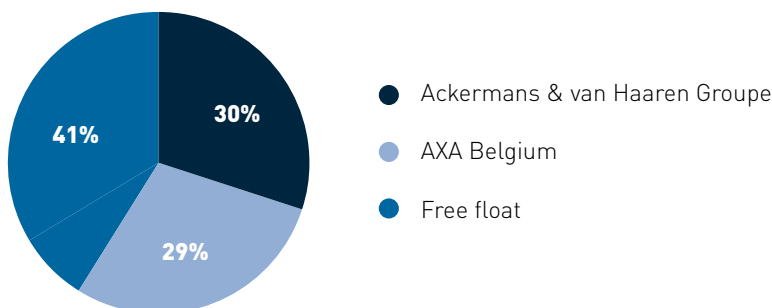
2006

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)

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.

ACTIONNAIRES



CALENDRIER FINANCIER

31/03/2016	Rapport financier annuel 2015
17/05/2016	Assemblée annuelle des actionnaires
17/05/2016	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2016) (résultats AGO inclus)
19/05/2016	Date du détachement de coupon (Ex-date)
20/05/2016	Date d'arrêtée (Record date)
23/05/2016	Mise en paiement du dividende
25/08/2016	Rapport financier semestriel 2016
17/11/2016	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2016)
16/02/2017	Résultats annuels 2016 (31/12/2016)

2007-2011

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

2012-2013

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

2014

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

The image is a cover page for a letter to shareholders. It features a large, dark tree trunk in the foreground, which is slightly out of focus. In the background, there is a multi-story brick building with many windows, some of which are arched. The sky is a clear, pale blue. A semi-transparent grey rectangle is overlaid on the upper half of the image, containing the title text in white.

Lettre aux actionnaires





Jean-Louis Appelmans



Luc Bertrand

« L'acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles est une unique opportunité d'investissement qui s'inscrit parfaitement dans notre stratégie de développer notre portefeuille immobilier avec des immeubles de qualité, durables et qui résistent aux effets du temps. »

Entrepôt Royal Tour & Taxis Bruxelles, Belgique



LES MARCHÉS

Le Grand-duché de Luxembourg a maintenu son profil financier fort. La politique proactive du gouvernement pour maintenir l'économie et la croissance du Grand-duché de Luxembourg fut maintenue. L'économie belge a encore éprouvé des difficultés en 2015. Des réformes structurelles importantes s'imposent afin d'améliorer la santé des finances publiques et de la croissance potentielle de la Belgique. La Suisse a abandonné en 2015 son taux d'échange fixe par rapport à l'euro, ce qui a engendré le fait que le franc suisse a fortement augmenté, ce qui aura probablement un impact temporaire sur l'économie avec une diminution de l'exportation, une consommation intérieure à la baisse et moins de revenus du tourisme comme conséquences.

L'évolution des marchés immobiliers a connu une évolution différente selon le type d'immeubles et le pays. Au Grand-duché de Luxembourg, où Leasinvest Real Estate est l'investisseur immobilier le plus important, un volume record de take up de bureaux a été enregistré en 2015, notamment +15% avec un taux de vacance bas de 4,2%. L'évolution en retail était comparable à celle de 2014. En Belgique le marché des bureaux a enregistré un des volumes les plus bas en take up, soit 300.000 m² (2014 : 400.000 m²), mais les loyers top et le taux de vacance (10,3%) se sont maintenus au même niveau. Le volume de locations dans le marché retail a par contre évolué positivement avec une augmentation de 10%. Le marché locatif en retail en Suisse est resté stable.

CROISSANCE RÉUSSIE CONTINUE

Nonobstant le focus de la stratégie de Leasinvest Real Estate sur plus de retail dans le portefeuille immobilier, une acquisition importante fut réalisée, soit de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis site à Bruxelles. Par conséquent, la partie bureaux de notre portefeuille immobilier augmente temporairement. Avec la vente planifiée au cours du deuxième trimestre de 2016 de l'immeuble de bureaux Royal20 au Luxembourg la partie de bureaux de notre portefeuille diminuera encore.

Le 31/12/2015 le Grand-duché de Luxembourg, sur base de la juste valeur des immeubles, représente 54% de notre portefeuille globale (2014 : 59%), la Belgique 41% (2014 : 36%) et la Suisse 5%.

La partie retail de notre portefeuille reste le type d'immeubles le plus important dans notre portefeuille immobilier global, soit 42,2% (2014 : 45%), là où la partie bureaux a temporairement augmenté à 42,1% (2014: 35%) par l'investissement dans l'Entrepôt Royal. Notre portefeuille immobilier consistera dans le futur de retail et de bureaux. Dans le Grand-duché de Luxembourg ce portefeuille sera plutôt focalisé sur le retail et les bureaux et en Suisse sur le retail. Les bureaux restent une catégorie intéressante à condition que la localisation soit bonne, l'immeuble soit durable ou puisse le devenir, et des plus-values puissent être réalisées à terme comme illustré par notre investissement récent dans l'Entrepôt Royal qui répond à ces critères d'investissement.

Monnet, Luxembourg



LES RÉALISATIONS EN 2015 ET LES OBJECTIFS POUR 2016

Le portefeuille immobilier direct s'élevait à € 869 millions fin 2015, soit une augmentation de 14,9% (2014: +5,3%), y inclus les investissements indirects (avec la participation dans Retail Estates SA) le portefeuille immobilier consolidé s'élevait à € 940 millions. Les investissements se sont montés à € 134 millions, ce qui était supérieur à ceux en 2014 (€ 41 millions) et se composaient principalement de l'acquisition de l'Entrepôt Royal (€ 108 millions), la souscription de l'augmentation de capital de la SIRP Retail Estates (€ 7,6 millions) et les autres investissements (€ 19 millions) tels que ceux pour la finition du projet de bureaux Royal20 dans la ville de Luxembourg. En Belgique et au Luxembourg quelques désinvestissements d'immeubles moins importants ou moins stratégiques ont été réalisés en 2015.

Les locations ont évolué positivement en 2015 avec comme réalisations majeures la location à 100% de l'immeuble de bureaux rénové Monnet (Kirchberg, ville de Luxembourg), la prolongation des contrats locatifs avec quelques de nos locataires les plus importants respectivement dans le site retail à Strassen et dans nos immeubles retail à Etoy & Villeneuve (Suisse) et la location continue à plus de 90% (2014 : 80%) de l'immeuble de bureaux The Crescent (Anderlecht, Bruxelles). Le taux d'occupation global¹ s'est quasi maintenu à 95,80% (2014 : 96,2%).

En 2015 la plupart de nos objectifs dans le cadre de la croissance continue et de l'augmentation de la qualité de notre portefeuille ont été réalisés.

Les revenus locatifs en 2015 étaient comparables à ceux de 2014, soit € 50,5 millions, sachant que les revenus à portefeuille constant (like-for-like) ont diminué de 3,3% (suite à la vacance locative de nos immeubles en cours de rénovation). Le résultat net et le résultat net courant ont légèrement diminué par rapport à 2014 avec respectivement 6% et 1,9%, soit € 30,6 millions (2014 : € 32,6 millions) et € 25,6 millions (2014 : € 26,1 millions), ce qui s'explique principalement par les frais techniques, les frais de gestion et de vacance accrus suite à la vacance locative des immeubles à rénover Monnet et Square de Meeûs en 2015.

Nonobstant la démolition et reconstruction prévues de 2 immeubles dans le CBD de Bruxelles (Square de Meeûs et Montoyer 63) qui entameront en 2016, et hormis des circonstances extraordinaires, la société prévoit - grâce à l'acquisition de l'Entrepôt Royal - réaliser un résultat net et en résultat net courant plus élevés en 2016 qu'en 2015 ; Le dividende sur 2016 sera maintenu au minimum au même niveau.



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

LE DIVIDENDE ET LE COURS DE L'ACTION

Il est proposé de distribuer sur l'exercice 2015 un dividende brut de € 4,70, ce qui excède de 3,30% le dividende brut de € 4,55 sur 2014. Le dividende net 2015 s'élève à € 3,431 (27% de précompte mobilier) en comparaison avec € 3,4125 (25% de précompte mobilier) fin 2014. Etant donné le cours de clôture au 31/12/2015 de € 93,09, ceci représente un rendement en dividende brut de 5,05% ou 3,76% net (sur base d'un précompte mobilier de 27%).

Le cours de l'action Leasinvest Real Estate a fluctué au cours de l'exercice entre € 79,40 et € 97,85. Fin 2015 l'action cotait à € 93,09, ce qui représentait une prime de 26,8% par rapport à la valeur de l'actif net de € 73,40 au 31/12/2015 (sur base de la juste valeur de l'immobilier).

IMMEUBLES DURABLES

Leasinvest Real Estate est consciente que son empreinte écologique peut être réduite si la société se focalise sur la durabilité et si elle prend consciemment soin de sa consommation d'énergie, d'eau et d'électricité et de la gestion des déchets. Là où possible des investissements sont faits afin d'améliorer la durabilité des immeubles et d'obtenir un certificat 'BREAAAM¹ in-use' e.a. pour le redéveloppement des immeubles de bureaux The Crescent (Bruxelles) et Mottstraat (Malines). Pour une éventuelle nouvelle construction, telle que le projet de bureaux Royal20 dans la ville de Luxembourg, nous visons également à obtenir un certificat Breeam 'excellent'. En 2016/2017 quelques immeubles de bureaux (Montoyer 63 et Square de Meeûs situés dans la Ville de Bruxelles) seront démolis et entièrement reconstruits afin de mieux positionner ces immeubles dans le marché et afin d'améliorer leur durabilité (certifiée Breeam).

¹ Pour plus d'information, voir www.breeam.com.

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

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

Luc Bertrand
Président du conseil d'administration

Chiffres clés





LES CHIFFRES CLÉS CONCERNENT DES CHIFFRES CLÉS IAS/IFRS

Fin 2015 Leasinvest Real Estate (LRE) a incorporé, via la consolidation intégrale, les participations suivantes : la SICAV-FIS luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services SA, Canal Logistics Brussels SA, Orli Lux sàrl, RAB Invest SA, S. Invest I SA, Porte des Ardennes Schmiede SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV et Haven Invest NV.

Chiffres clés portefeuille immobilier (1)	31/12/2015	31/12/2014
Juste valeur portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	869.361	756.327
Juste valeur immeubles de placement incl. participation dans Retail Estates (€ 1.000) (2)	939.786	808.126
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	886.390	770.680
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	6,88%	7,23%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	6,75%	7,10%
Taux d'occupation (5) (6)	95,80%	96,24%
Durée moyenne des contrats locatifs (années)	4,84	5,08

(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 31/12/2015.

(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 / DTZ Winssinger / Stadim.

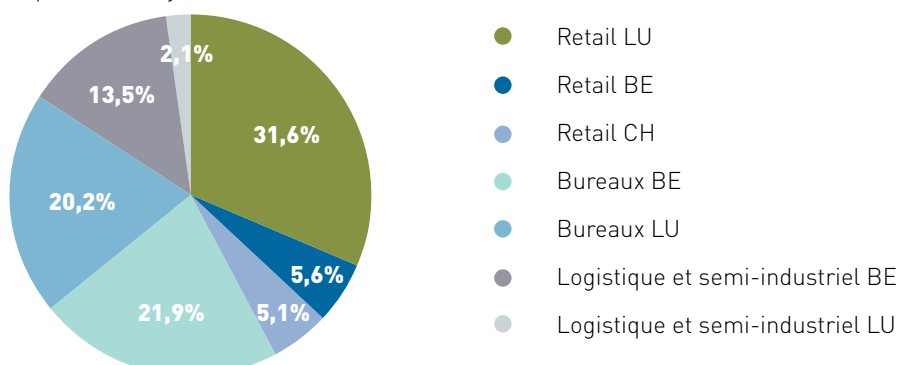
(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les projets et les actifs détenus en vue de la vente.

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

Le portefeuille immobilier consolidé de LRE comprend, fin 2015, 33 sites (y inclus les actifs détenus en vue de la vente & les projets de développement) avec une superficie totale de 458.564 m².

16 sites sont localisés au Grand-duché de Luxembourg (54% comparé à 60% l'exercice précédent), 14 en Belgique (41% par rapport à 40% l'exercice précédent) et 3 en Suisse (5%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 869,36 millions fin 2015 par rapport aux € 756,33 millions fin décembre 2014. L'augmentation s'explique principalement par l'acquisition de T&T Entrepôt Royal pour € 108 millions. La composition du portefeuille (juste valeur) est comme suit :

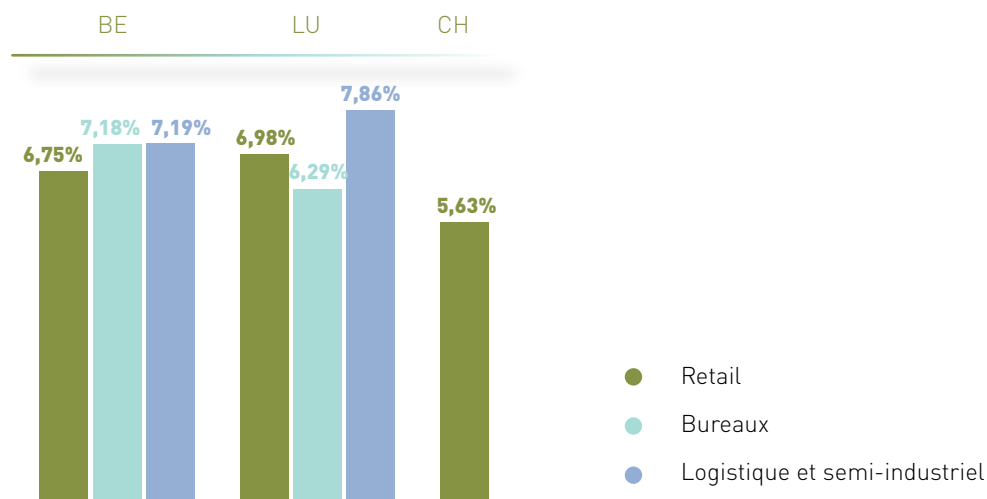


Le portefeuille immobilier direct et indirect global (y inclus la participation dans Retail Estates SA) s'élève à presque € 940 millions fin 2015.

Par les opérations réalisées, la partie retail s'élève à 42,2% (2014 : 45%), bureaux à 42,1% (2014 : 35%), et espaces logistiques à 15,7% (2014 : 20%). Cette répartition changera à nouveau en faveur du secteur retail dès que la vente planifiée de l'immeuble de bureaux finalisé Royal20 aura eu lieu au cours du deuxième trimestre de 2016.

Le rendement locatif du portefeuille immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 6,88% (comparé à 7,23% fin 2014), et sur base de la valeur d'investissement à 6,75% (comparé à 7,10% fin 2014).

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



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

Les données par action sont calculées sur base de 4.935.478 ayant droit au dividende, soit le nombre d'actions enregistrées à la date de rapport, soit 4.938.870, moins les 3.392 actions propres, rachetées dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation de titres au porteur conformément à l'article 11 de la loi du 14 décembre 2005.

Pour les commentaires sur le bilan et le compte de résultats, nous renvoyons au rapport de gestion à la page 53.

Chiffres clés bilan	31/12/2015	31/12/2014
Valeur de l'actif net part du groupe (€ 1.000)	362.405	336.410
Valeur de l'actif net part du groupe, par action	73,4	68,1
Valeur de l'actif net part du groupe, par action sur base de la valeur d'investissement	76,9	71,0
Valeur de l'actif net part du groupe, par action EPRA	81,3	75,5
Total des actifs (€ 1.000)	976.302	836.914
Dette financière	532.249	441.155
Taux d'endettement financier (conformément à la réglementation légale sur SIR)	58,03%	54,27%
Durée moyenne des lignes de crédit (années)	2,96	3,20
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur sur instruments financiers)	3,27%	3,63%
Durée moyenne des couvertures (années)	6,58	6,13

Chiffres clés compte de résultats	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs (€ 1.000)	50.455	50.175
Résultat locatif net par action	10,22	10,16
Résultat net courant (€ 1.000) (1)	25.564	26.062
Résultat net courant par action	5,18	5,28
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	30.618	32.572
Résultat net part du groupe par action	6,20	6,60
Résultat global part du groupe (€ 1.000) (2)	48.901	21.321
Résultat global part du groupe par action	9,90	4,32

(1) 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) Résultat global = « comprehensive result ».

Annexe : Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

Pour un aperçu intégral des indicateurs de performance EPRA nous renvoyons à la page 56 du rapport de gestion.

	Définitions	2014		2013	
		(x € 1.000)	(€/action)	(x € 1.000)	(€/action)
EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	30.618	6,20	26.062	5,28
EPRA NAW	Valeur de l'actif net (NAV) adapté afin de tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne correspondent pas à un modèle financier pour des investissements en immobilier à long terme	401.026	81,25	372.862	75,50
EPRA NNAW	EPRA NAV adapté afin de tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés	362.405	73,43	335.334	67,90
		[in %]		[in %]	
EPRA Rendement initial net (NIR)	Les revenus locatifs bruts annualisés sur base des loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille augmenté des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	6,06%		6,08%	
EPRA NIR Ajusté	Ce ratio effectue une correction à l'EPRA NIR relatif à la fin des gratuits et autres incentives aux locataires	6,10%		6,00%	
EPRA Taux de vacance	Valeur locative estimée (VLE) de la surface vacante divisée par la VLE du portefeuille total	4,05%		3,73%	
EPRA Cost Ratio (incl. coûts directs de vacance locative)	Relation des coûts opérationnels et généraux par rapport aux revenus locatifs bruts	24,26%		23,68% (1)	
EPRA Cost Ratio (excl. coûts directs de vacance locative)	Relation des coûts opérationnels et généraux par rapport aux revenus locatifs bruts, hormis les coûts directs de la vacance locative	22,51%		22,68% (1)	

(1) EPRA Cost Ratio : les montants pour 2014 ont été adaptés suite à une erreur de calcul.

A photograph of a modern building facade. The building features a mix of materials, including light-colored concrete panels and large glass windows. A prominent feature is a glass curtain wall on the right side, which reflects the sky. The sky is a clear, bright blue. In the foreground, a person is walking on a paved area, and a car is partially visible. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

Rapport de gestion



Contenu rapport de gestion

Stratégie	40
Faits marquants survenus au cours et après la clôture de l'exercice	46
Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés	53
Dividende	54
Prévisions	54
Gestion des ressources financières	55
Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	56
Leasinvest Real Estate en bourse	58
Rapport immobilier	62
Déclaration de gouvernance d'entreprise	94
Responsabilité sociétale	123

Etoy, Suisse





Jean-Louis Appelmans • Chief Executive Officer

« La reprise de l'Entrepôt Royal iconique sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles, qui se compose de 85% de bureaux et 15% de retail est pour Leasinvest Real Estate une opportunité d'investissement unique qui s'inscrit entièrement dans sa stratégie d'étendre le portefeuille immobilier avec des immeubles retail et bureaux très bien localisés. Cet immeuble historique est, de part de son architecture unique et sa localisation, la plaque tournante du site Tour & Taxis en développement. »

Entrepôt Royal Tour & Taxis Bruxelles, Belgique



Stratégie

Création de valeur pour les actionnaires qui résulte en un rendement en dividende élevé	par la création de plus-values via	<ul style="list-style-type: none"> ▶ une gestion active du portefeuille ▶ une politique d'investissement et de développement dynamiques ▶ désinvestissement d'immeubles non-stratégiques
La génération d'un cash-flow récurrent	par une politique commerciale dynamique	<ul style="list-style-type: none"> ▶ qui répond aux besoins des locataires ▶ qui suit les tendances du marché en permanence ▶ viser un taux d'occupation élevé
Développement d'un portefeuille immobilier qualitatif	par l'optimisation du portefeuille	<ul style="list-style-type: none"> ▶ redévelopper, rendre plus durable et rénover des immeubles existants ▶ acquisitions stratégiques
Limiter le profil de risque	par la diversification	<ul style="list-style-type: none"> ▶ géographique : Le Grand-duché de Luxembourg, la Belgique et la Suisse ▶ les classes d'actifs : foyer sur le retail et les bureaux au Grand-duché de Luxembourg

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Après sa diversification réussie en 2006 vers le Grand-duché de Luxembourg, Leasinvest Real Estate a continué à concrétiser sa diversification géographique par la reprise en 2014 d'un portefeuille retail important dans le canton du Vaud dans la partie occidentale francophone de la Suisse.

Fin 2015, la partie bureaux a temporairement augmenté de 35% à 42,1% par l'acquisition de l'Entrepôt Royals, mais diminuera à nouveau par la vente prévue de l'immeuble de bureaux Royal 20. Le retail représente 42,2% du portefeuille immobilier consolidé fin 2015.

CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

- ▶ diversification géographique & par classe d'actifs

- ▶ pays : Luxembourg, Belgique & Suisse

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

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

- ▶ désinvestissement, principalement d'immeubles non-stratégiques

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



Le texte intégral cité ci-après contient un extrait du rapport du gérant statutaire à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate, qui se tiendra le 17/05/16, par rapport aux chiffres IFRS statutaires et consolidés de l'exercice 2015 et les notes relatives. Les chiffres consolidés sont intégralement reproduits ci-après. Pour plus d'information concernant les comptes annuels statutaires nous renvoyons aux déclarations reprises dans le Document permanent à la page 202.

POURQUOI LE LUXEMBOURG ?

Depuis 2006 Leasinvest Real Estate suit clairement une stratégie de diversification géographique, avec les acquisitions au Grand-duché de Luxembourg et la Suisse en 2014. Depuis 2008 la société a changé son focus en ce qui concerne le type d'actifs, de principalement des bureaux vers une plupart de retail. Au 31/12/2015 le portefeuille de la SIR est composé comme suit : 42,2% de retail, 42,1% de bureaux, 15,7% de logistique (y inclus les Archives de l'Etat à Bruges), et situé pour 54% au Grand-duché de Luxembourg, pour 41% en Belgique et pour 5% en Suisse.

Le choix pour investir au Grand-duché de Luxembourg est principalement inspiré par la situation économique et politique saines et stables (statut AAA) du pays, qui a enregistré également en 2015 une nette croissance du PBI de 3,2%. Le pays dispose d'un centre financier solide et est le n° 1 européen en matière de private banking et le n° 2 en matière de gestion de fonds. Le Grand-duché de Luxembourg, qui a une population de plus que 500.000 habitants, accueille encore au quotidien 150.000 personnes des pays voisins, la Belgique, la France et l'Allemagne, qui y viennent travailler. Tous ces facteurs font du Grand-duché de Luxembourg un pays très intéressant pour les investissements en tout type d'immobilier, ce qui est également démontré par le taux de vacance locative de notre portefeuille luxembourgeois qui s'élève à peine à 2,15%.

POURQUOI LA SUISSE ?

Tout comme le Grand-duché de Luxembourg, la Suisse bénéficie d'un statut AAA et a quand-même réussi à enregistrer sur l'année entière 2015 une croissance du produit brut intérieur de 0,9%, en comparaison

avec 3,2% pour le Grand-duché de Luxembourg et 1,9% pour la zone Euro complète (cf. information sur le marché immobilier Cushman & Wakefield – voir le rapport immobilier).

Le taux de chômage en 2015 ne s'élève qu'à 3,3%, ce qui est certainement meilleur que celui du Grand-duché de Luxembourg, tant que celui de la Belgique.

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

La décision récente de la banque nationale suisse d'abandonner le taux plancher suisse envers l'euro a mené à une situation de quasi parité des deux monnaies. Le franc suisse fort a eu un impact négatif temporaire l'économie suisse et sur l'export. Selon les analystes, cet impact continuera à avoir des conséquences pour les deux prochaines années (information sur le marché immobilier SPG Intercity). Selon le « Global Competitiveness Report 2015 – 2016 » du World Economic Forum, la Suisse reste n° 1 pour la septième année consécutive.

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

Dans certaines régions de la Belgique le marché de bureaux a perdu beaucoup de son attrait à cause des facteurs suivants, notamment (1) le marché de bureaux est sous pression à cause de l'économie faible des dernières années, ayant comme conséquence que le take-up annuel a baissé chaque année depuis le début de la crise financière et économique fin 2008 ; le take-up était à nouveau plus bas qu'en 2014, mais avec un pipeline important pour 2016 ; un grand potentiel existe encore uniquement pour des immeubles neufs ou entièrement rénovés dans le CBD de

Bruxelles qui répondent aux exigences les plus strictes en matière d'efficacité énergétique et de durabilité, (2) cette tendance baissière en take-up a mené à des loyers inférieurs, qui n'ont guère évolués au cours des 15 dernières années, (3) la réception de nouveaux immeubles de bureaux au cours des dernières années a augmenté l'offre en bureaux inutilement et bien que le take-up net soit toujours négatif, le taux de vacance locative total du marché de bureaux Bruxellois s'élève toujours à juste moins de 10%, (4) le taux de vacance d'immeubles plus anciens et/ou non adaptés aux dernières techniques a augmenté chaque année et une grande partie de ces immeubles sont convertis en immeubles résidentiels.

Au Grand-duché de Luxembourg un niveau de take-up record a été enregistré en 2015 (voir le rapport sur le marché immobilier à la page 68).

POURQUOI LE RETAIL ?

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

DES REDEVELOPPEMENTS REUSSIS

La diversification géographique vers le Grand-duché de Luxembourg fut une opération très réussie à cause des bons indicateurs économiques, de la situation de marché relativement stable, l'impact plus faible de la crise financière et économique sur le pays, les taux de vacance inférieurs et le marché locatif de bureaux encore toujours attractif, principalement dans le Central Business District et au Kirchberg, où les loyers augmentent par une augmentation du take-up et par un manque de nouveaux développements qualitatifs. Leasinvest Immo Lux y est même devenue le plus grand investisseur immobilier étranger depuis fin 2013 (source : Expertise/JLL Luxembourg).

Pour le projet de bureaux prestigieux Royal20 de Leasinvest Real Estate, situé boulevard Royal dans le centre de la ville de Luxembourg, dont la réception est prévue au cours du deuxième trimestre de 2016, une vente à terme a été conclue en 2015, qui prend effet à partir de la réception ; ce projet fut déjà pré-loué à 100% fin 2014 à l'agence luxembourgeoise de la China Merchants Bank, une des plus grandes banques chinoises qui a fait son entrée sur le marché luxembourgeois ces dernières années (plus d'information ci-après).

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

En 2012 la conversion de l'immeuble The Crescent à Anderlecht (Bruxelles) en un 'green intelligent building' avec extension vers un business center a été achevée avec une location de plus de 90% au 31/12/15. Des immeubles de bureaux anciens et/ou moins stratégiques sont vendus de préférence au cas où une opportunité se présente, comme fut le cas en 2015. Un total de € 87 millions a été désinvesti (voir aperçu des désinvestissements dans le Rapport de gestion). De ce montant total, € 62,5 millions ne seront perçus qu'à partir de la réception de l'immeuble Royal20, prévue au cours du deuxième trimestre de 2016.

Hornbach Bertrange, Luxembourg



STRATÉGIE COMMERCIALE

Par sa gestion commerciale dynamique & proactive Leasinvest Real Estate tente de maintenir le taux d'occupation (95,80% au 31/12/2015 par rapport à 96,24% au 31/12/14) à un haut niveau et de prolonger au maximum la durée moyenne des contrats locatifs, qui est restée relativement stable à 4,84 ans (5,08 ans au 31/12/2014).

A cet effet, Leasinvest Real Estate dispose, là où nécessaire, de sa propre équipe de property et/ou project management chargée de la gestion commerciale, technique et/ou gestion de projets des immeubles, ou fait appel à des tiers spécialisés qui exécutent leur tâches sous la responsabilité finale Leasinvest Real Estate (pour plus d'information nous renvoyons à la gestion opérationnelle des immeubles dans le rapport immobilier à la page 91).

Diekirch, Luxembourg



STRATÉGIE DE FINANCEMENT & DE COUVERTURE

Le conseil d'administration du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate opte pour une politique financière conservatrice ayant fixé la limite du taux d'endettement interne entre 50% et 55%, tandis que le taux d'endettement maximal admis selon l'AR du 13/07/2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (SIR) s'élève à 65%. Le taux d'endettement au 31/12/2015 s'élève temporairement à 58,03% (par rapport à 54,27% au 31/12/2014), et ce situe par conséquent en dehors de la fourchette prédéfinie de 50% à 55%. Vu la vente prévue au cours du deuxième trimestre de 2016 de l'immeuble de bureaux Royal20 au Grand-duché de Luxembourg qui sera dès lors terminé, pour un prix de vente net de € 62,5 millions, le taux d'endettement diminuera à nouveau pour se retrouver dans la fourchette de 50% à 55%*.

Conformément à l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 la SIR publique doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé dépasse 50%. Ce plan comprend un aperçu des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés. Le commissaire établit un rapport spécial sur ce plan financier qui confirme qu'il a vérifié la méthode d'établissement du plan, soit en matière de ses bases économiques, et que les chiffres compris dans ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de la SIR publique. Les principes généraux du plan financier sont repris dans le rapport financier sous la note 34.

En 2014 Leasinvest Real Estate a renouvelé des lignes de crédit venues à échéance, ce qui fait que les lignes de crédit s'élèvent à € 448,7 millions, tout comme en 2013 (exclus les € 95 millions des emprunts obligataires).

En 2015 Leasinvest Real Estate a renouvelé € 50 millions de crédits qui étaient venus à échéance et a conclu € 25 millions de lignes de crédit supplémentaires. Par conséquent, les lignes de crédit à la fin de l'année 2015 s'élèvent à € 568,7 millions par rapport aux € 543,7 millions fin 2014, (à chaque fois les emprunts obligataires d'un encours de € 95 millions inclus). La diminution du coût de financement moyen en 2015 de 3,63% à 3,27% s'explique d'une part par le refinancement de crédits venus à échéance à des marges plus basses, et d'autre part, par la restructuration du portefeuille de couverture. Par le niveau de couverture existant avec un ratio de couverture de 76% fin 2015, l'impact du taux d'intérêt variable négatif actuel sur le portefeuille total est relativement limité.

Taux d'endettement (temporaire)*

58,03%

Durée des couvertures

6,58 ans

Coût de financement

3,27%

Durée lignes de crédit

2,96 ans

Total lignes de crédit

€ 568,7 millions

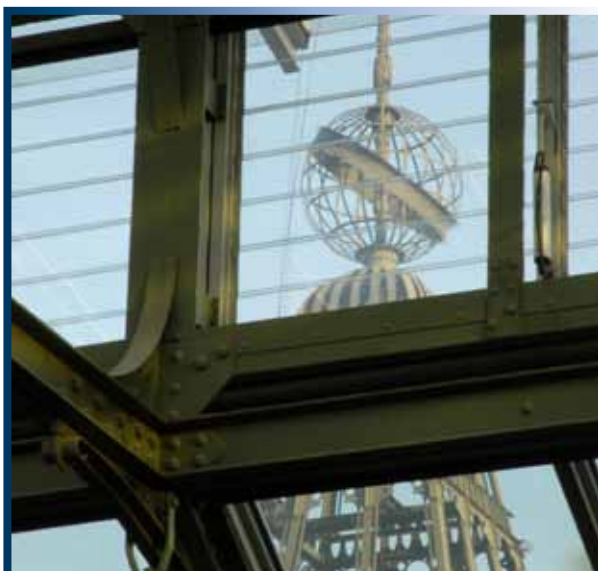
Événements importants

2.1 AU COURS DE L'EXERCICE 2015

CHIFFRES CLES

- ▶ Le portefeuille immobilier global (1) augmente à € 940 millions grâce à l'acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site Tour & Taxis
- ▶ Valeur de l'actif net (part du groupe) par action EPRA de € 81,3 (+ 7,6%)
- ▶ Les prévisions pour 2015 ont été confirmées par les chiffres réalisés
- ▶ Taux d'occupation élevé du portefeuille immobilier à 95,80%
- ▶ Revenus locatifs stables à € 50,5 millions
- ▶ Résultat net courant est en ligne avec celui de 2014 et s'élève à € 25,6 millions
- ▶ Résultat net est de € 30,6 millions (2014 : € 32,6 millions)
- ▶ Augmentation du dividende à € 4,70 brut par action (+ 3,2%)

(1) Le portefeuille immobilier global se compose du portefeuille immobilier direct (immeubles) et indirect (principalement la participation dans Retail Estates).



INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS

INVESTISSEMENTS

Belgique

Acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles

Le 17 décembre 2015 Leasinvest Real Estate (LRE) a acquis la totalité des actions de T&T Entrepôt Royal SA d'Extensa Group SA, propriétaire de l'immeuble emblématique nommé 'Entrepôt Royal', sur base d'un droit d'emphytéose à long terme initialement accordé par le Port de Bruxelles¹. Cette acquisition représente une juste valeur de € 108 millions² avec un revenu locatif de € 6,06 millions soit un rendement initial conforme au marché de 5,61%. Le financement de cette acquisition s'est fait via le tirage sur des lignes de crédit disponibles.

La construction de l'Entrepôt Royal avait démarrée entre 1904 et 1906 sur base des plans de l'architecte Ernest Van Humbeeck. L'immeuble date de 1910 et était utilisé pour l'entreposage de longue durée, sous le contrôle de l'Administration. L'Entrepôt Royal a été entièrement rénové en 2000-2004 en un immeuble multifonctionnel à multiples locataires avec un risque locatif très diversifié d'une cinquantaine de locataires répartis sur 4 étages avec un total de 44.603 m² de bureaux, espaces commerciaux et archives.

L'Entrepôt Royal a toujours été quasiment entièrement occupé depuis sa rénovation et le loyer moyen par m² a graduellement augmenté au cours de cette période. L'Entrepôt Royal est un immeuble de niche et la plaque tournante de tout le site Tour & Taxis. La localisation centrale et la combinaison d'un immeuble historique avec facilités et le caractère événementiel du site Tour & Taxis font de L'Entrepôt Royal un objet d'investissement fort recherché et unique.

Vu qu'Extensa Group SA est une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren SA, soit une société liée à LRE³, cette transaction a été réalisée conformément à l'application de l'art. 524 du Code des sociétés et l'art. 37 de la Loi SIR. Cette acquisition est dans l'intérêt de LRE et s'inscrit dans sa stratégie.



Entrepôt Royal Tour & Taxis Bruxelles, Belgique

Taux d'occupation

95,80%

Revenus locatifs récurrents

€ 50,5 millions

Valeur de l'actif net par action EPRA

€ 81,3

Dividende (brut) par action

€ 4,70

¹ Une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate acquerra les droits résiduels début 2016.

² La valeur convenue comprend tant la valeur du droit d'emphytéose que celle des droits résiduels, et n'est pas supérieure à l'évaluation de l'expert immobilier indépendant de LRE conformément à l'article 49 de la loi du 12 mai 2014 sur les SIR (Loi SIR).

³ Pour plus d'information nous renvoyons au chapitre gouvernance d'entreprise 10.3 Règlement de conflits d'intérêt à la page 110.

Augmentation de capital publique Retail Estates

En mai 2015 la SIR Retail Estates SA a réalisé une augmentation de capital publique de € 76,2 millions, dont LRE a souscrit € 7,6 millions. La participation de LRE dans Retail Estates s'élevé à juste au-delà des 10%.

DESINVESTISSEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

Vente Kiem

Le 16 mars 2015 LRE, via sa filiale luxembourgeoise à 100%, Leasinvest Immo Lux, a vendu l'immeuble de bureaux situé rue Kiem à Strassen au Grand-duché de Luxembourg à un investisseur privé pour un montant de € 6,3 millions (hors frais) ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur au 31 décembre 2014.

L'immeuble comprend 1.700 m² et 50 emplacements de parking. L'immeuble est situé dans la périphérie et fait partie d'un complexe de 3 immeubles de bureaux similaires situés entre la route d'Arlon en la rue Kiem. L'immeuble n'était entre-temps loué que pour 20% et n'était pas considéré comme étant stratégique de par sa taille.

Compromis de vente pour le projet de bureaux en construction Royal20

Le 20 avril 2015 LRE, via sa filiale luxembourgeoise à 100%, Leasinvest Immo Lux, a conclu un compromis de vente à terme, sous réserve de réception, lequel fut réitéré dans un acte notarié daté le 18 mai 2015, pour le projet de bureaux en construction Royal20, situé boulevard Royal dans le centre de la ville de Luxembourg au Grand-duché de Luxembourg, pour un montant de € 62,5 millions (hors TVA), ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur projetée lors de la réception de l'immeuble selon l'évaluation la plus récente du 31 décembre 2015.

L'acquéreur est un fonds dédié familial, de droit luxembourgeois, piloté par Banque Privée Edmond de Rothschild (Europe). La réception finale prévue de l'immeuble de bureaux et le transfert de la propriété sont attendus au cours du deuxième trimestre de 2016.

Fin 2014 un contrat locatif avait déjà été conclu avec la China Merchants Bank pour l'entièreté de l'immeuble, pour une période fixe de 10 ans qui entrera en vigueur à partir de la réception de l'immeuble.

Belgique

Vente Canal Logistics Brussels Phase 2

Comme déjà annoncé dans le communiqué de presse sur les résultats annuels 2014, un compromis de vente avait été signé le 31 décembre 2014 relatif à l'immeuble logistique Canal Logistics Phase 2 à Nederover-Heembeek pour un montant de € 16,75 millions net ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur estimée au 31 mars 2015. Le 29 juin 2015 a eu lieu la passation de l'acte notarié.

L'immeuble, qui a été vendu à un utilisateur final, comprend 20.664 m² d'entrepôts et 1.250 m² de bureaux et est très bien localisé le long du canal Bruxelles-Charleroi.

Vente entrepôt Wenenstraat à Meer

Le 20 octobre 2015 l'acte notarié pour la vente d'un entrepôt, moins important et non stratégique, situé Wenenstraat à Meer a été passé pour un prix de vente de € 1,5 million ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur estimée au 30 septembre 2015.

Royal20, Luxembourg



DÉVELOPPEMENTS ET REDÉVELOPPEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

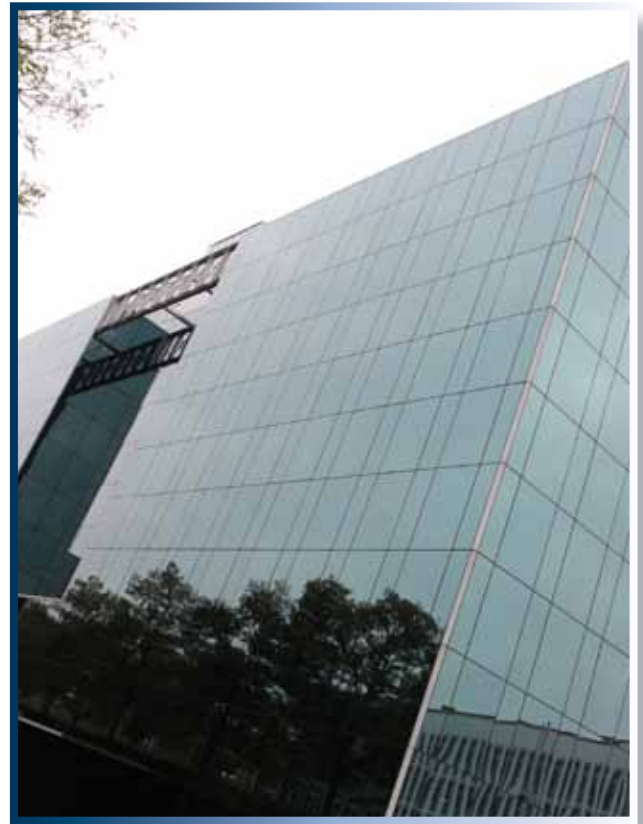
Finition du gros œuvre du projet de bureaux Royal20

Au Grand-duché de Luxembourg la façade spectaculaire du projet de bureaux 'Royal20' au boulevard Royal dans le centre-ville de Luxembourg a été finalisée. La complexité de la structure de la façade requiert l'appel à des techniques de pointe afin de pouvoir réaliser l'immeuble comme une sculpture unique en forme de diamant.

La réception du projet de bureaux et la cession de la propriété sont prévues au cours du 2^{ème} trimestre de 2016.

Rénovation immeuble de bureaux Monnet

L'immeuble de bureaux Monnet au Grand-duché de Luxembourg, qui devenait vacant à partir de janvier 2015, a été substantiellement rénové (e.a. nouveau système de climatisation et certificat BREEAM 'excellent' est prévu). La rénovation fut finalisée fin septembre 2015 et l'immeuble de 3.866 m² est à nouveau entièrement loué à différents locataires depuis octobre 2015.



Monnet, Luxembourg

Redéveloppement site retail Strassen

Via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux, LRE planifie le redéveloppement du site retail existant nommé Einkaufszentrum Strassen de 22.721 m² situé route d'Arlon à Strassen vers un concept de centre commercial qui comprendra, outre des commerces, e.a. également un restaurant. Ce redéveloppement sera réalisé en 2 phases afin de tenir compte des locataires existants Adler Fashion, Bâtiself et Roller. La réception de la première et deuxième phase sont prévus respectivement en 2017 et en 2020. Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la ville de Luxembourg.

Strassen, Luxembourg



Belgique

Extension de 6.800 m² pour SKF Logistics Services à Tongres

A la demande du locataire SKF leur site logistique à Tongres a été étendu d'un immeuble logistique supplémentaire de 6.800 m².

SKF Logistics Services soutient toute la chaîne d'approvisionnement et de distribution du SKF groupe, producteur et leader en matière de roulements, solutions d'étanchéité, mécatronique, services et systèmes de lubrification. Le centre de distribution Européen à Tongres s'occupe de la distribution des pièces de réserves dans la région EMEA et il joue un rôle plus important dans le réseau puissant de transport SKF.

Le contrat locatif pour ce nouvel immeuble a été conclu pour une période fixe de 10 ans qui est entrée en vigueur le 04/12/2015.



SKF Tongres, Belgique

Montoyer 63 Bruxelles, Belgique



Redéveloppement Montoyer 63 à 1000 Bruxelles

L'immeuble de bureaux Montoyer qui initialement deviendrait vacant à partir du 01/01/2016, mais pour lequel le contrat locatif avec le locataire actuel a entretemps été prolongé pour 6 mois (voir infra), est également situé dans le quartier Léopold parmi les institutions européennes, où il existe déjà maintenant une pénurie d'immeubles de bureaux de qualité neufs. Cet immeuble sera entièrement démoli et reconstruit, et comprendra 6.570 m² d'espaces de bureaux ultramodernes. Le permis d'urbanisme a récemment été obtenu et l'objectif est d'obtenir un BREEAM 'excellent' pour cet immeuble pour sa réception, prévue fin 2017.

Redéveloppement Square de Meeûs à 1000 Bruxelles

Cet immeuble de +/- 6.000 m², situé dans le central business district (CBD) de Bruxelles sera entièrement démoli et 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. Square de Meeûs bénéficie d'une localisation unique au centre du quartier européen. Le permis d'urbanisme pour ce projet a récemment été obtenu et la réception provisoire prévue pour ce nouvel immeuble est planifiée pour le quatrième trimestre de 2017. Vu l'offre limitée de tels immeubles performants dans le quartier européen LRE est optimiste de pouvoir louer cet immeuble à des conditions conformes au marché.

Square de Meeûs Bruxelles, Belgique



LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Monnet au Luxembourg loué à 100% avant la fin de sa rénovation

Pour l'immeuble de bureaux Monnet de 3.866 m² situé au Kirchberg au Grand-duché de Luxembourg, tous les étages ont été loués avant la finalisation des travaux de rénovation, ce qui fait que l'immeuble était à nouveau loué à 100% depuis octobre 2015. Le loyer moyen a pu être augmenté à un loyer conforme au marché plus élevé.

Nouveaux contrats locatifs pour le site retail Strassen et l'immeuble retail Foetz

Au Grand-duché de Luxembourg un nouveau contrat locatif à long terme a été conclu avec un locataire commun existant du site retail à Strassen et de notre immeuble retail à Foetz.

Belgique

The Crescent Anderlecht: taux d'occupation amélioré

Le 9 mars 2015 un nouveau contrat de services a été conclu pour l'immeuble The Crescent à Anderlecht, ce qui fait que le taux d'occupation de l'immeuble a augmenté à 88% entre-temps. Par le plus grand nombre d'utilisateurs des services offerts (catering, fitness, salles de réunion) par rapport à l'année passée, ceci résulte en un taux d'occupation financier effectif supérieur à 90%.

Nouveaux contrats locatifs pour Canal Logistics Brussels Phase 1

Pour l'immeuble logistique Canal Logistics Phase 1 situé à Neder-over-Heembeek le long du canal Bruxelles- Charle-roi, à juste 10 minutes du centre de Bruxelles et de Brussels Airport, 2 nouveaux contrats locatifs ont été conclus, remplaçant un contrat locatif qui prenait fin le 3/12/2015. Avec ces nouveaux contrats locatifs l'immeuble Canal Logistics Brussels Phase 1 reste pratiquement entièrement loué.

Extension contrat locatif Montoyer 63 à 1000 Bruxelles

Pour l'immeuble Montoyer 63 à 1000 Bruxelles le contrat locatif avec le Parlement européen a été prolongé de 6 mois, ce qui fait que le redéveloppement planifié commencera au cours du 3ème trimestre de 2016.

Suisse

Extension contrats locatifs Etoy et Villeneuve

Pour les immeubles retail situés à Etoy et Villeneuve dans le canton du Vaud en Suisse, les deux contrats locatifs existants avec un locataire conjoint ont été prolongés pour une période fixe de 5 ans qui sont entrés en vigueur le 07/11/2015.

Villeneuve, Suisse



VENTE DES ACTIONS AU PORTEUR CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 11 DE LA LOI DU 14/12/2005

Le 06/10/2015 Leasinvest Real Estate a procédé à la vente des titres au porteur dont les actionnaires ne s'étaient pas manifestés. Cette vente a été opérée sur Euronext Brussels (cf. publication Moniteur belge du 2/09/2015) et concernait 3.392 actions, rachetées par Leasinvest Real Estate elle-même contre un cours de € 82 par action.

2.2 APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2015

DÉSINVESTISSEMENT

Promesse de vente-achat conclue pour Zeutestraat Malines (Belgique)

Pour l'entrepôt avec bureaux situé Zeutestraat à Malines, d'une superficie totale de 7.363 m² une promesse de vente-achat temporaire réciproque, sous conditions suspensives, a été conclue le 27/01/2016 avec un utilisateur final pour € 4,5 millions¹.

DÉVELOPPEMENTS ET REDÉVELOPPEMENTS

Redéveloppement Square de Meeûs et Montoyer 63 à 1000 Bruxelles

Entretemps, les permis d'urbanisme pour ces projets ont été obtenus respectivement le 20 & 21 janvier 2016.

¹ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 40 §1 de la Loi SIR.

Zeutestraat Malines, Belgique



Commentaires sur le compte de résultats et le bilan consolidés de l'exercice 2015

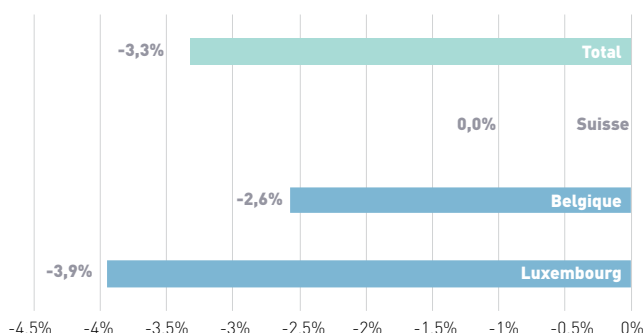
COMPTE DE RÉSULTATS

Les revenus locatifs ont augmenté de 0,6% (+ € 279 mille) et s'élevèrent à € 50.455 mille en comparaison avec € 50.175 mille fin 2014.

Cette évolution stable est principalement la suite des revenus locatifs plus élevés des immeubles retail suisses (acquis en novembre 2014), qui ont contribué pour une année entière en 2015, et qui ont compensé les revenus locatifs plus bas suite à la vacance locative temporaire en 2015 des immeubles de bureaux Monnet au Grand-duché de Luxembourg et Square de Meeûs à Bruxelles d'une part, et le manque de revenus locatifs suite à la vente de Canal Logistics Phase 2, Kiem et Meer, d'autre part.

A portefeuille constant (« like-for-like ») les revenus locatifs (hormis les gratuités locatives) diminuent de € -1,7 millions, soit -3,32%, principalement suite à la vacance de Monnet (les 9 premiers mois de 2015) et Square de Meeûs (les 8 derniers mois de 2015) en comparaison avec la même période de l'année précédente.

EVOLUTION REVENUS LOCATIFS LIKE-FOR-LIKE



La durée moyenne des contrats locatifs s'est maintenue à un niveau relativement stable de 4,84 ans en comparaison avec 5,08 ans fin 2014. Les locations les plus importantes ont été enregistrées au Luxembourg avec la location des immeubles Monnet, Kennedy, Monterey et des immeubles retail à Strassen et Foetz. La durée moyenne du portefeuille retail suisse (6,1 ans) a également augmenté par l'extension d'un contrat locatif avec un locataire commun à Etoy et Villeneuve.

Les rendements locatifs bruts ont légèrement diminué en comparaison avec fin 2014 et s'élevèrent à 6,88% (fin 2014 : 7,23%) sur base de la juste valeur et à 6,75% (fin

2014 : 7,10%) sur base de la valeur d'investissement, suite à l'acquisition de l'Entrepôt Royal à un rendement initial conforme au marché de 5,61%. Le taux d'occupation est resté quasi stable et s'éleva à 95,80% en comparaison avec 96,24% fin 2014.

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille diminue légèrement de 0,9% et s'éleva à € 38,3 millions fin 2015 en comparaison avec € 38,6 millions fin 2014.

Le résultat financier augmente substantiellement de -€ 3,9 millions et s'éleva à -€ 17,07 millions. Malgré un coût de financement moyen moins élevé fin 2015 (3,27%) en comparaison avec fin 2014 (3,63%), le résultat financier augmente, principalement par l'augmentation des cross-currency-swaps EUR/CHF à concurrence de -€ 4,09 millions, qui sont compensés par une augmentation équivalente de la juste valeur des biens suisses. Le dividende net perçu de la SIRP Retail Estates sur l'exercice écoulé s'élevait à € 1,7 million.

Il est important de clarifier que le résultat financier négatif global aurait pu être amélioré de € 0,6 million si le dividende brut (sans déduction du précompte mobilier) aurait été perçu de Retail Estates. Contrairement aux années précédentes, les dividendes annuels de Retail Estates ont été perçus bruts pour nets grâce à l'application de la directive mère-fille. Le renvoi vers cette directive a été radié par erreur dans la législation SIR fin 2014, ce qui signifiait que par le changement du statut de sicaf vers une SIR (fin 2014) LRE ne pouvait plus y faire appel. Début 2016 cette situation fut régularisée en on peut à nouveau faire appel à cette directive mère-fille, ce qui signifie qu'à partir de 2016 les dividendes bruts (sans déduction du précompte mobilier) de Retail Estates seront à nouveau perçus.

Le résultat net, part du groupe s'éleva à € 30,62 millions fin 2015 par rapport aux € 32,57 millions fin 2014. En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 6,20 fin 2015 par rapport aux € 6,60 fin 2014. Le résultat sur le portefeuille immobilier s'éleva à € 9,8 millions fin 2015 en comparaison avec € 7,5 millions fin 2014.

Le résultat net courant fin 2015 s'éleva à € 25,6 millions (soit € 5,18 par action), en comparaison avec un résultat net courant de € 26,1 millions (soit € 5,28 par action) fin 2014.

BILAN

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 869,4 millions fin 2015 comparé aux € 756,3 millions fin décembre 2014. L'augmentation s'explique principalement par l'investissement dans Tour & Taxis Entrepôt Royal pour € 108 millions et les travaux exécutés pour le Royal20, compensés par la vente de Canal Logistics Phase 2 (- € 16,75 millions), l'immeuble de bureaux Kiem (- € 6,3 millions) et l'immeuble logistique situé à Meer (- € 1,5 million).

Fin décembre 2015 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 362,4 millions (31/12/14 : € 336,4 millions), soit € 73,4 par action (2014 : € 68,1).

L'augmentation des capitaux propres en comparaison avec fin 2014 est due à l'évolution du résultat global de € 48,9 millions fin 2015.

Fin décembre 2015 la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) par action s'élève à € 73,4 (2014 : € 68,1). Le cours de clôture de l'action s'élevait à € 93,09 soit supérieur de 27% à la valeur de l'actif net. L'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA) s'élève à € 81,3 fin 2015 en comparaison avec € 75,5 fin 2014.

Fin décembre 2015 le taux d'endettement s'élève temporairement à 58,03% en comparaison avec 54,27% fin décembre 2014. Cette augmentation du taux d'endettement est causée par l'acquisition du T&T Entrepôt Royal fin décembre 2015, entièrement financée par de la dette bancaire. Au cours du deuxième trimestre de 2016, la vente planifiée de l'immeuble de bureaux Royal20 au Grand-duché de Luxembourg, qui sera dès lors terminé, pour un prix de vente net de € 62,5 millions, diminuera le taux d'endettement à nouveau à 53%, soit entièrement conforme à la fourchette définie de 50%-55%.

Dividende (brut) par action

€ 4,70

Rendement en dividende brut

5,05%

Cours de clôture de l'action

€ 93,09

Duree moyenne des baux

4,84 ans

Affectation du résultat – distribution de dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,70 (2014 : € 4,55) et net, libre de précompte mobilier de 27%, de € 3,431 (2014 : € 3,4125 libre de précompte mobilier de 25%), aux 4.935.478 actions ayant droit au dividende¹.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2016, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 19 à partir du 23 mai 2016 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 19/05/2016 et la date d'arrêté (Record date) est le 20/05/2016.

Prévisions pour l'exercice 2016

Nonobstant la démolition et reconstruction prévues des 2 immeubles dans le CBD de Bruxelles en 2016, et à l'exception de circonstances extraordinaires, la société prévoit, grâce à l'acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site Tour & Taxis, de réaliser un résultat net et résultat net courant plus élevés en 2016 qu'en 2015 ; le dividende sur 2016 pourra être maintenu au minimum au même niveau.

¹ Exclut 3.392 actions de LRE rachetées dans le cadre de la procédure de dématérialisation des effets au porteur.

Gestion des ressources financières

Leasinvest Real Estate a continué à travailler sur la diversification et l'étalement des sources de crédit en 2015, tout comme les années précédentes. Au cours de l'année écoulée, cette diversification a principalement été atteinte par le refinancement de € 50 millions de crédits venus à échéance et la conclusion de € 25 millions de lignes de crédit supplémentaires réparties sur un même nombre de contreparties bancaires. En outre, une répartition existe entre la dette bancaire classique et un financement public afin d'avoir un équilibre optimal entre les différentes sources de financement de la SIR.

Par l'acquisition des immeubles retail suisses en 2014, Leasinvest Real Estate court le risque que tant la valeur de l'immobilier que les cash-flows nets pourraient fluctuer par la fluctuation du franc Suisse par rapport à l'Euro. Etant donné que l'opération fut financée en Euro (variable) aucune immunisation n'existait entre les fluctuations du taux d'échange de l'actif et du passif.

Pour cette raison, un cross currency swap a été conclu à concurrence de 45 millions CHF, comprenant deux composants, soit un composant taux de change qui est reconnu via le résultat et compensé par la fluctuation du taux de change de l'actif et un composant intérêt qui échange l'euribor variable avec un taux d'intérêt fixe CHF. Ce dernier composant assure que Leasinvest Real Estate est couverte contre l'appréciation de l'euribor. Le composant intérêt est reconnu via les capitaux propres (cash flow hedge accounting). Le composant taux de change de cette couverture influence le résultat financier

de manière négative à concurrence de € 4,09 millions ; cette moins-value est cependant intégralement compensée par une augmentation équivalente de la juste valeur de ces immeubles sur base de la différence qui découle du taux de change.

Fin 2015 Leasinvest Real Estate dispose de € 39,2 millions de lignes de crédit disponibles (après déduction des lignes de crédit détenues pour la couverture du commercial paper) (€ 105,7 millions fin 2014).

Les instruments financiers dérivés servent à la protection contre des taux d'intérêts croissants (ou des taux à la baisse pour les crédits à taux fixe).

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 2015 76% du risque nominal était couvert.

Fin 2015 Leasinvest Real Estate dispose d'un en-cours de 31% d'interest rate swaps (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2014 : 38%) ; 8% de caps de taux d'intérêt (dont les taux d'intérêt sont plafonnés) (fin 2014 : 9%), 30% de crédits à taux d'intérêt fixe (2014 : 35%) en 7% de currency swap.

En outre, l'objectif de la politique de couverture est également d'atteindre un coût de financement optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 3,27% (fin 2014 : 3,63%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers ; compte tenu de ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement tout compris s'élève à 4,46% (2014 : 4,01%). En outre des crédits à taux d'intérêt fixes sont également conclus afin d'optimiser le coût de financement.

Centre commercial Knauf Schmiede, Luxembourg





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

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

Pour le rapport de l'expert immobilier nous renvoyons au rapport immobilier à la page 90 et pour plus d'information sur les experts immobiliers et leur rémunération, nous renvoyons à la déclaration de gouvernance d'entreprise à la page 121.

EPRA RÉSULTAT ET EPRA RÉSULTAT PAR ACTION (X € 1.000)

	2015	2014
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	30.618	32.572
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	6,20	6,60
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA		-6.510
À exclure		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-9.549	-5.687
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-329	-1.767
(iv) Variations de la juste valeur des instruments financiers	4.824	729
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	0	215
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements EPRA	0	0
EPRA Résultat	30.618	26.062
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.935.478	4.938.870
EPRA Résultat par action (en €)	6,20	5,28

EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN) (X € 1.000)

	2015	2014
VAN selon les états financiers	362.405	336.414
VAN par action selon les états financiers (en €)	73,43	68,12
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	38.621	36.448
EPRA VAN	401.026	372.862
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.935.478	4.938.870
EPRA VAN par action (en €)	81,25	75,50

EPRA VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET (X € 1.000)

	2015	2014
EPRA VAN	401.026	372.862
À inclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-38.621	-36.448
EPRA VANNN	362.405	336.414
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.935.478	4.938.870
EPRA VANNN par action (en €)	73,43	68,12

EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN) ET RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ (RIN AJUSTÉ) (X € 1.000)

		2015	2014
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		869.361	756.327
A exclure			
Actifs détenus en vue de la vente		-4.392	-17.626
Projets de développement		-62.020	-33.860
Immeubles disponibles à la location		802.949	704.841
A inclure			
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		8.723	9.055
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	811.672	713.896
Revenus locatifs bruts annualisés		58.710	51.200
Charges immobilières		-9.537	-7.782
Revenus locatifs nets annualisés	A	49.173	43.418
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		313	-601
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	49.486	42.817
EPRA RIN	A/B	6,06%	6,08%
EPRA RIN Ajusté	C/B	6,10%	6,00%

EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE (X € 1.000)

		2015				2014			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total	Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		116.328	170.890	144.189	431.407	87.766	201.446	144.189	433.401
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,46	0,55	0,21	2,24	1,43	0,40	0,07	1,89
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	21,19	9,35	24,81	55,35	16,57	9,41	24,63	50,61
EPRA Taux de vacance locative	A/B	6,91%	5,88%	0,86%	4,05%	8,60%	4,10%	0,28%	3,73%

EPRA COST RATIO (X € 1.000)

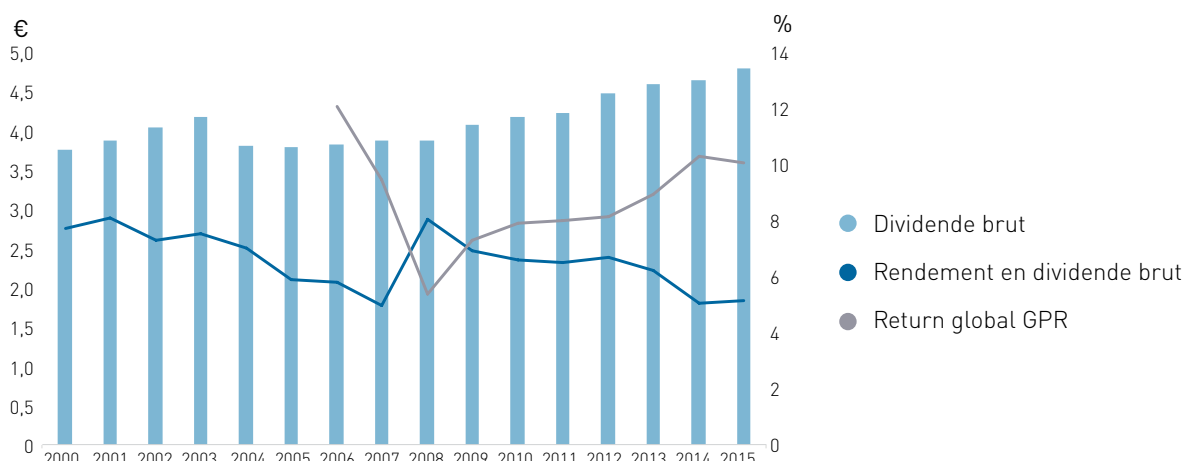
	2015	2014
Autres revenus et dépenses relatives à la location	-2.131	-1.637
Charges immobilières	-8.187	-7.235
Frais généraux de la société	-1.754	-2.704
Autres charges et revenus opérationnels	-169	-307
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	-12.241	-11.883
Coûts directs de la vacance locative	885	504
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	-11.356	-11.379
Revenus locatifs	50.455	50.175
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	-24,26%	-23,68% (1)
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	-22,51%	-22,68% (1)

(1) EPRA Cost Ratio : les montants pour 2014 ont été adaptés suite à une erreur de calcul.

Leasinvest Real Estate en bourse

RENDEMENT EN DIVIDENDE ET RETURN POUR LES ACTIONNAIRES

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

	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'actions cotées (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions émises (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (#)	4.935.478	4.938.870
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	454,00	452,45
Free float (%)	41%	41%
Cours de clôture (€)	93,09	91,61
Cours le plus élevé (€)	97,85	93,90
Cours le plus bas (€)	79,40	73,00
Volume mensuel moyen (#)	34.128	38.682
Velocité (%) (1)	8,29%	9,40%
Vélocité free float (%) (2)	20,22%	22,92%
Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	26,82%	34,50%
Dividende brut	4,70	4,55
Dividende net*	3,431	3,4125
Rendement en dividende brut (%) (3)	5,05%	4,96%
Payout ratio (consolidé)	90%	86%
Payout ratio (statutaire)	87%	99%

* Sur base d'un précompte mobilier de 27% pour le dividende sur 2015 et 25% de précompte mobilier pour le dividende sur 2014.

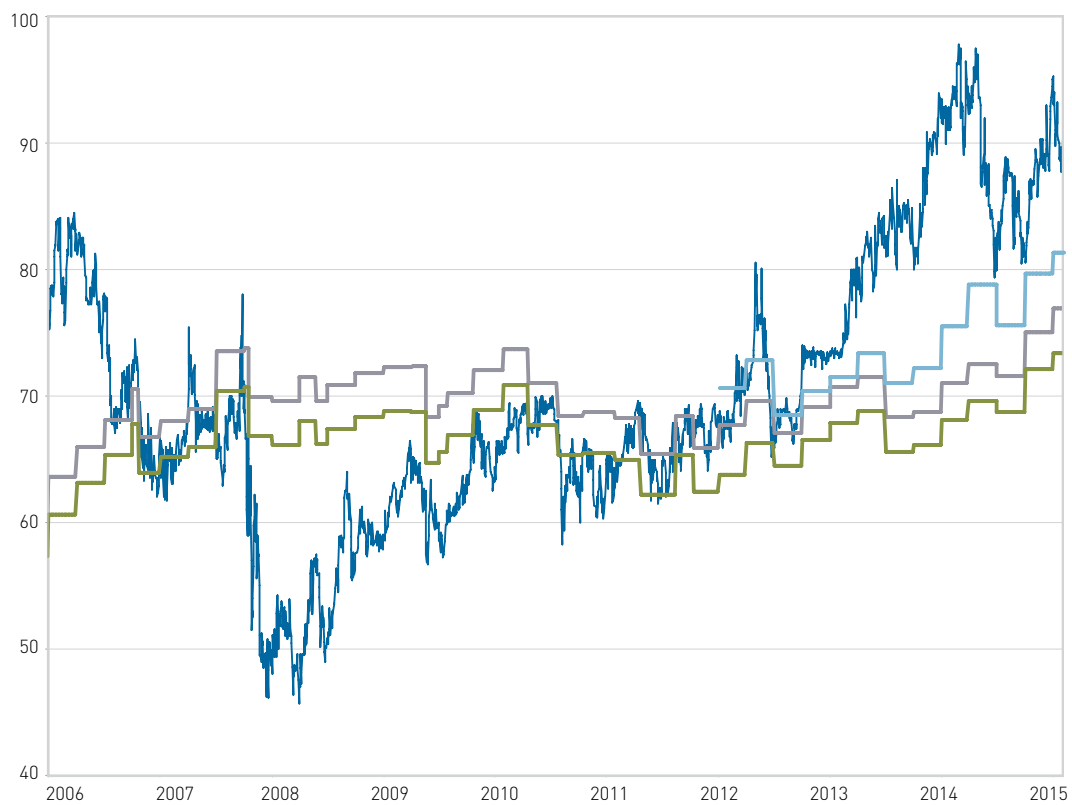
1 Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

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

3 Dividende brut / cours de clôture.

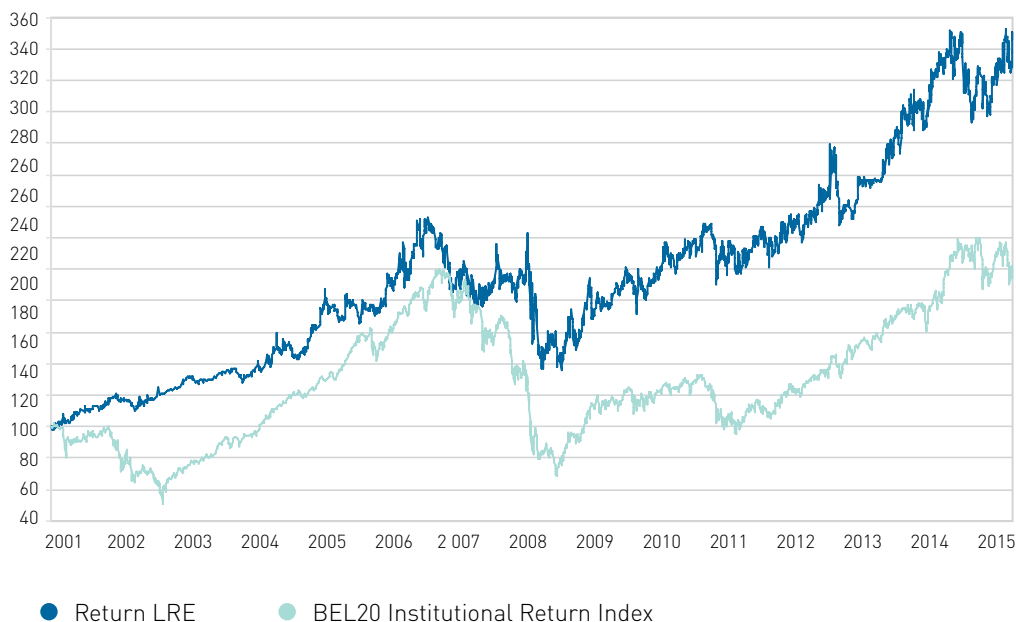
« Fin 2015 l'action Leasinvest Real Estate cotait à un cours de clôture encore plus élevé de € 93,09. »

PRIME/DÉCOTE DU COURS DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE PAR RAPPORT AUX VALEURS DE L'ACTIF NET

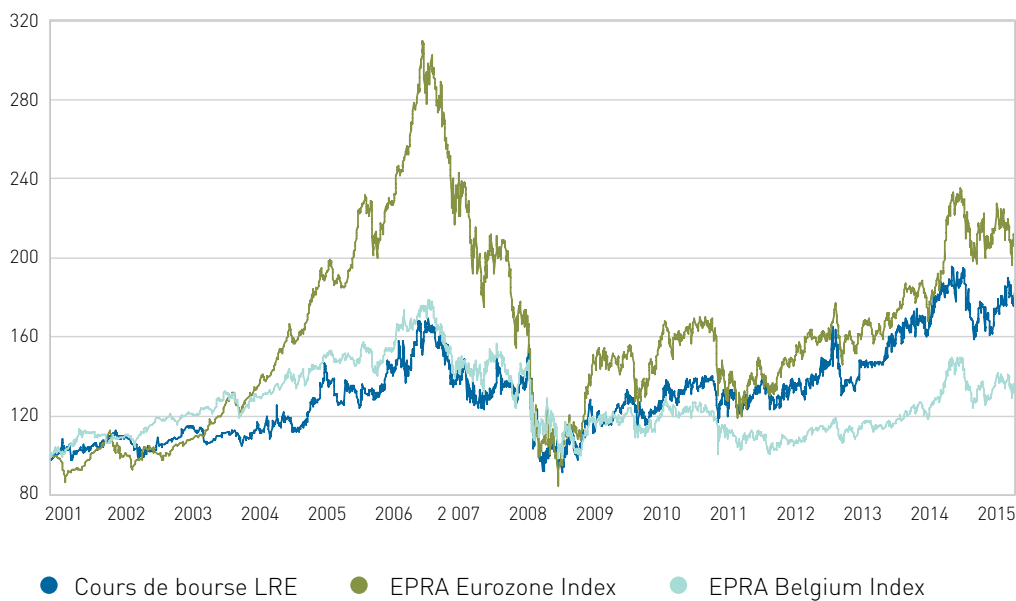


- Cours de bourse LRE
- VAN LRE (valeur d'investissement)
- VAN LRE (juste valeur)
- VAN LRE (EPRA)

COMPARAISON ENTRE LE RETURN DE LEASINVEST REAL ESTATE ET CELUI DU BEL20¹



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, non contrôlée par aucun organisme.

L'action Leasinvest Real Estate a encore enregistré un cours de clôture plus élevé de € 93,09 (€ 2014 : € 91,61) et a atteint cette année un cours record absolu € 97,85 au 25 février 2015. La prime par rapport à la valeur de l'actif net accrue sur base de la juste valeur a diminué en 2015 de 34,50% à 26,82%.

Le volume mensuel moyen traité de l'action a légèrement diminué au cours de l'exercice écoulé à 34.128 actions en comparaison avec 38.682 en 2014. La vélocité ou vitesse de rotation plus faible (8,29% sur 2015) s'explique principalement par le free float limité de l'action (41%). Si nous ne tenons compte que des actions négociables librement, la vélocité free float sur 2015 s'élève à 20,22%, soit une légère baisse par rapport à 2014.

Comme ressort du graphique, l'action Leasinvest Real Estate affiche systématiquement un return plus élevé que celui de l'indice BEL20. En 2015 la performance de l'action Leasinvest Real Estate était à nouveau substantiellement meilleure que celle de l'indice BEL20.

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 fin 2015 une évolution comparable à celle de l'action Leasinvest Real Estate.

COUVERTURE DES ANALYSTES

Jaap Kuin

ING Bank NV
Foppingadreef 7, NL-Amsterdam
T +31 20 563 8745
E jaap.kuin@ingbank.com

Koen Overlaet-Michiels

KBC Securities
Avenue du Port 12, B-1080 Bruxelles
T +32 2 429 37 21
E koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be

Herman van der Loos

Degroof Petercam
Place Sainte-Gudule 19, B-1000 Bruxelles
T +32 2 229 63 40
E h.vanderloos@degroofpetercam.com

Rapport immobilier



Michel Van Geyte • Chief Investment Officer

« Avec des positions comme Square de Meeûs et Montoyer 63, tous deux localisés dans le quartier européen à Bruxelles au centre des institutions européennes, nous sommes prêts à développer de nouveaux immeubles de bureaux qui répondent à la demande de qualité à ces localisations. »

Square de Meeûs Bruxelles, Belgique



CENTRES COMMERCIAUX KNAUF, LUXEMBOURG

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

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

En 2015 les deux centres commerciaux ont encore réussi à attirer de nouveaux locataires et ils restent quasi entièrement loués.

Le plan marketing développé en 2014 sera continué au cours des prochaines années. Malgré une diminution générale du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux en Belgique, une légère progression fut enregistrée pour les deux centres commerciaux, également à cause de la non-présence du niveau de terreur au Luxembourg, les conditions météo favorables et les actions marketing.

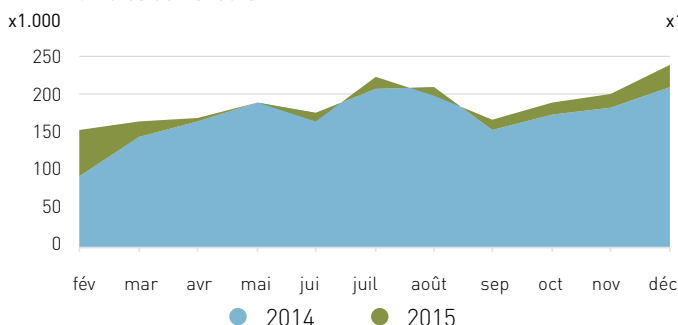


Le nouveau logo et la nouvelle enseigne ont été lancés début 2015, soutenus par un nouveau site internet (www.knauf-shopping.lu).



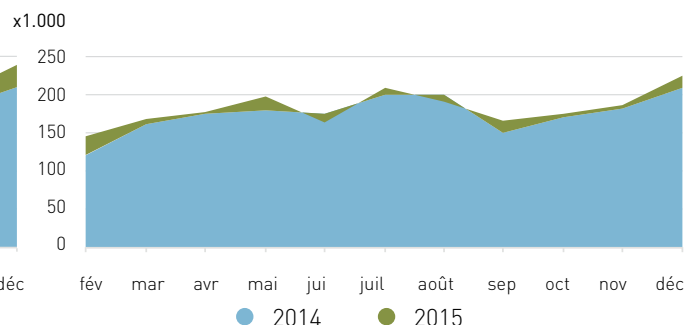
Schmiede

Nombres de visiteurs



Pommerloch

Nombres de visiteurs



Année de construction : 1995

32.908 m² de magasins – 2.776 m² de bureaux – 1.200 emplacements de parking

Taux d'occupation : 96,11%

Investissement total : € 74,5 millions

Rendement locatif (moyen) : 7%

Année de construction : 2002-2011

25.096 m² de magasins – 2.651 m² de bureaux – 1.013 emplacements de parking

Taux d'occupation : 100%

Investissement total : € 96,5 millions

Rendement locatif (moyen) : 6,64%

STRASSEN, LUXEMBOURG

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

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

Année de construction : 1988

22.721 m² de magasins

Taux d'occupation (2016): 100%

Investissement total : € 13,4 millions

Rendement locatif : 7,15% après réception en 2020



ROYAL20, LUXEMBOURG

Royal20, le prestigieux projet de bureaux situé Boulevard Royal au cœur du Grand-duché de Luxembourg, de la main de l'architecte français de renom Christian de Portzamparc, est entretemps devenu très identifiable dans son environnement.

La façade spectaculaire de l'immeuble fut finalisée en 2015. La complexité de la structure de la façade requiert un haut degré de technique de pointe, un project management expert et des éléments développés sur mesure afin de pouvoir réaliser l'immeuble comme une sculpture unique en forme de diamant.

Un certificat Breeam a été prévu pour chaque étape du cycle de vie de l'immeuble, du design, à la démolition à la construction et la mise en service. Les objectifs Breeam imposent une performance ambitieuse, avec des résultats qui auront un impact direct sur le travail et le bien-être des locataires tout en restant économiquement justifié par la réduction des frais d'énergie, de transport, de communication et de structure.

Fin 2014 un contrat locatif anticipatif avait déjà été conclu pour l'immeuble Royal20 entier avec la China Merchants Bank pour une durée fixe de 10 ans qui entrera en vigueur lors de la réception de l'immeuble.

Le 20 avril 2015 Leasinvest Real Estate, via sa filiale luxembourgeoise à 100%, Leasinvest Immo Lux, a conclu un compromis de vente à terme, sous réserve de réception, lequel fut réitéré dans un acte notarié daté le 18 mai 2015, pour un montant de € 62,5 millions (hors TVA)¹. Ce montant se rapporte à une juste valeur estimée de € 50,7 millions fin 2015. La juste valeur projetée lors de la réception de l'immeuble est inférieure au montant de la convention de vente. L'acquéreur est un fonds dédié familial, de droit luxembourgeois, piloté par Banque Privée Edmond de Rothschild (Europe). La réception finale prévue de l'immeuble de bureaux et le transfert de la propriété sont attendus au cours du deuxième trimestre de 2016.



Breeam : very good ou excellent (objectif pour 2016)

Année de construction : 2016

4.743 m² de bureaux

Taux d'occupation (2016): 100%

Investissement total : € 35 millions

Rendement locatif : 5,89%

¹ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 40 §1 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

MONNET, LUXEMBOURG

L'immeuble Monnet, idéalement situé dans le district Kirchberg au Grand-duché de Luxembourg, qui a enregistré le take-up le plus élevé, également en 2015, a été substantiellement rénové.

L'immeuble Monnet se différencie des immeubles de bureaux classiques par sa flexibilité, son niveau de qualité élevé et ses caractéristiques techniques. Il comprend 5 étages dont les fenêtres immenses assurent une lumière externe incomparable, avec une vue sur la ville, sur le jardin et sur l'environnement.

La rénovation fut finalisée fin septembre 2015 et l'immeuble de 3.866 m² est à nouveau entièrement loué depuis octobre 2015.



© ESTHER GUTMER

Breem-in-use Refurbishment : dossier introduit pour score Excellent

Année de construction : 1992 – rénovation partielle en 2011 – rénovation partielle en 2015

3.866 m² de bureaux

Taux d'occupation : 100% (2016)

Investissement total : € 2,7 millions

Rendement locatif : 5,66%

ENTREPÔT ROYAL TOUR & TAXIS BRUXELLES, BELGIQUE



Le 17 décembre 2015 Leasinvest Real Estate a acquis la totalité des actions de T&T Entrepôt Royal SA d'Extensa Group SA, propriétaire de l'immeuble emblématique nommé 'Entrepôt Royal', sur base d'un droit d'emphytéose à long terme initialement accordé par le Port de Bruxelles¹.

La construction de l'Entrepôt Royal avait démarrée entre 1904 et 1906 sur base des plans de l'architecte Ernest Van Humbeeck. L'immeuble date de 1910 et était utilisé pour l'entreposage de longue durée, sous le contrôle de l'Administration. L'Entrepôt Royal a été entièrement rénové en 2000-2004 en un immeuble multifonctionnel à multiples locataires avec un risque locatif très diversifié d'une cinquantaine de locataires répartis sur 4 étages avec un total de 44.603 m² de bureaux, espaces commerciaux et archives.

L'Entrepôt Royal a toujours été quasiment entièrement occupé depuis sa rénovation et le loyer moyen par m² a graduellement augmenté au cours de cette période. L'Entrepôt Royal est un immeuble de niche et la plaque tournante de tout le site Tour & Taxis (www.tour-taxis.com). La localisation centrale et la combinaison d'un immeuble historique avec facilités et le caractère événementiel du site Tour & Taxis font de L'Entrepôt Royal un objet d'investissement fort recherché et unique.

Année de construction : 1910 – rénovation intégrale en 2000-2004

31.800 m² de bureaux etc., 7.120 m² d'affectation commerciale au rez-de-chaussée et 5.683 d'archives

Taux d'occupation : 96,10%

Investissement total : € 108 millions

Rendement locatif : 5,61%

¹ Une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate acquerra les droits résiduels début 2016.

SQUARE DE MEEÛS, BRUXELLES, BELGIQUE

L'immeuble de bureaux Square de Meeûs qui est vacant depuis le deuxième trimestre de 2015 est situé au cœur du quartier Léopold, toujours la meilleure localisation pour les bureaux de Belgique. Par la pénurie en matière d'immeubles neufs qualitatifs, nous sommes très optimistes en ce qui concerne des candidats-locataires potentiels pour cet immeuble.

Cet immeuble de +/- 6.000 m², situé dans le central business district (CBD) de Bruxelles sera entièrement démolé et 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.



Square de Meeûs bénéficie d'une localisation unique au centre du quartier européen. Le permis d'urbanisme pour ce projet a été obtenu en janvier 2016 et la réception provisoire prévue pour ce nouvel immeuble est planifiée pour le deuxième trimestre de 2017. On s'attend à ce que la demande pour ce type d'immeubles performants restera soutenue (voir le rapport sur le marché immobilier).

Breem : excellent (objectif pour 2017)

Année de construction : reconstruction pour 2017

5.900 m² de bureaux

Investissement total : € 17,8 millions

Rendement locatif (2017) : 5,60%

MONTOYER BRUXELLES, BELGIQUE

L'immeuble de bureaux Montoyer 63 qui initialement deviendrait vacant à partir du 01/01/2016, mais pour lequel le contrat locatif avec le locataire actuel a entretemps été prolongé pour 6 mois (voir infra), est également situé au cœur du CBD de Bruxelles où il existe toujours une pénurie en matière d'immeubles neufs, et où les immeubles finalisés actuellement sont facilement loués à de bons loyers (voir le rapport sur le marché immobilier).

Cet immeuble sera entièrement démolé et reconstruit, et comprendra 6.570 m² d'espaces de bureaux ultramodernes. Le permis d'urbanisme a été obtenu en janvier 2016 et l'objectif est d'obtenir un BREEAM 'excellent' pour cet immeuble pour sa réception, prévue fin 2017.



Breem : excellent (objectif pour 2017)

Année de construction : reconstruction pour 2017

6.570 m² de bureaux

Taux d'occupation (2015) : 100%

Investissement total : € 16,9 millions

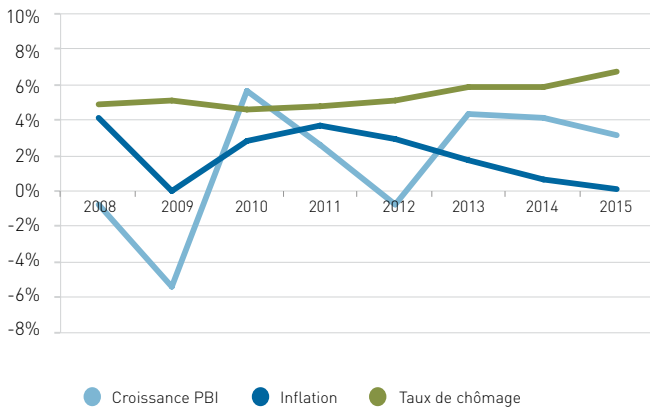
Rendement locatif (2017) : 5,55%

MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015¹

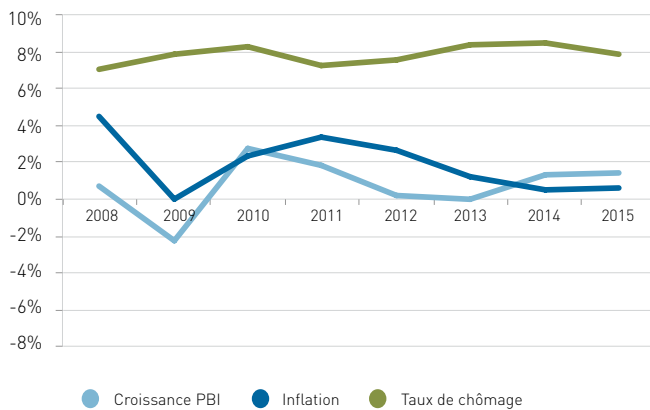
L'information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique et de SPG Intercity pour la Suisse, qui ont été reproduits avec leur consentement, et dont le contenu n'a pas été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

EVALUATION MACRO-ÉCONOMIQUE DU LUXEMBOURG ET DE LA BELGIQUE

Luxembourg (source : Eurostat, Statec)



Belgique (source : Eurostat)



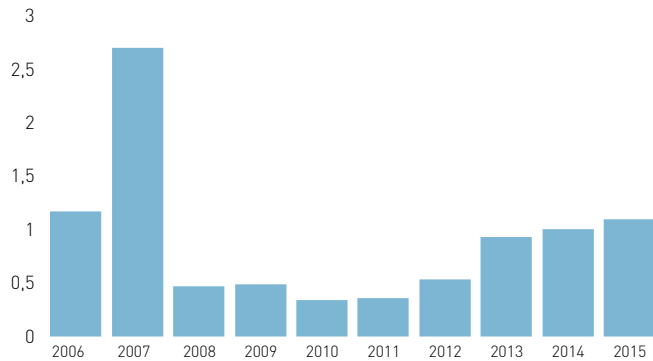
LUXEMBOURG

Marché d'investissement

Volumes investis au niveau le plus élevé depuis 2007 totalisant € 1,1 milliard

Grâce à quatre trimestres dynamiques sur le marché d'investissement, le volume investi total s'élève à € 1,1 milliard pour l'année 2015 entière, ce qui représente une augmentation de 10% par rapport à 2014 et est également le niveau le plus élevé depuis 2007. Le pipeline pour 2016 représente également déjà un niveau élevé.

VOLUME INVESTI TOTAL EN IMMOBILIER COMMERCIAL (€ MILLIARDS)

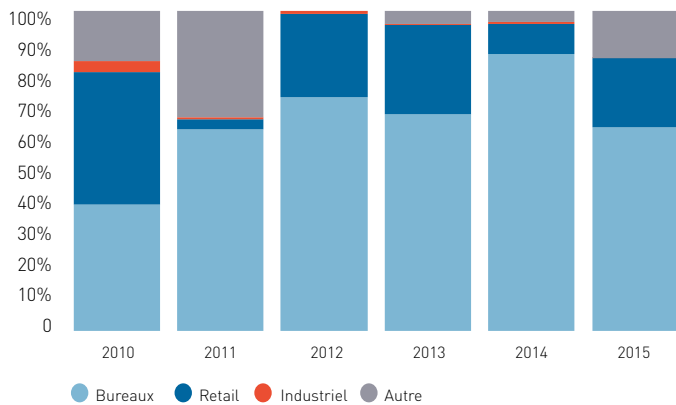


Différentes transactions importantes ont fait augmenter la taille moyenne par transaction en 2015, dont le projet mixte Royal Hamilius et la vente à terme de notre prestigieux projet de bureaux Royal20 situé au Boulevard Royal au cœur de la ville de Luxembourg (cf. rapport de gestion à la page 48).

La répartition des investissements par secteur confirme l'importance du secteur des bureaux qui représente plus de 70% des investissements totaux en 2015 (€ 711 millions). Des volumes importants ont été enregistrés dans le secteur retail (estimés à environ € 240 millions), principalement au projet Royal Hamilius dans le centre-ville.

¹ Source : Cushman & Wakefield pour le Luxembourg et la Belgique + SPG Intercity pour le marché suisse.

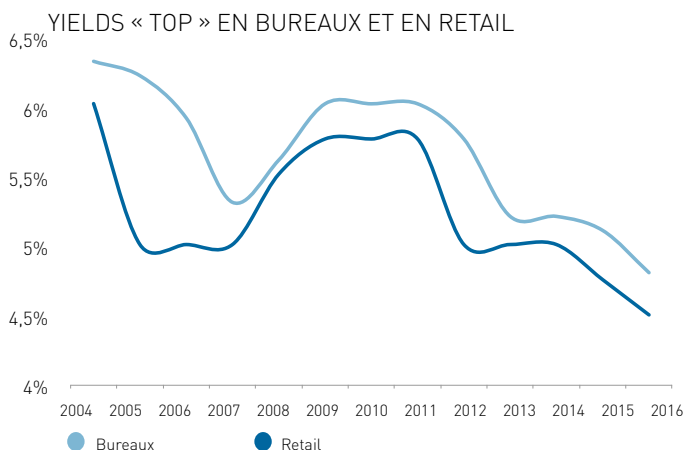
ETALEMENT DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'IMMOBILIER



Le profil des investisseurs devient plus international et ils sont actifs dans chaque segment de marché ; ils sont attirés par le potentiel de croissance des niveaux de loyers et par la forte demande de locataires au Luxembourg. Les investisseurs du Moyen-Orient (27%) ont fait leur entrée sur le marché et les investisseurs des Etats-Unis (18%) étaient également actifs. Les investisseurs locaux représentaient 11% et l'intérêt des investisseurs belges, allemands et français s'est maintenu à un niveau élevé. Il est prévu que la part des investisseurs des Etats-Unis et du Moyen-Orient restera élevée et que des investisseurs de l'Asie feront leur entrée sur le marché luxembourgeois.

Marché de bureaux : les « prime yields » atteignent un niveau record bas de 5,1%

Fin 2015 les « prime yields » pour les bureaux atteignent un niveau record bas de 5,1%. La concurrence accrue pour les immeubles de bureaux de premier plan en combinaison avec la disponibilité importante de fonds et l'intérêt accru des investisseurs étrangers ont causé une pression à la baisse sur les rendements. Cette tendance pourrait se poursuivre en 2016 pour atteindre un niveau record bas de 4,8% en 2016 comme prévu.

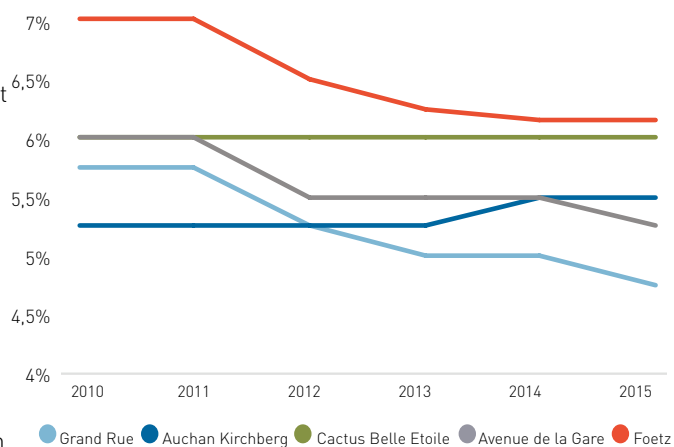


Marché retail : le volume d'investissement a plus que doublé par rapport à 2014

Comme mentionné ci-dessus, ceci est principalement dû à l'acquisition du Royal Hamilius au centre-ville de Luxembourg, mais les transactions comme le Sandweiler retail park (€ 20 millions) et Gare 42/44 (€ 16 millions) valent également la peine d'être mentionnées. Par conséquent, les volumes investis dans le secteur retail représentent environ 20% du total en 2015.

Les « prime yields » ont également encore diminué dans le segment retail. Ils atteignent un niveau base de 4,75% fin 2015. Il est également important de signaler que les rendements enregistrés pour certains actifs retail spécifiques s'élèvent même à un niveau inférieur (et des fois à moins de 4%). Une diminution continue des « prime yields » pour le retail vers 4,5% est prévu pour les prochains mois.

YIELDS « TOP » RETAIL PAR REGION



Le pipeline important de développements d'environ 220.000 m² pour les quatre années qui suivent vaut la peine d'être mentionné : outre le Royal Hamilius au centre-ville avec une réception prévue à partir de 2018, il y a les développements d'Infinity (ex-Portes de l'Europe) avec 6.500 m² et le développement d'un projet de centre commercial important Cloche d'Or dans la périphérie sud pour laquelle les plans finaux et les permis sont approuvés pour 75.000 m², prévus pour 2019.

Comme démontré par la carte ci-dessous, tous ces nouveaux projets sont consentés dans le Sud autour du centre de la ville de Luxembourg, et par conséquent sans impact compétitif sur nos deux centres commerciaux Knauf au Nord du Luxembourg, où ils demeurent les leaders du marché absolu.



Marché locatif

Marché de bureaux : le take-up atteint un niveau record de 337.000 m²

L'activité en matière de locations a atteint un niveau record totalisant 337.000 m² de take-up (et pour utilisation propre) sur 2015, soit une hausse de plus de 65% en comparaison avec 2014, également déjà une bonne année. Ce niveau de take-up record est principalement dû au take-up important de l'Université à Esch-Belval (> 105.000 m²). La part des institutions européennes dans le take-up total augmente également depuis 2012 ; en 2015 il représentait plus que 18%, principalement attribuable aux 24.000 m² loués à la Commission européenne dans le district Cloche d'Or (immeubles de bureaux Ariane et Laccolith) et les différents take-up par la banque européenne d'investissement au Kirchberg (> 36.000 m²).

Bien que moins important en chiffres relatifs, l'activité dans le secteur bancaire et financier restait dynamique, représentant 14% du take-up total avec 57.000 m². Ces chiffres sont parfaitement en ligne avec la moyenne quinquennale. Dans le secteur des services, un take-up de plus de 83.000 m² fut noté (18% du total), principalement par Ernst & Young en Arendt & Medernach.

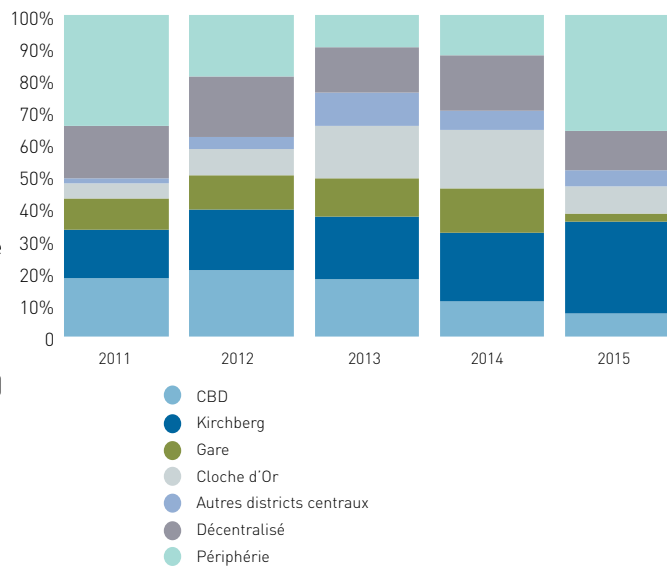
La partie de la périphérie dans le take-up total s'élève à un niveau impressionnant de 35%, principalement poussé par les 105.000 m² de take-up de l'Université.

Le Kirchberg attire également de plus en plus d'institutions

ou entreprises. En 2015 presque 100.000 m² de take-up a été enregistré dans ce district de bureaux, dont notre immeuble Monnet qui fut substantiellement rénové pour septembre 2015 et entièrement pré-loué avant sa réception (voir le rapport de gestion à la page 49).

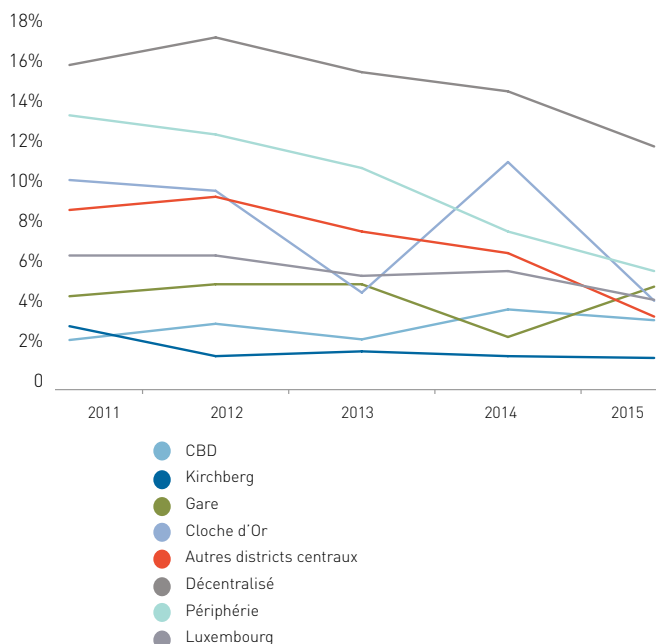
Tandis que les locataires y apprécient le loyer, la qualité des immeubles, l'intérêt de disposer de facilités dans les environs, l'accessibilité des autoroutes et la qualité des transports en commun, le manque d'espace de bureaux disponible a pesé sur l'activité dans le CBD et le district de la Gare en 2015. Pour les deux districts un take-up de respectivement 23.000 m² (15% inférieur à la moyenne quinquennale) et 8.500 m² (en comparaison avec une moyenne de 17.000 m² sur les cinq dernières années) a été enregistré.

TAKE-UP PAR DISTRICT DE BUREAUX



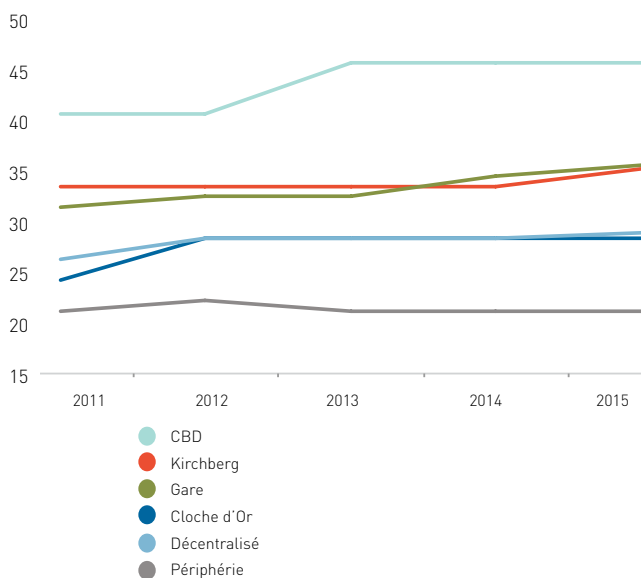
En général, le taux de vacance au Luxembourg s'élève à un chiffre bas de 4,2% fin 2015, qui représente le taux de vacance le plus bas de l'Europe. Malgré une tendance générale à la baisse, il existe des différences importantes entre les districts. D'une part, le taux de vacance au Kirchberg s'élève à un niveau très bas de 1,5% tandis que les districts décentralisés enregistrent en général un taux de vacance d'environ 12%. Presque tous les districts de bureaux centraux ont enregistré un taux de vacance de moins de 5% à la fin de 2015. Puisque le pipeline spéculatif (uniquement 38.000 m² des 250.000 m² en construction) est plutôt limité, une diminution continue du taux de vacance au cours des prochains mois est attendue.

VACANCE PAR DISTRICT



Les loyers top pour les bureaux sont encore toujours enregistrés dans le district CBD avec € 45/m²/mois (€ 540/m²/an) et pour de nouveaux projets comme notre immeuble Royal20 situé au Boulevard Royal où un loyer de € 50/m²/mois (€ 600/m²/an) fut atteint pour certains étages. Il est prévu que les loyers top augmenteront dans les prochains mois à € 48 ou même € 50/m²/mois à cause du manque de l'offre disponible, le pipeline spéculatif limité et la forte demande. Les loyers top au Kirchberg ont augmenté en 2015 à € 35/m²/mois (€ 420/m²/an), soit un niveau comparable à celui du district Gare. Les autres districts de bureaux n'ont pas enregistré de changements dans le niveau de leurs loyers top, qui s'élèvent encore toujours à entre € 21 et € 28/m²/mois (€ 336/m²/an), dépendant du district.

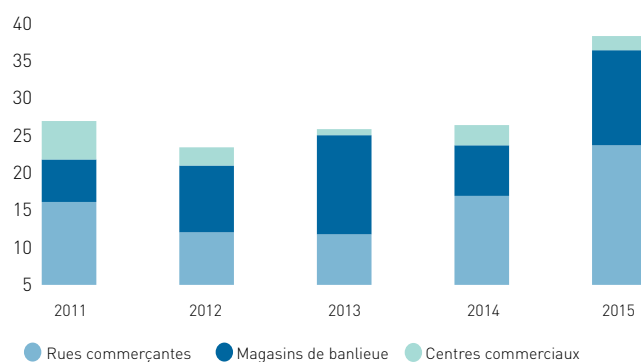
LOYERS « TOP » PAR DISTRICT EN €/M²/MOIS



Marché retail : take-up important et une demande accrue pour des espaces commerciaux plus grands

Le Luxembourg est un petit pays très riche avec une densité de population élevée dans les régions au sud, y inclus les régions proches en Belgique, en France et en Allemagne. Pour la troisième année consécutive, le total de surface louée a augmenté à (ou acquis pour utilisation propre) plus de 37.000 m².

TAKE-UP PAR TYPE RETAIL (000 M²)



Malgré ces bons chiffres en matière de take-up, les nombres de transactions étaient inférieurs à celui des années précédentes. La surface moyenne par transaction a cependant significativement augmenté au cours de 2015 pour les magasins de banlieue et les rues commerçantes de premier plan. Une des transactions les plus importantes concernait la location par notre locataire Adler fashion de 4.100 m² dans le centre commercial Strassen situé à la Route d'Arlon à Strassen, qui est en phase de redéveloppement.

Une autre donnée pertinente est que la plupart des opérations retail importantes est relative à de nouvelles enseignes sur le marché luxembourgeois, ce qui reflète sa dynamique : Galeria Inno, Tesla, Action, Pull & Bear, etc., quasi tous des acteurs internationaux.

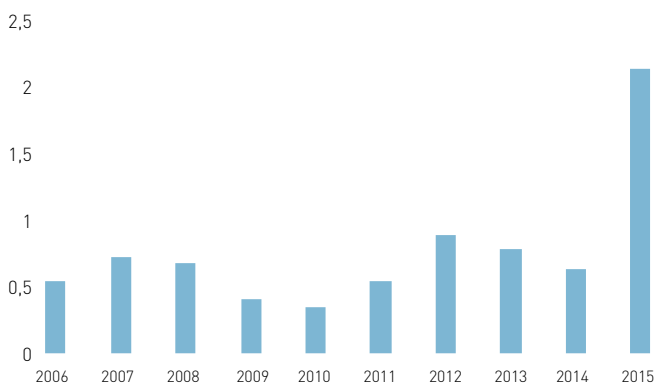
Pour la plupart des magasins de banlieue et des centres commerciaux, les loyers top sont restés stables. Dans beaucoup de pays le loyer top pour les centres commerciaux ne s'élève qu'à une fraction du loyer dans les rues commerçantes de premier plan ; au Luxembourg pourtant, des loyers top pour des centres commerciaux tels qu'Auchan Kirchberg (€ 110/m²/mois) ou Belle Etoile (€ 85/m²/mois) ont été enregistrés, qui rapprochent ceux des rues commerçantes de premier plan. Il est prévu que la pression à la hausse sur les loyers diminuera, vu l'important pipeline de développements retail au cours des prochaines années. Les centres commerciaux Knauf, de part leur spécificité, doivent plutôt être considérés comme des centres commerciaux à loyers stables qui varient, dépendant de la branche et de la superficie, entre € 14 et 36/m²/mois.

BELGIQUE

Marché d'investissement

Les volumes d'investissement atteignent en 2015 à nouveau leur niveau d'avant la crise, avec plus de € 4,3 milliards (+40% en comparaison avec 2014) investis en immobilier commercial en Belgique, dont un chiffre exceptionnel de € 2,15 milliards en immobilier retail.

VOLUME D'INVESTISSEMENT RETAIL (€ MILLIARDS)



Puisque le capital disponible reste important et que le pipeline pour 2016 est impressionnant, les volumes investis en 2016 devraient être comparables.

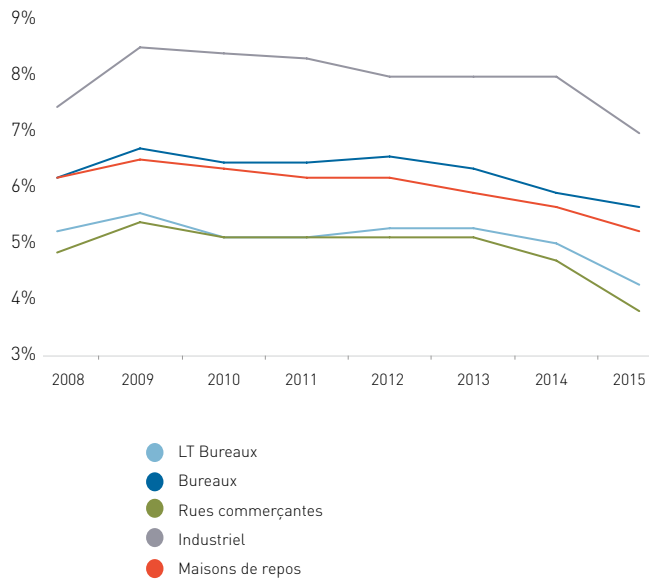
La taille moyenne des transactions se trouve à son niveau le plus élevé depuis 2008 et l'acquisition de l'Entrepôt Royal iconique sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles par Leasinvest Real Estate est considéré comme étant un des 10 plus grands deals en 2015.

Différents facteurs indiquent que les problèmes de 2007 ne se répèteront plus puisque les investisseurs sont devenus plus sélectifs et plus conscients des risques liés à leur stratégie d'investissement. Les fondements du marché en la localisation sont les éléments clés de leurs stratégies. La disponibilité importante de fonds à investir et les taux d'intérêt bas font que la plupart des investisseurs recherchent le même type d'actifs, ce qui mène à un intérêt accru pour les actifs de bureaux les plus sûrs, notamment le segment clé d'immeubles loués à long terme, avec par conséquent un niveau bas record des rendements.

En Belgique également, le nombre d'investisseurs étrangers augmente avec comme nouveau-venu la China International Company qui a acquis le portefeuille Celsius (la plus grande transaction en retail en 2015) et des investisseurs des Etats-Unis qui représentaient 25% du total. La part des investisseurs belges sur le marché de bureaux bruxellois reste dominante, mais a diminué de 55% en 2014 à 45% en 2015. En 2016 les investisseurs asiatiques représenteront une plus grande partie du total.

Dans chaque secteur une baisse des rendements a été enregistrée. Des niveaux de taux d'intérêt historiquement bas et de nouveaux investisseurs (principalement des Etats-Unis et de l'Asie) qui font leur entrée sur le marché belge, font augmenter le niveau de compétition et causent par conséquent cette baisse des rendements.

YIELDS « TOP » POUR UNE SELECTION DE SECTEURS

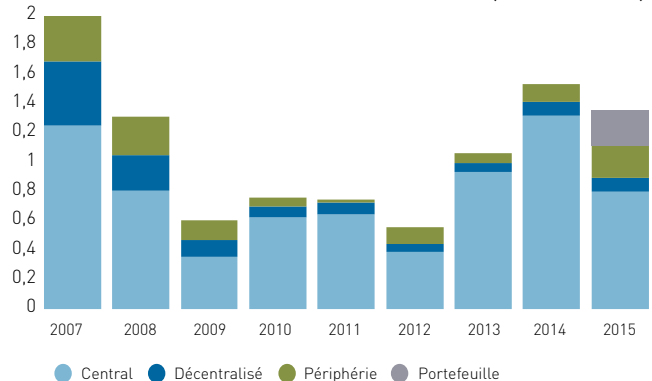


Marché de bureaux : légère diminution de 8% à € 1,5 milliard

Le volume d'investissement sur le marché de bureaux était légèrement plus bas qu'en 2014, principalement par la transposition d'un nombre de deals importants vers le début de 2016. Le nombre de transactions a par contre augmenté d'environ 50%.

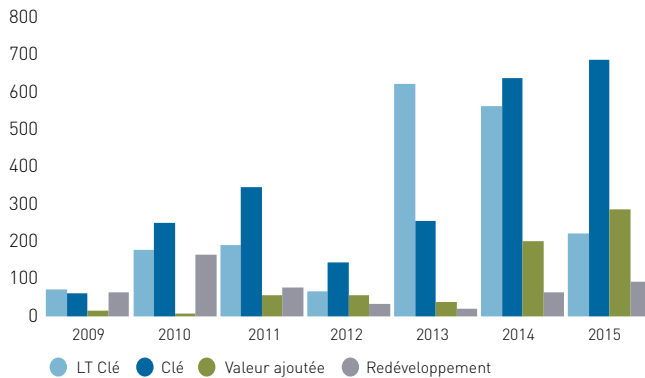
La répartition des transactions par district démontre en 2015 une diminution du volume investi total dans les districts centraux (Centre, Louise, Sud, Nord et district Léopold) où € 750 millions ont été enregistrés, soit 60% du total. Une activité importante fut enregistrée dans les districts décentralisés et la périphérie.

ACTIVITE D'INVESTISSEMENT PAR DISTRICT (€ MILLIARDS)



Le Central Business District reste le foyer, mais il existe également un manque d'opportunités. Deux de ces opportunités sont les projets de redéveloppement de Leasinvest Real Estate, Square de Meeûs et Montoyer 63, tous deux avec des dates de réception prévues en 2017.

ACTIVITE D'INVESTISSEMENT PAR NIVEAU DE QUALITE (€ MIO)

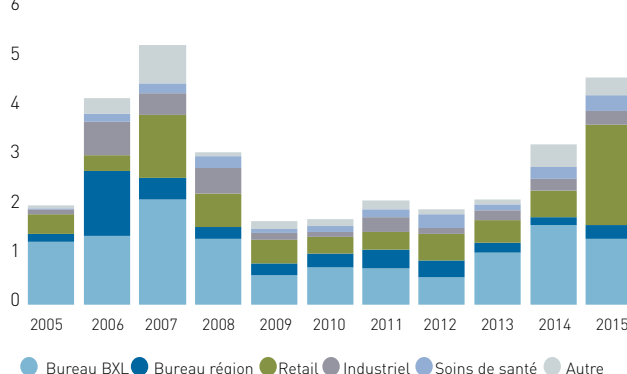


Les rendements à la baisse ont également été enregistrés dans le marché de bureaux, où les actifs de premier plan (avec des contrats locatifs 6/9) ont été acquis à 5,7% (5,61% pour notre Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles) et des immeubles loués à long terme, à moins de 4,5%. Cette 'yield contraction' continuera en 2016 pour atteindre respectivement 5,5% et 4% (ou juste en-dessous).

Marché retail : année exceptionnelle grâce à la vente des centres commerciaux Waasland et Wijnegem

Les investissements dans le secteur retail ont atteint de nouveaux sommets en 2015 avec plus de € 2 milliards d'investissements, principalement soutenus par le portefeuille Celsius de € 875 millions (centres commerciaux Waasland et Wijnegem acquis par AEW pour des investisseurs asiatiques). En outre, les investissements en retail étaient répartis à parts équivalentes entre les centres commerciaux, les parcs retail et les magasins de banlieue, et les principales rues commerçantes.

INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'IMMEUBLE (€ MILLIARDS)



Marché locatif

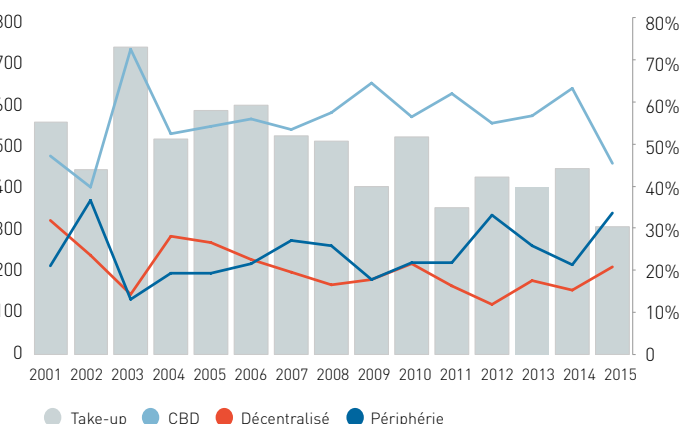
Marché de bureaux : take-up à un niveau record bas en 2015, signe précurseur d'un bon début en 2016

Le take-up a atteint un niveau bas record en 2015 avec uniquement 304.000 m² enregistrés sur l'année entière. Ceci représente une diminution de 30% en comparaison avec 2014 et se monte à moins 25% par rapport à la moyenne quinquennale. Un début important est cependant prévu pour l'année 2016 avec plus de 150.000 m² de take-up dans le pipeline.

Grâce à des transactions importantes et des espaces disponibles, la part des districts décentralisés, où Leasinvest Real Estate détient le business center The Crescent et le Riverside business park, et celle de la périphérie enregistrent respectivement environ 20% et 35% fin 2015. On prévoit que cela changera en 2016 puisque de nouveaux locataires pourront sans doute être trouvés pour les différents nouveaux développements dans les districts centraux, où sont également situés les deux projets de redéveloppement Square de Meeûs et Montoyer 63, dont les dates de réception sont prévues en 2017. Les districts centraux représentent moins de 45% (138.000 m²) du total, tandis que le district aéroport enregistre 15% du take-up.

Etant donné le manque actuel d'espaces de bureaux qualitatifs et récents disponibles (moins de 100.000 m²) les locataires sont obligés à déménager vers des immeubles du type B et C ; uniquement 60.000 m² de take-up ont été enregistrés en immeubles du type A. Il existe probablement une opportunité pour le développement de nouveaux immeubles de bureaux bien localisés et qui répondent aux critères les plus stricts en matière de performance énergétique et environnementale, critères auxquels nos deux redéveloppements dans le CBD de Bruxelles répondront.

TAKE-UP ANNUEL ET PART DES DISTRICTS (000 M²)



Le taux de vacance a encore légèrement diminué fin 2015, en-dessous des 10%. Pourtant, il devrait augmenter en 2016, compte tenu du pipeline important (tant pré-loué que spéculatif). Le taux de vacance dans les districts centraux s'élève à 6,9% fin 2015, ce qui est légèrement plus élevé que le niveau de fin 2014 (6,6%). Le taux d'activité bas, le délai relatif à quelques décisions de déménagement importantes et la réception de quelques projets spéculatifs auront un impact à la hausse sur le niveau du taux de vacance. Le taux de vacance dans le district Nord, où Leasinvest Real Estate est le nouveau propriétaire de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis, a encore diminué pour atteindre 5% au quatrième trimestre de 2015. Les taux de vacance dans le centre, les districts Léopold et Sud sont restés relativement stables en 2015, entre 6% et 7% dépendant du district. En général, le taux de vacance dans le district Léopold devrait diminuer, principalement dans les immeubles de type A. Fin 2015 le taux de vacance dans les districts décentralisés s'élève à 15%, par rapport à 16,3% il y a deux ans.

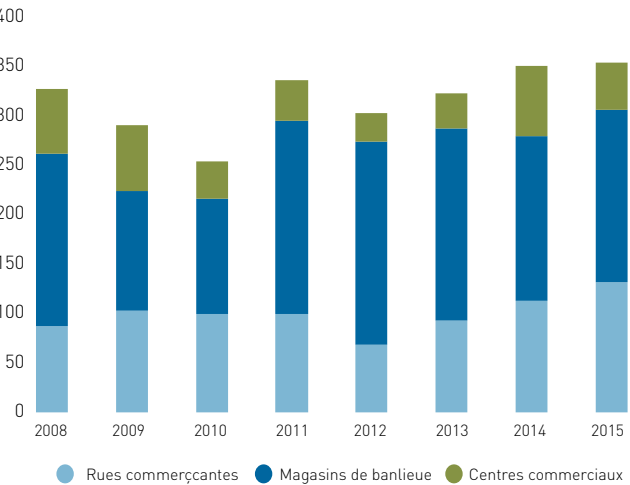
Les loyers top dans le district Léopold enregistrent une forte stabilité à environ € 275/m²/an. Ceci est également valable pour la moyenne pondérée des loyers, avec € 144/m²/an fin 2015, et pour lesquels on prévoit une légère hausse en 2016.

Marché retail : forte activité au cours du deuxième semestre de 2015 soutenue par des marques internationales

Les chiffres macroéconomiques pour le marché retail belge restent bons, grâce à presque 50.000 habitants supplémentaires par an prévus, et avec Bruxelles qui reste une des villes qui enregistrent la plus grande croissance en Europe. On prévoit que le revenu disponible sur 2016 augmentera à nouveau pour atteindre une augmentation de plus de 3% au cours de la période 2017-2018, ce qui est plus élevé que les chiffres comparables prévus pour la zone euro ; ceci contribuera clairement à une croissance du chiffre d'affaires du secteur retail.

Le take-up retail total en Belgique s'élevait à presque 340.000 m², soit un niveau plus ou moins comparable à celui des années précédentes. Un bon nombre de transactions publiées mi-janvier 2016 seront enregistrées dans le take-up de 2016. Les distributeurs étaient plutôt hésitants pour prendre des décisions au cours du premier semestre de 2015, mais l'activité a augmenté, principalement au cours du quatrième trimestre, avec un take-up de plus de 112.000 m².

TAKE-UP (000 m²)



Sur les localisations triple A les loyers augmentent à nouveau puisqu'il y a une forte demande pour des « flagship stores » : avec le commerce électronique qui progresse, ces magasins à haute visibilité ont de plus en plus une fonction marketing et de showroom. Ainsi, Toison d'Or à Bruxelles a attiré des enseignes comme Apple et Marks & Spencer.

Les magasins de banlieue ont pu profiter d'une amélioration de leur architecture et de concentrations avec un niveau de qualité plus élevé, avec des marques traditionnellement présente dans les centres villes comme H&M qui se sont étendues en périphérie.

Les loyers top pour les meilleurs parcs retail en Belgique fluctuent entre € 100/m²/an à des localisations comme Mons à € 160/m²/ans à Zaventem (où est situé notre Brixton business park) et n'ont quasi pas changé au cours de l'année passée.

SUISSE

Marché d'investissement retail

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

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

Du côté commercial le marché suisse est toujours dominé par les fonds d'investissement et de pension, se focalisant sur des immeubles de bureaux et retail de premier plan. Pour ce type d'immobilier des niveaux de rendement relativement bas de 3% à 4% ont enregistré ces dernières années, ce qui reflète le manque d'immeubles disponibles et la forte demande. En 2015 ce phénomène fut en particulier remarqué à Genève, où différentes opérations très importantes ont été réalisées.

Dans la périphérie la situation a changé les 18 derniers mois avec une approche plus prudente des investisseurs qui sont concernés par la durée résiduelle des contrats locatifs, même pour de nouveaux immeubles.

En général, les rendements sont restés relativement stables, plus particulièrement à cause des taux d'intérêt très bas et la disponibilité limitée des immeubles mis en vente. En outre, les institutions financières se basent sur des conditions de financement plus restrictives, plus spécifiquement en matière d'évaluation des immeubles. En combinaison avec l'intention des autorités suisses d'adopter de nouvelles règles en matière de financement de biens immobiliers, ceci pourrait avoir un impact sur les rendements de marché au cours de prochaines années.

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

Les niveaux des rendements enregistrés dans le secteur retail se sont étendus au cours des 18 derniers mois ; ceci indique principalement une anticipation du risque locatif

pour les immeubles commerciaux. Pour des immeubles de premier plan on continue à enregistrer des rendements bas de moins de 4%. Dans la périphérie les dernières transactions donnent preuve d'une approche plus prudente de la part des investisseurs ; les transactions opérées en 2014 et 2015 sur l'arc lémanique montrent par exemple des rendements nets entre 5,5% et 6,5%.

Marché locatif retail

Les « entrepôts » retail bénéficient toujours d'une demande soutenue

Un des phénomènes les plus significatifs observés ces 10 dernières années en Suisse est le développement des « entrepôts » retail dans de nombreux secteurs du pays. La plupart des enseignes se concentrent sur des zones bien spécifiques situées en périphérie des villes et aisément accessibles en voiture. Il est important de relever que la grande majorité de ces enseignes portent sur l'ameublement (Ikea, Pfister, Top Tip, Conforama, Interio, Micasa) et le bricolage (Hornbach, Coop Bau+Hobby, Jumbo, Migros Do It + Garden, Obi) qui enregistre la plus forte progression, suivi de l'animalerie (Fressnapf, Qualipet), du sport (Ochsner Sport, Decathlon, SportXX, Athleticum) et de l'électronique (Media Markt, Interdiscount, M-Electronics). Ces détaillants sont présents dans environ 2/3 des développements. Nous observons également une présence croissante des « hard discounters » tels que Lidl et Aldi ainsi que des enseignes de restauration rapide. Ce secteur continue à vivre une demande assez soutenue, particulièrement dans les localisations les plus attractives comme Genève et Vaud, où Leasinvest Real Estate est devenue propriétaire fin 2014 de 3 immeubles retail très bien localisés (voir le rapport immobilier à la page 80).

Les développements actuels sont aujourd'hui fortement limités et freinés par des restrictions cantonales et communales relatives au trafic et aux nuisances créées par de telles activités.

Le commerce en ligne est définitivement devenu le plus grand défi pour les distributeurs traditionnels. Le changement important des habitudes de consommation a un impact direct sur le marché de la vente et les marques ont eu à s'adapter à ce nouvel environnement commercial.

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Montimmo, Luxembourg



GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Centre commercial Knauf, Schmiede	Centre commercial avec 40 magasins situé dans le Nord du Grand-duché de Luxembourg, sur la frontière des 3 pays Luxembourg, Belgique et l'Allemagne	1995	35.684 m ²
Centre commercial Knauf, Pommerloch	Centre commercial avec 60 magasins, situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg, près de Bastogne en Belgique	2002	26.251 m ²
Route d'Arlon 2, Strassen	Site retail situé à la voie d'accès la plus importante vers la ville de Luxembourg, soit la Route d'Arlon	1988	22.721 m ²
Hornbach, 31, Rue du Puits Romain, Bertrange	Site retail situé à Bertrange, Bourmicht	2008	12.153 m ²
Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Site retail situé à l'N7 à Diekirch • construction d'un nouvel immeuble retail de 1.356 m ² en 2011	1996	9.059 m ²
Rue du Brill, Foetz	Immeuble retail situé à côté du Cora	1987	4.219 m ²
Place Schwarzenweg, Dudelange	Immeuble commercial abritant une galerie, des espaces commerciaux, des boulangeries, des réserves, des zones de vente, des bureaux et une cafétéria	1991	3.759 m ²
Rue du Curé, Diekirch Copropriété	Magasin au rez-de-chaussée avec des aménagements limités au 1 ^{er} et au 2 ^{ème} étage et des parkings souterrains, faisant partie d'un immeuble mixte (commerce/résidences)	1994	3.100 m ²
Royal20, Boulevard Royal 20, Luxembourg	Prestigieux projet de bureaux de la main des Agences Elizabeth et Christian de Portzamparc, situé au cœur de la ville de Luxembourg	2016	4.936 m ²
EBBC (immeuble D), Route de Trèves 6, Senningerberg Copropriété (parking et zone de parking)	L'immeuble faisant partie d'un complexe de bureaux de six immeubles tout près de l'aéroport de Luxembourg	1988	3.665 m ²
Rue Jean Monnet 4, Luxembourg	L'immeuble phare du portefeuille grâce à sa localisation, son architecture et sa finition de qualité • Rénovation partielle en 2011 • Rénovation profonde en 2015	1992	3.866 m ²
Avenue J.F. Kennedy 43, Luxembourg Copropriété	Localisation exceptionnelle dans le cœur du Kirchberg à côté du centre commercial Auchan • Superficie locative au 1 ^{er} et 3 ^{ème} étage	1999	2.270 m ²
Route d'Esch 25, Luxembourg	Situé tout près du siège social de la Banque Internationale de Luxembourg à la route d'Esch	1992	1.839 m ²
Montimmo, Avenue Monterey 35, Luxembourg	Situé dans une des rues principales du Central Business District de la ville de Luxembourg	2009	1.760 m ²
Avenue Monterey 20, Luxembourg	Immeuble de bureaux de prestige situé à l'Avenue Monterey, une des plus localisations les plus prestigieuses au Luxembourg	2001	1.555 m ²
CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxembourg	Complexe industriel qui abrite d'une part, un centre de services et de distribution, un grossiste en appareils sanitaires et d'autre part, un complexe de bureaux • Rénové et étendu en 2008	1990	19.987 m ²

The Crescent Anderlecht, Belgique



BELGIQUE

Tous les immeubles de placement indiqués avec un * ressortent aux comptes statutaires de Leasing Real Estate.

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, Zaventem*	Parc d'entreprises situé le long de l'E40, composé de 6 immeubles semi-industriels et d'une grande surface retail • Rénovations effectuées en fonction des nouveaux locataires	1975/88	36.122 m ²
Entrepôt Royal Tour & Taxis Brussel	Immeuble multifonctionnel et à multiples locataires avec 4 étages, comprenant des bureaux (32.076 m ²), des espaces commerciaux (7.293 m ²) et des archives (5.835 m ²)	1910	44.603 m ²
Riverside Business Park, Internationalelaan 55, Anderlecht*	Parc d'entreprises dans un cadre de verdure composé de 12 immeubles dont 9 immeubles de bureaux et 3 unités semi-industrielles • Différentes rénovations partielles 2005-2010	1992/96	26.826 m ²
The Crescent, Lenniksebaan 451, Anderlecht*	Immeuble de bureaux dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht • Rénovation en 'green intelligent building' en 2010/2011	2002	15.132 m ²
Motstraat, Malines*	Complexe de bureaux	2002	14.174 m ²
Rue Montoyer 63, Bruxelles*	Immeuble de bureaux avec une excellente localisation • Partiellement rénové en 2003 • rénovation du hall d'entrée et les installations sanitaires 2009-2010 • Reconstruction pour fin 2017	1974	6.745 m ²
Square de Meeûs 5-6, Bruxelles *	Immeuble de bureaux très bien situé • Rénové dans une grande mesure en différentes phases (période 1996-2002) • Reconstruction intégrale avec réception prévue en Q2 2017	1974	5.965 m ²
Canal Logistics, Neder-over-Heembeek Phase 1*	Centre logistique ultramoderne avec 1.250 m ² de bureaux	2010	27.682 m ²
Prins Boudewijnlaan 7, Kontich*	Centre de distribution • Extension en 2000	1989	27.589 m ²
Nijverheidsstraat 96, Wommelgem*	Centre d'entrepôt et de distribution avec bureaux • Equipé de panneaux solaires et étendu de 500 m ² de bureaux en 2010	1992/93	26.590 m ²
SKF, Tongres*	Centre de distribution constitué de halles de stockage et de bureaux • Extension de 6.800 m ² d'entrepôt logistique en 2015	1993/03	32.672 m ²
Zeutestraat, Malines*	Entrepôt avec bureaux	2002	7.362 m ²
Vierwinden Business Park/ Leuvensesteenweg 532, Zaventem*	Parc d'affaires semi-industriel • Rénové en 1994 et 1998 (vente des unités A et B partie avant en janvier 2013 – 6.526 m ²)	1973	7.098 m ²
Archives de l'Etat Bruges, Predikherenrei 4, Bruges	Immeuble avec 29 kilomètres courants d'archives	2012	6.097 m ²

Yverdon-les-Bains, Suisse



SUISSE

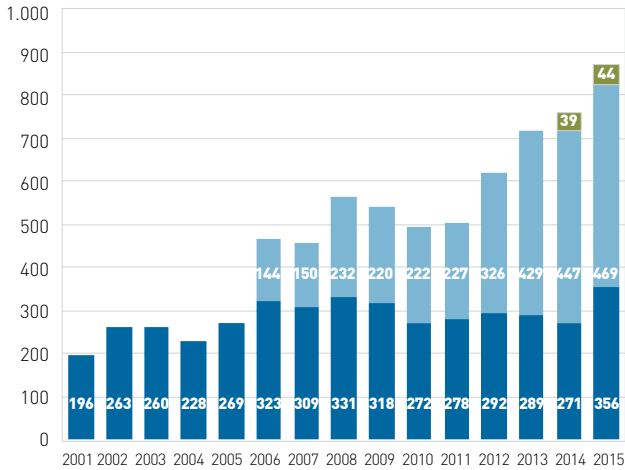
Tous les immeubles de placement en Suisse sont détenus directement via Leasinvest Immo Lux, dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

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

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

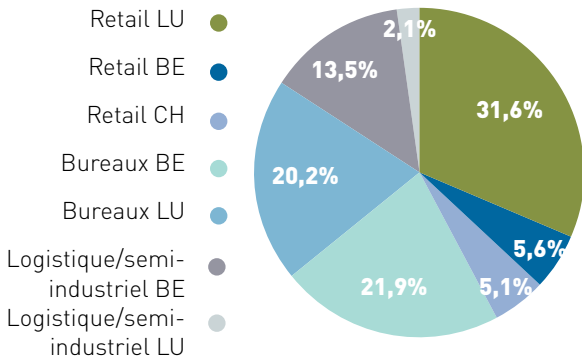
€ mio



- Suisse
- Grand-duché de Luxembourg
- Belgique

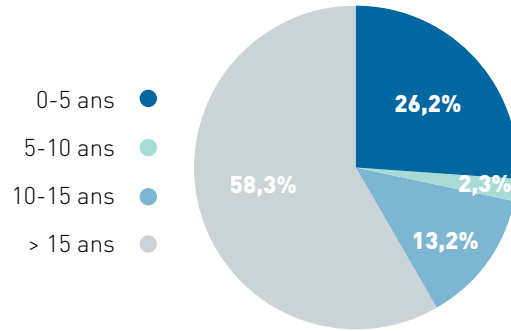
La juste valeur augmente à € 870 millions grâce à l'acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles en Belgique. Malgré cette forte progression du segment belge le portefeuille au Grand-duché de Luxembourg reste le plus important avec une part de 54%, suivie par la Belgique avec 41% et la Suisse avec 5%.

CLASSES D'ACTIFS



Le retail reste la classe d'actifs la plus importante avec 42,2%, tandis que la partie bureaux s'élève temporairement à 42,1% par l'acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis. Ces proportions changeront encore en faveur du retail dès que la vente planifiée de l'immeuble de bureaux finalisé Royal20 aura eu lieu au cours du deuxième trimestre de 2016 (voir le rapport de gestion).

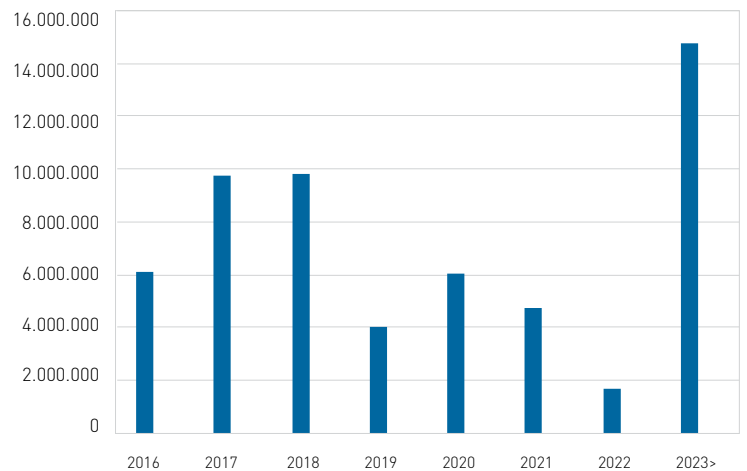
AGE MOYEN



29% des immeubles ont moins de 10 ans, 58,3% des immeubles ont plus que 15 ans (dont une partie importante concerne le). Ce pourcentage comprend encore l'immeuble Montoyer 63, qui est loué jusque mi-2016 verhuurd et qui sera entièrement reconstruit pour fin 2017, ce qui fera diminuer l'âge moyen du portefeuille immobilier à partir de la réception en 2017.

En outre, ce graphique est établi hormis les immeubles destinés à la vente et les projets de développement (e.a. Square de Meeûs dans le CBD de Bruxelles).

PREMIÈRES POSSIBILITÉS DE RÉSILIATION ET REVENUS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023>
Loyer annuel	6.087.422	9.750.898	9.818.717	4.052.291	6.007.134	4.758.432	1.675.891	14.777.382
Part	10,69%	17,13%	17,25%	7,12%	10,55%	8,36%	2,94%	25,96%

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 4,84 ans (31/12/2014 : 5,08 ans).

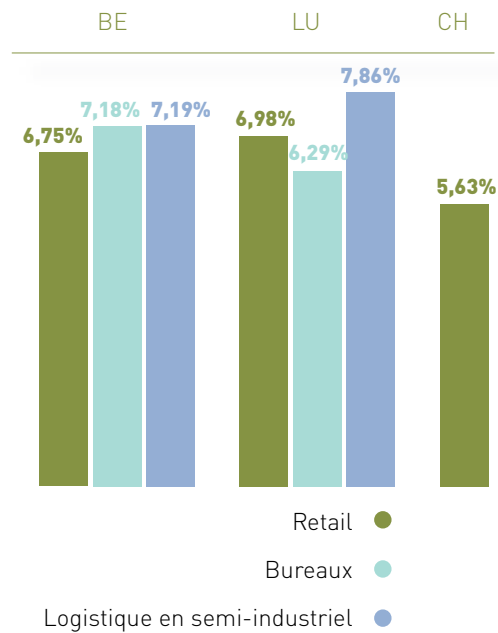
45% des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance endéans les 3 ans.

En 2015 19% 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 à celles du marché.

Les possibilités de résiliation s'élèvent respectivement à 10,69% en 2016, 17,13% en 2017 et 17,25% en 2018.

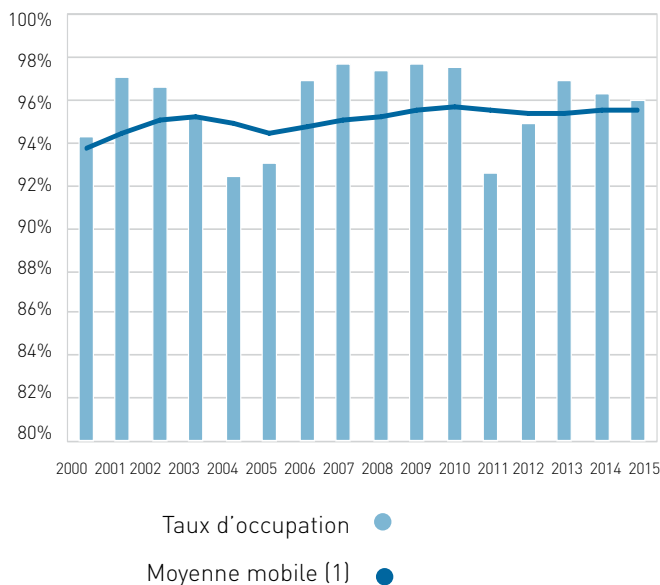
Pour plus d'information nous renvoyons à la note 4 des états financiers.

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



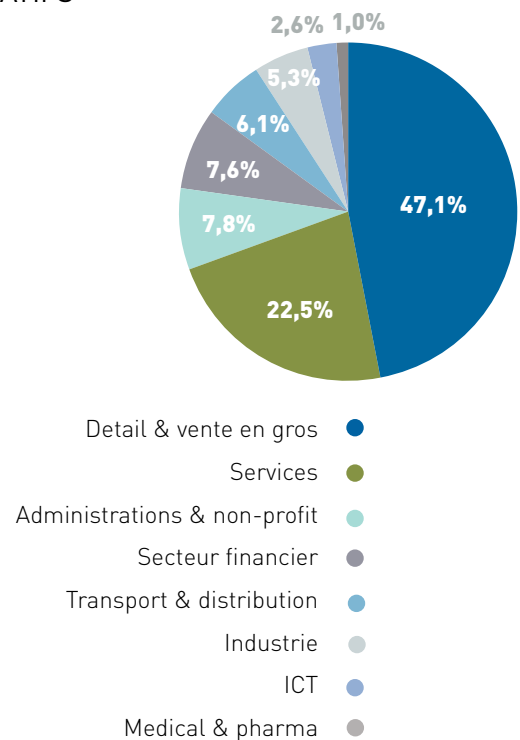
(1) Il existe une relation inverse entre le rendement et la valeur, c.à.d. une valeur plus élevée engendre un rendement plus bas toutes choses étant égales par ailleurs. Ces rendements sont calculés sur base des actifs disponibles à la location.

LE TAUX D'OCCUPATION RESTE QUASI STABLE À 95,80%



(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.

TYPE DE LOCATAIRES SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS



Le retail et la vente en gros, et les services représentent presque 70% du portefeuille.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR

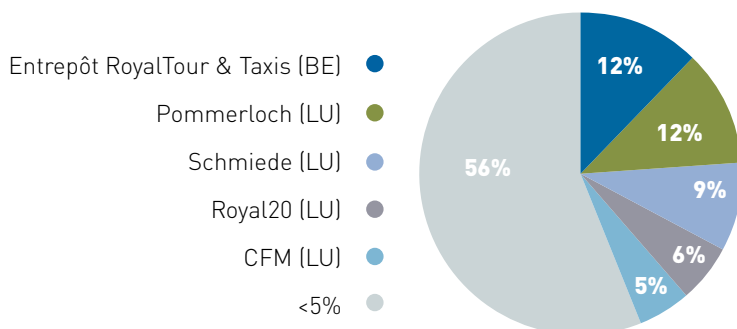
Pour plus d'information concernant l'information sectorielle, nous renvoyons à la note 3 des états financiers.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE BELGIQUE – GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG – SUISSE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) sur base de la juste valeur	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif (juste valeur) (%)	Rendement locatif (valeur d'investissement) (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Grand-duché de Luxembourg	418,69	424,98	48,16	28,55	6,82	6,72	97,85	5,10
Belgique	340,21	348,17	39,13	24,21	7,12	6,95	92,83	4,03
Suisse	44,07	45,17	5,07	2,48	5,63	5,49	100,00	6,07
Immobilier disponible à la location	802,97	818,32	92,36	55,24	6,88	6,75	95,80	4,84
Belgique	4,39	4,50	0,50	0,37				
Actifs détenus en vue de la vente	4,39	4,50	0,50	0,37				
Projets Luxembourg	50,75	52,02	5,84	2,99				
Projets Belgique	11,27	11,55	1,30	0,00				
Total immeubles de placement	869,38	886,39	100,00	58,60				

Le loyer contractuel précité est plus élevé que les revenus locatifs reconnus dans le compte de résultats puisque le loyer contractuel annualise les revenus locatifs des acquisitions (l'acquisition de l'Entrepôt Royal n'a été reprise dans les états financiers que depuis mi-décembre).

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 (juste valeur) (%)	Rendement locatif (valeur d'investissement) (%)	Taux d'occupation (%)	Durée	Valeur d'acquisition (€ mio)	Valeur assurée (€ mio)
Retail										
Retail Grand-duché de Luxembourg	274,41	277,08	31,56	19,17	6,98	6,92	98,88	6,10	257,20	158,94
Retail Suisse	44,07	45,17	5,07	2,48	5,63	5,49	100,00	6,10	37,00	20,10
Retail Belgique	48,27	49,47	5,55	3,26	6,75	6,58	97,08	2,40	35,07	17,97
Total retail	366,75	371,72	42,18	24,91	6,79	6,70	98,79	5,66	329,27	197,01
Bureaux										
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	124,81	127,94	14,36	7,85	6,29	6,13	94,83	4,10	103,59	73,43
Bureaux Bruxelles	158,76	162,72	18,26	10,50	6,62	6,46	90,14	2,40	199,23	134,53
Bureaux reste de Belgique	20,44	20,95	2,35	2,34	11,47	11,19	100,00	1,40	47,70	31,45
Total bureaux	304,01	311,61	34,97	20,69	6,80	6,64	92,77	2,99	350,52	239,41
Logistique/Semi-industriel										
Logistique/Semi-industriel Belgique	112,74	115,03	12,97	8,11	7,19	7,05	93,99	7,12	80,61	121,55
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	19,47	19,96	2,24	1,53	7,86	7,67	100,00	2,00	13,40	5,55
Total Logistique/Semi-industriel	132,21	134,99	15,21	9,64	7,29	7,14	94,91	6,30	94,01	127,10
Immeubles de placement										
Actifs détenus en vue de la vente	4,39	4,50	0,50	0,37					4,36	5,54
Immobilier disponible à la location	807,36	822,82	92,86	55,61					684,69	569,06
Projets Belgique	11,27	11,55	1,30	0,00					14,75	15,29
Projets Grand-duché de Luxembourg	50,75	52,02	5,84	2,99					31,61	0
Total immeubles de placement	869,38	886,39	100	58,60					731,05	584,35

	Superficie totale (en m ²)	Loyer con- tractuel (mio EUR/a) (1)	Taux d'occupation (%) (2)	Loyer contrac- tuel + VLE sur vacance (mio EUR/a) (3)	VLE (mio EUR/a) (3)
PART I: Retail					
Diekirch	3.100	0,67	100%	0,67	0,42
Dudelange	3.759	0,38	100%	0,38	0,38
Foetz - Adler	4.219	0,56	100%	0,56	0,56
Diekirch - Batisfelf	8.843	0,90	100%	0,90	0,91
Diekirch - Siemes	1.356	0,23	100%	0,23	0,23
Strassen	22.721	2,50	100%	2,50	2,48
Hornbach	12.153	1,73	100%	1,73	1,74
Schmiede	35.684	5,54	96%	5,77	5,76
Pommerloch	26.251	6,65	100%	6,65	7,52
Total retail Luxembourg	118.086	19,17	99%	19,39	19,99
Littoral Parc - Etoy	5.126	1,18	100%	1,18	1,26
Pré-Neuf - Villeneuve	3.505	0,76	100%	0,76	0,79
Yverdon-les-Bains	3.018	0,54	100%	0,54	0,66
Total retail Suisse	11.649	2,48	100%	2,48	2,71
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	2,17	100%	2,17	2,11
Avenue du Port 86c (Entrepôt Royal)	7.293	1,09	90%	1,18	0,91
Total Retail Belgique	21.747	3,26	97%	3,34	3,02
Total Retail	151.482	24,90	99%	25,22	25,72
PART II: BUREAUX					
Montimmo	1.760	1,00	100%	1,00	0,84
EBBC	4.473	1,52	98%	1,56	1,45
CFM bureaux	5.559	1,39	100%	1,39	1,56
ESCH	1.839	0,64	100%	0,64	0,58
Kennedy	2.270	0,95	100%	0,95	0,86
Monterey	1.555	0,71	100%	0,71	0,69
Monnet	3.866	1,64	79%	2,00	1,70
Total bureaux Luxembourg	21.322	7,85	95%	8,25	7,68
Rue Montoyer 63	6.745	1,52	100%	1,52	1,17
Riverside BP	21.645	2,30	75%	2,89	2,40
Route de Lennik, Anderlecht	15.132	1,77	88%	2,00	1,94
Avenue du Port 86c (Entrepôt Royal)	37.911	4,92	95%	5,16	5,35
Total bureaux Bruxelles (Belgique)	81.433	10,50	90%	11,57	10,86
WKB bureaux Motstraat	14.174	2,34	100%	2,34	1,75
Total bureaux Malines (Belgique)	14.174	2,34	100%	2,34	1,75
Total bureaux	116.929	20,69	93%	22,16	20,28
PART III: LOGISTIQUE					
CFM entrepôt	14.428	1,53	100%	1,53	1,17
Total logistique Luxembourg	14.428	1,53	100%	1,53	1,17
SKF, Tongres	32.672	1,36	100%	1,36	1,35
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,39	99%	1,41	1,24
Canal Logistics - Phase 1	29.520	1,20	90%	1,34	1,36
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,33	100%	1,33	1,09
Archives, Predikherenrei 3 - Bruges	6.097	1,18	100%	1,18	1,18
Total logistique Belgique	122.468	6,47	97%	6,63	6,22
Total logistique	136.896	8,00	98%	8,16	7,39
PART IV: INDUSTRIEL					
Riverside BP	5.181	0,37	91%	0,40	0,36
Brixton BP	21.668	1,09	81%	1,33	1,29
Vierwinden BP	7.145	0,18	62%	0,30	0,30
Total industriel Belgique	33.994	1,64	80%	2,03	1,96
Total Industriel	33.994	1,64	80%	2,03	1,96
Total général sans projets	439.301	55,24	96%	57,57	55,36
PART V: PROJETS					
R20 - Boulevard royal	5.936	2,99	100%	2,99	2,68
Total Projets Luxembourg	5.936	2,99	100%	2,99	2,68
Square de Meeûs 5-6	5.965	0,00	0%	1,58	1,58
Total Projets Belgique	5.965	0,00	0%	1,58	1,58
Total Projets	11.901	2,99	100%	4,57	4,26
PART VI : ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE					
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,37	100%	0,37	0,32
Total en vue de la vente Belgique	7.362	0,37	0%	0,37	0,32
Total général avec projets et actifs détenus en vue de la vente	458.564	58,60	94%	62,51	59,94

(1) La différence entre les loyers contractuels et les revenus locatifs, telle que présentés dans les états financiers est principalement attribuable au fait que les investissements en 2015 n'ont contribué aux revenus locatifs que le 17 décembre, et que ceux dans le tableau ci-dessus sont annualisés.

(2) Pour la définition du taux d'occupation nous renvoyons au lexique à la page 205.

(3) Pour définir le loyer estimé les experts immobiliers (Cushman & Wakefield, Stadim, DTZ et SPG Innercity) se basent sur leur connaissance du marché immobilier et sur des transactions récemment réalisées. La valeur locative est influencée par e.a. la localisation, un site adapté, les qualités de l'immeuble et la condition du marché. Le prix unitaire attribué est multiplié par la surface de l'immeuble commercial afin d'atteindre la valeur locative estimée totale.

VALEUR ASSURÉE (SITUATION AU 31/12/2015)

Afin d'éviter le risque de recours et de pouvoir bénéficier de primes avantageuses, les baux 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 additionnellement un 'loss of rent' de 36 mois (la police « LRE/LIL »).

En Belgique le risque d'assurance dans la police LRE ("Tous risques sauf") est souscrit par trois assureurs, soit ACE European Group Ltd. (60%), Bâloise SA (20%) et BDM SA (20%).

Au Grand-duché de Luxembourg la police LIL polis ("Tous Risques sauf") est entièrement souscrite par Allianz Insurance Luxembourg SA.

En Belgique la gestion du portefeuille d'assurances est confiée au plus grand courtier indépendant belge, Vanbreda Risk & Benefits SA. En vue d'une autre optimisation de cette gestion, une collaboration a été entamée avec sa branche Luxembourgeoise, le courtier Vanbreda & Lang SA, à partir du 01/01/2015.

La valeur assurée des immeubles dans les polices d'assurance LRE/LIL précitées est basée sur une évaluation externe en termes de valeur « construction nouvelle », réalisée par un expert immobilier agréé. Les valeurs assurées sont automatiquement adaptées annuellement conformément à l'indice en vigueur. Pour la Belgique l'Association des Experts belge (ABEX) a décidé de ne pas adapter l'index au 31/12/2015 et de le maintenir à 744. Pour le Grand-duché de Luxembourg par contre, l'Indice semestriel des prix de la construction a bien été adapté et s'élève actuellement à 753,63 par rapport à 745,85 au 31/12/2014.

Pour un nombre d'immeubles le risque du propriétaire est assuré individuellement par le locataire (via leur propre assurance groupe), soit par la copropriété. En Belgique il s'agit des immeubles rue Montoyer 63 (assuré via l'assurance groupe du Parlement Européen), l'immeuble SKF situé Heesterveldweg 16 (Tongres) (assuré via l'assurance globale du groupe SKF) et l'immeuble Prins Boudewijnlaan (via l'assurance All Risk de Federal Mogul Corporation).

Tout comme c'est le cas pour les polices LRE / LIL, la valeur assurée de ces immeubles est basée sur l'évaluation externe précitée en termes de valeur 'construction nouvelle' de 2009 et elle est en principe également indexée automatiquement par an. Outre le complexe des immeubles des Archives de l'Etat à Bruges, propriété d'une filiale à 100% de la société, RAB Invest SA, la police LRE couvre également la valeur assurée de son parking souterrain, dans le cadre de la situation de copropriété. Pour le Luxembourg il s'agit des immeubles suivants (tous assurés par l'intermédiaire du syndic des copropriétés respectives) : Kennedy (assurance groupe à concurrence de € 328,35 millions dont € 7,01 millions (hormis le 'loss of rent') se réfèrent à la partie Leasinvest Immo Lux), EBBC (valeur totale des immeubles de € 89,77 millions avec une part de € 14,41 millions de Leasinvest Immo Lux), Monterey 20 (valeur assurée globale Leasinvest Immo Lux € 4,86 millions, dont € 4,17 millions pour l'immeuble Monterey 20 (100% LIL) et € 0,69 million pour la partie copropriété Central Parc relative à l'immeuble adjacent 31-33 Blvd. du Prince Henri avec une valeur assurée globale de € 22,77 millions), Diekirch (Match) (€ 20,70 millions dont € 5,42 millions pour Leasinvest Immo Lux). Tant le risque du propriétaire que le risque du locataire du site « Hornbach Baumarkt » à Bertrange (propriété de la filiale à 100% Orly Lux SARL) est assuré par ce locataire. La valeur assurée de ce site s'élève à € 9,02 millions et prévoit également une couverture 'loss of rent' en faveur du bailleur.

Les désinvestissements réalisés au cours de 2015 Wenestraat (B - Meer), Phase II de Canal Logistics (B - Nederover-Heembeek) et l'immeuble Kiem (L - Strassen) ont été supprimés de la police d'assurance.

Le complexe d'immeubles « Axxes Business Park » et le business center 'The Crescent Ghent' (anciennement Torenhove) à Merelbeke font également partie de la police LRE dans le cadre de la gestion et la mission de syndic (exercées par la filiale Leasinvest Services SA). Outre tout le mobilier des business centers, le risque locatif des bureaux loués du siège administratif à Anvers, tout le matériel ICT a également été incorporé dans la police LRE, avec préservation des conditions plus favorables de l'ancienne police Tous Risques Electronique. Les panneaux solaires installés sur le toit de Canal Logistics à Nederover-Heembeek sont assurés séparément par le détenteur du droit de superficie. Un abandon de recours mutuel a été conclu entre les parties et a été repris dans la police LRE.

Fin 2015 LRE a acquis T&T Koninklijk Pakhuis NV, propriétaire des droits d'emphytéose sur l'immeuble avec le même nom sur le site de Tour & Taxis site à Bruxelles. La valeur assurée de l'immeuble s'élève actuellement à € 44,95 millions (soit au pro rata € 38,21 millions pour la partie bureaux et € 6,74 millions pour la partie retail, hormis un 'loss of rent' de 18 mois) et fait partie de la police groupe pour tout le site. Egalement compte tenu des conditions commerciales intéressantes et l'utilité d'une police jointe pour le site T&T entier, il a été décidé de maintenir l'immeuble dans le contrat d'assurance existant. Le contrat d'assurance est géré par le même courtier Vanbreda Risk & Benefits SA.

Vu la démolition totale de l'hôtel Rix (20, Bld Royal) au Luxembourg, et la conclusion d'une assurance 'tous risques chantier' (avec une couverture au premier rang) pour la durée de la construction du projet, la valeur assurée a été réduite à zéro dans la police LIL. Tel qu'habituel pour le Grand-duché de Luxembourg un organisme de contrôle agréé, la société Secolux SA, a été chargé du contrôle des travaux en vue de conclure une assurance pour la responsabilité de deux et dix ans (Assurance biennale et décennale). Les conditions pour cette assurance décennale ont entretemps été fixées. Jusqu'à la passation de l'acte notarié, l'immeuble sera à nouveau repris dans la police LIL à partir de sa réception provisoire.

Pour les deux centres commerciaux Knauf, respectivement à Schmiede (propriété de la filiale à 100% de LIL Porte des Ardennes Schmiede SA) et à Pommerloch (propriété de Porte des Ardennes Pommerlach SA) les contrats locatifs existants stipulent que le bailleur, respectivement les locataires sont tenus à assurer chacun son propre risque d'incendie et risques liées. Dans les nouveaux contrats locatifs une clause d'assurance classique de LIL est utilisée (qui fait que le bailleur assure également le risque du locataire) et avec un abandon de recours mutuel. Les contrats d'assurance existants ont été adaptés dans ce sens.

Dans le cadre de sa souscription des certificats immobiliers par Leasinvest Immo Lux l'incorporation d'une clause particulière dans les contrats d'assurance respectifs du propriétaire (chez Lalux (Schmiede) et Foyer (Pommerloch)) a été négociée, notamment stipulant que les dédommagements éventuels dans le cadre de ces assurances doivent prioritairement être payés aux détenteurs des certificats afin de pouvoir compenser n'importe quelle perte de revenus locatifs.

La reprise des actions de Porte des Ardennes Schmiede SA et de Porte des Ardennes Pommerlach SA par Leasinvest Immo Lux n'a eu aucune influence sur le contrat d'assurance pour les immeubles respectifs. Les sommes assurées pour Knauf Schmiede s'élèvent à € 64,80 millions au 31/12/2015, dont 47,61 millions pour l'immeuble (et pour le reste pour des couvertures accessoires, dont le 'loss of rent'). Pour Knauf Pommerloch la valeur assurée s'élève à € 54,53 millions (inclus la station-service, hormis le 'loss of rent').

En ce qui concerne les 3 immeubles commerciaux suisses de LIL, localisés à Villeneuve, Etoy et Yverdon-les-Bains, les contrats locatifs sous-jacents stipulent que le bailleur se charge de l'assurance incendie et risques liés, y inclus le 'loss of rent'.

En vertu de la législation en vigueur, la police d'assurance « Police d'Assurance contre l'Incendie et les Eléments Naturels – Bâtiment » de ces immeubles a été (obligatoirement) accordée à l'assureur cantonal ECA (l'Etablissement Cantonal d'Assurance). La valeur assurée actuelle des immeubles s'élève à € 20,10 millions au total. (Index valeur 125, valeur du CHF au 31/12/2015). Les risques liés (tels que les dégâts des eaux, vol et le 'loss of rent' de 36 mois) sont assurés via une assurance séparée auprès de l'assureur Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG.

Fin 2015 la société Galtier SA a été chargée d'une mission qui consiste à évaluer la valeur de reconstruction des immeubles les plus récemment acquis. Ce rapport d'expertise est attendu au printemps de 2016 et pourra mener à l'adaptation des montants assurés.

La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Real Estate est propriétaire, s'élève à € 319,59 millions, dont € 217,03 font partie de la police d'assurance LRE.

La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Immo Lux est propriétaire, s'élève à € 258,02 millions (i.e. y inclus Knauf Schmiede et Pommerloch et les propriétés suisses), dont € 99,23 millions font partie de la police d'assurance LIL (i.e. hormis les assurances pour Knauf Schmiede et Pommerloch et les propriétés suisses, assurés séparément au nom de LIL).

Un nombre d'immeubles pour lesquels la TVA est entièrement déductible, sont assurés à la valeur 'construction nouvelle' ex-TVA.

Belgique (en € millions)

Bureaux	181,27 (95% de la JV)
Logistique	127,09 (109% de la JV)
Retail	17,97 (37% de la JV)
TOTAL	326,33 (92 de la JV)

**Luxembourg
(en € millions)**

Bureaux	73,43 (59% de la JV)
Logistique	5,55 (29% de la JV)
Retail	158,94 (58% de la JV)
Projet Royal20	-
TOTAL	237,92 (57% de la JV)

Suisse (en € millions)

Retail	20,10 (46% de la JV)
TOTAL	20,10 (46% de la JV)

Total général **€ 584,35 (67,21% van de RW)**
(en € millions)

Les primes payées dans le cadre des polices d'assurance globales LRE/LIL, y inclus les taxes pour 2015, s'élèvent respectivement à € 140.071,20 pour la Belgique et à € 41.391,41 pour le Luxembourg.

RAPPORT D'EXPERTISE¹²

ACTUALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2015 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA

RAPPORT DE EXPERT 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 2015.

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 et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg et en Suisse.
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 4,58% au loyer de marché estimé (respectivement 9,63%, 2,05% et -8,36% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse). 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 4,17% au loyer de marché estimé (respectivement 9,57%, 1,15% et -8,36% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse).

3. Le taux d'occupation³ de l'ensemble du portefeuille (projets compris) s'élève à 93,49% (respectivement 87,23%, 98,03% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse). Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (hors projets) s'élève à 95,80% (respectivement 92,83%, 97,85% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse).

4. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s'élève à 19,4 trimestres ou 4,84 années. Nous ne tenons pas compte des biens 'à vendre'.

5. L'acquisition de l'immeuble T&T (Tour & Taxis) sis Avenue du Port 86c à 1000 Bruxelles a été clôturée lors du quatrième trimestre de 2015 : il s'agit d'un bâtiment de bureaux multifonctionnel et multi-locataires sur 4 étages. Au rez-de-chaussée nous retrouvons des activités commerciales et de l'horeca. La valeur d'investissement est de € 110.700.000 avec une juste valeur de € 108.000.000.

6. Le projet Monnet au Luxembourg (Rue Jean Monnet 4 – 2180 Luxembourg) a définitivement été finalisé lors du quatrième trimestre de 2015 et a été déplacé de 'projets' vers 'bureaux'.

7. Adler a signé un renouvellement de bail (dans le bien Metrolux, Rue du Brill à 3898 Foetz au Luxembourg) pour 5 années supplémentaires sans possibilité de résiliation (jusqu'au 31/12/2021).

8. Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate CVA en date du 31 décembre 2015 : une valeur d'investissement de € 886.390.000 (huit cents quatre-vingt-six millions trois cent nonante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 364.220.000, € 477.000.000 et € 45.170.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois; et suisse.

une juste valeur de € 869.390.000 (huit cent soixante-neuf millions trois cent nonante mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 355.880.000, € 469.440.000 et € 44.070.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse.

¹ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield et DTZ Winssinger.

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).

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 6,61% (respectivement 6,75%, 6,61% et 5,49% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,74% (respectivement 6,91%, 6,72% et 5,63% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse).



Gregory LAMARCHE

Account Manager - Surveyor

Valuation & Advisory

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 (sauf ceux pour la gestion technique et commerciale de l'« Axxes Business Park » et de « Torenhof »), sont inclus dans les revenus locatifs de la société. Les « services complémentaires » offerts par la société dans le cadre de ses activités font en effet partie des activités de la société, et ne peuvent pas être exprimés par des chiffres séparés. Ces services supplémentaires sont dès lors à considérer qualitativement, de telle manière que la « rémunération » (et par conséquent les revenus) de ces services se traduit en une rémunération que la société reçoit dans le cadre de la mise à disposition finale des immeubles.

La société Leasinvest Real Estate n'a pas de personnel. Le personnel se situe au niveau des filiales Leasinvest Services SA, Leasinvest Immo Lux SA et Porte des Ardennes Schmiede SA, ainsi qu'au niveau du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA.

L'équipe opérationnelle, responsable pour la gestion générale, les contacts commerciaux avec les locataires et les agents immobiliers, la comptabilité, les activités juridiques, l'administration et la gestion immobilière technique est composée fin 2015 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 Appelmanns 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 € 311.347 (hors TVA) à Leasinvest Services, y compris la rémunération pour le project management relatif à l'extension du site SKF à Tongres.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Pour l'assistance technique en matière de gestion technique et le project management du portefeuille de bureaux au Luxembourg une convention de gestion a été conclue avec un gérant immobilier externe Inowai SA (antérieurement Property Partners SA) pour le portefeuille de bureaux luxembourgeois.

La gestion technique et le project management sont supervisés par un membre du personnel technique propre de Leasinvest Immo Lux SA (filiale à 100% de la société), et ils sont contrôlés par les services techniques en Belgique et par le responsable commercial interne au Luxembourg. Les décisions sur des affaires importantes sont préparées par le gestionnaire immobilier, mais uniquement prises par la société. Il existe un reporting et une consultation réguliers.

En outre, les aspects financiers, comptables, administratifs et juridiques des activités de Leasinvest Immo Lux SA sont traités à partir du siège administratif de la société, où elle a développé une organisation implicite de « shared service ». Les décisions d'investissement, les analyses des risques ainsi que la définition des objectifs et l'évaluation de la performance se font également à partir du siège administratif de la société.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 19.867,28 (hors TVA) à Inowai.

Pour un nombre de tâches du property management et de la gestion technique et commerciale des deux centres commerciaux au Nord Luxembourg une convention de gestion a temporairement été conclue avec un gestionnaire immobilier externe, Cushman & Wakefield. En outre, un

shopping center manager dédié a été engagé par Leasinvest Immo Lux.

Toutes les tâches qui sont sous-traitées, sont suivies 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.

Dans tous les cas, la responsabilité finale, le contrôle et la coordination des portefeuilles immobiliers de bureaux et des centres commerciaux restent dans les mains du personnel technique et / ou commercial de Leasinvest Services SA et/ou du gérant statutaire de la société, et ceci sous la responsabilité, la, coordination et le contrôle des dirigeants effectifs de la société. Les décisions d'investissement, les analyses des risques et la définition des objectifs ainsi que les évaluations de la performance sont également dirigées à partir du siège administratif de la société en Belgique.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 120.000,00 (hors TVA) à Cushman & Wakefield pour les deux centres commerciaux.

SUISSE

Pour la gestion technique et l'assistance locale dans le cadre du property management du portefeuille retail en Suisse, une convention de gestion a été conclue début 2015 avec un gestionnaire immobilier externe, PSM Center Management AG.

Cette gestion est supervisée par un membre du personnel technique propre de Leasinvest Services et sous la supervision des personnes responsables au sein de Leasinvest Services SA qui disposent d'une expérience adéquate et fiabilité requise, soit Messieurs Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte, dirigeants effectifs de la société.

Des décisions éventuelles sur des matières importantes sont préparées par le gestionnaire immobilier, mais uniquement prises par la société. Il existe un reporting et une consultation réguliers.

En outre, les aspects financiers, comptables et administratifs des activités relatives à la Suisse sont traités à partir du siège administratif de la société, où elle a développé une organisation implicite de « shared service ». Les décisions d'investissement, les analyses des risques ainsi que la définition des objectifs et l'évaluation de la performance se font également à partir du siège administratif de la société.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération d'environ € 97.566,63 (hors TVA) à PSM Center Management AG.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

10.1 CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le Code de gouvernance d'entreprise belge publié le 12/03/09 par le Corporate Governance Committee, à l'initiative de la FSMA, Euronext Brussels et la FEB est le code de référence pour Leasinvest Real Estate (ci-après « la société »).

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

La Charte sera actualisée en fonction des développements de la politique de gouvernance d'entreprise, aussi souvent que nécessaire, afin qu'une image correcte de la gestion de la sicafi soit garantie à tout instant. La version la plus récente de la Charte date du 30 mars 2016 et est à retrouver sur le site internet (www.leasinvest.be).

De part 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 DE LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE PAR RAPPORT AU CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE BELGE

La Charte de Leasinvest Real Estate ne déroge qu'à un nombre de points limités des recommandations du Code, comme démontré par l'énumération ci-dessous.

Composition du comité d'audit

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

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

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

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

Composition du conseil d'administration – diversité des genres

Conformément à la disposition 2.1. du Code le conseil d'administration doit être composé sur base de la diversité des genres et sur base de la diversité en général. Sur base de l'article 518bis du Code des Sociétés et compte tenu de l'exception en matière du free float de la société inférieur à 50%, le conseil d'administration devra être composé d'un minimum d'un tiers de femmes au plus tard au 1er janvier 2019.

Depuis le 18 mai 2015 le conseil d'administration est composé de 8 hommes et 1 femme avec des compétences et expériences diverses mais complémentaires. Le conseil d'administration a pris connaissance de la recommandation de la Commission de Gouvernance d'entreprise en matière de représentation de femmes dans les conseils d'administration des sociétés cotées en bourse et est également au courant de l'article 518bis du Code des Sociétés.

Le conseil d'administration s'efforcera, lors de l'échéance de mandats, de présenter des candidats-administrateurs féminins pour nomination afin de répondre au prescrit de l'article 518bis du Code des Sociétés au plus tard le 1er janvier 2019.

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

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

Majorité qualifiée

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

Rapport de rémunération

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

10.2 STRUCTURE DE GOUVERNANCE ET ORGANES DE DÉCISION

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

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

LE GÉRANT STATUTAIRE

La société est dirigée par son associé commandité (gérant) et seul gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, ayant son siège social à 2000 Anvers, Schermersstraat 42 (RPM 0466.164.776), une filiale à 100% d'Extensa Group SA¹, à son tour une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren SA².

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

Au 31/12/15 les capitaux propres de Leasinvest Real Estate Management SA s'élevaient à € 4.507.471,74.

Durée du mandat

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

Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment.

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

Compétences

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

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

Rémunération du gérant

Outre le droit au remboursement des frais directement liés à la mission de gestion de la société, le gérant statutaire perçoit une rémunération qui est définie statutairement à 0,415% des actifs consolidés de la société et qui s'élevait à € 3.428.629 pour l'exercice écoulé.

Aucune autre rémunération n'est attribuée au gérant statutaire.

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT ¹

Composition du conseil d'administration²

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

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

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

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

Le conseil d'administration du gérant statutaire compte un minimum de trois administrateurs indépendants comme prévu à l'article 526ter du C. Soc.

Le conseil d'administration du gérant statutaire compte au moins trois administrateurs indépendants, comme prévu par l'article 526ter du Code des Sociétés.

La mission particulière des administrateurs indépendants, sur base de la charte de gouvernance d'entreprise de la SIRP, est de veiller aux intérêts de tous les actionnaires de Leasinvest Real Estate et de leur assurer l'égalité de traitement.

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

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

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, et de Michel Eeckhout Management SPRAL, ayant son siège social à 1970 Wezembeek-Oppem, Zikkelstraat 44 : Alcopa NV, Moteo NV, Puratos Groep NV, Van Genechten Packaging NV, Etilux SA.



Mark Leysen

Executive Chairman de VanBreda Risk & Benefits SA, ayant son siège social à Plantin en Moretuslei 297, 2140 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

Bank Delen & De Schaetzen NV, Vanbreda Services NV, Econopolis NV, EOS RISQ NV, Justitia NV, Unibreda NV, Vanbreda Ausloos NV*, Vanbreda Credinco NV*, Vanbreda Fryns NV*, Vanbreda Informatica NV*, Vanbreda International NV*, Vanbreda & Lang SA*, Vanbreda Risk & Benefits Nederland BV, Zinner NV, De Warande vzw.

¹ Pour les déclarations des administrateurs, de la direction effective et du comité exécutif, nous nous référons au chapitre 6 Document permanent.

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.



Eric Van Dyck

Managing Director de Redevco Belgium, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Place du Samedi 1 en CIO de Redevco B.V. ayant son siège social à 1097 DN Amsterdam, Wibautstraat 224.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

Redevco Retail Belgium Comm. V, Redevco Offices Belgium Comm. V, Redevco B.V., Arioso Investments Belgium N.V., Bengali NV, Mons Revitalisation, Redevco France Développement Eurl, Redevco France Sasu, Starboard BVBA, Portside Property Investment BVBA.

Mandats terminés : ARIOS0 MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH*, "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*, Redevco Nederland B.V.*, Redevco Polska Delta Spolka Z Ograniczona Odpowiedzialnoscia*, Redevco Polska Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia*, Redevco Prime SPPI-CAV*.

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

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

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



Luc Bertrand

Président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA (administrateur non-exécutif) ayant son siège social à Begijnvest 113, 2000 Anvers. Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, **Ackermans & van Haaren NV**, Agidens International NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, **Atenor Group NV**, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & Co NV, Belfimas NV, Bos NV, Brinvest NV, **CFE Aannemingsmaatschappij nv**, Delen Investments CVA, Deme Coordination Center NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, Dredging International NV, Extensa Group NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV*, Groupe Financière Duval SA, **Groupe Flo SA**, Holding Group Duval, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), ING België NV, JM Finn & Co Ltd., Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Manuchar NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV*, NMC NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Rent-A-Port Energy NV, Rent-a-port NV, IBF NV*, Scaldis Invest NV, **Schroders Ltd. (London)**, **Sipef NV**, Sofinim NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV*, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Thornton & C° NV*, Vlaamse Beleggingen BV*

Mandats dans des organismes caritatifs : Guberna (chairman) Belgian governance institute, VOKA (vice chairman), Tropical institute Antwerp, ICP (cancer research), Middelheim Promotors vzw, Mayer v. den Berghe, Insead Belgian Council, Vlerick Leuven Gent School, Katholieke Universiteit Leuven, VKW Synergia.



Jan Suykens

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

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement 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 NV*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & C° NV, Banque Delen Luxembourg NV, Batipont Immobilier (BPI), **CFE Aannemingsmaatschappij NV**, Cobelguard NV*, Corelio NV, Dredging, Environmental & Marine Engineering NV, D&S Holding NV*, Extensa Group NV, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV*, Groupe Financière Duval SA*, Holding Groupe Duval*, JM Finn & C° Ltd., Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Mabeco NV*, Media Core NV, Nateus Life NV*, Nateus NV*, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Residalya, Sofinim NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV*, T&T Openbaar pakhuis NV*, T&T Parking NV.



Jean-Louis Appelmans

CEO et administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA (membre du comité exécutif) ayant son siège social à Schermersstraat 42, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV*, Extensa Group NV, Foncière des Eperons d'Or NV, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, RAB Invest NV, **Retail Estates NV openbare GVV**, Zebra Trading NV*, Orli Lux S.à.r.l. Et comme représentant permanent de Granvelle Consultants & C° SPRL, ayant son siège social à Anvers,

Van Schoonbekestraat 36 bus 401 : Haven Invest NV, Leasinvest Services NV, P. Invest SA, Porte des Ardennes Pommerlach SA, Porte des Ardennes Schmiede S.à.r.l., S.Invest I SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV.



Michel Van Geyte

CIO de Leasinvest Real Estate Management SA (membre du comité exécutif) ayant son siège social à Schermersstraat 42, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV*, Foncière des Eperons d'Or NV*, IFMA VZW*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Leasinvest Services NV, Midhan BVBA, RAB Invest NV, Zebra Trading NV*, KUL Alumni, Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers (BLSC), Orli Lux S.à.r.l.

Et comme représentant permanent de Midhan SPRL, ayant son siège social à 8670 Koksijde, Duinenkranslaan 62 : 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.

Les autres administrateurs sont :



Guy Van Wymersch-Moons

CEO de AXA REIM Belgium NV ayant son siège social au Bld. Du Souverain 25, 1170 Bruxelles.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

AISELA 10 SPRL, AXA REIM Belgium NV, AXA Real Estate Investment Managers Nederland BV, **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 4 NV, Cornaline House NV, Europese wijk Fonds, Evere Square NV, **EVERS NV***, Freehold NV*, Froissart Léopold NV, Galaxy Properties NV, **Home Invest Belgium NV openbare GVV***, Immo Foire SA, Immo du Parc Hotel NV, Immo Instruction NV*, Immo Jean Jacobs NV, Immo RAC HASSELT NV, Instruction NV, Jouron BVBA, 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, L-Park 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, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV*, Trèves Leasehold NV, Ve-par NV, Water Leau NV, Wetinvest III NV, Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij NV, Zaventem Properties NV, membre du conseil de gérance BVS-UPSI.



Sonja Rottiers

CFO de AXA Belgium SA ayant son siège social au Bld. Du Souverain 25, 1170 Bruxelles.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

AXA Holdings Belgium*, AXA Belgium, Belgian Finance Club, Servis*, Touring Assurances, Women on Board.

Mandats qui ont pris fin le 18/05/2015 :

Thierry Rousselle

Gérant de la société SiriusConsult SPRL (administrateur non-exécutif) ayant son siège social à l'avenue Paul Hyman 101 boîte 21, 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :

SiriusConsult BVBA, MG Real Estate NV.

Durée des mandats d'administrateur

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

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

Jean-Louis Appelmans et Jan Suykens ont été nommés administrateurs à partir du 03/06/99 ; Luc Bertrand a été nommé administrateur à partir du 18/06/99 ; Michel Van Geyte a été nommé administrateur à partir du 19/03/2013 ; le 19/05/14 leurs mandats ont été prolongé pour 4 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle des actionnaires du gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, qui se tiendra en 2018.

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

Madame Sonja Rottiers a été nommée le 18/05/15 pour une période de deux ans, i.e. jusqu'à la date de l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2017.

Thierry Rousselle a été nommé administrateur à partir du 21/01/06.

A partir du 17/05/10 SiriusConsult SPRL, avec comme représentant permanent de la personne morale-administrateur indépendant Thierry Rousselle, a été nommé administrateur jusqu'à l'assemblée annuelle en 2014. Le 19/05/14 le mandat d'administrateur de Monsieur Rousselle a été renouvelé jusqu'à l'assemblée annuelle tenue le 18/05/2015, quand son mandat a pris fin.

Réunions du conseil d'administration

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

Le conseil d'administration est présidé par Luc Bertrand, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA.

Au cours de l'exercice 2015 le conseil d'administration s'est réuni cinq fois. Le quorum de présence s'élevait à 88,33%. Le quorum de présence des membres individuels sont présentés dans le tableau ci-après.

Administrateur	Début du mandat	Fin du mandat	Quorum de présence conseil d'administration
Michel Eeckhout (1) (2)	16/05/11	22/05/18	100%
Eric Van Dyck (2)	16/05/11	22/05/18	60%
Mark Leysen (1) (2)	16/05/11	22/05/18	80%
Luc Bertrand (2)	18/06/99	22/05/18	100%
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	22/05/18	100%
Jan Suykens (1)	03/06/99	22/05/18	100%
Michel Van Geyte	19/03/13	22/05/18	100%
Guy van Wymersch-Moons (2)	21/01/06	15/05/17	100%
Thierry Rousselle/Sirius Consult SPRL (3)	21/01/06	18/05/15	100%
Sonja Rottiers (4)	18/05/15	15/05/17	66,66%

(1) Membre du comité d'audit

(2) Membre du comité de nomination et rémunération

(3) Membre du comité d'audit jusqu'au 18/05/15

(4) Membre du comité d'audit à partir du 18/05/15

Compétences du conseil d'administration et rapport d'activités des réunions du conseil d'administration

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

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

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

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

- supervision des travaux du commissaire et de la fonction d'audit interne, compte tenu de l'évaluation du comité d'audit ;
- supervision des comités consultatifs créés au sein du conseil d'administration.

En 2015 les points spécifiques de l'ordre du jour ont e.a. été traités par le conseil d'administration :

- l'exécution continue de la stratégie de la société dans la direction d'une plus grande diversification vers le retail et d'une extension géographique en Belgique, le Grand-duché de Luxembourg et en Suisse, et le désinvestissement d'un nombre de bureaux et immeubles logistiques moins importants et/ou moins stratégiques ;
- l'extension des dates d'échéance des crédits bancaires en cours.

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

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

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

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

Majorité simple

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

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

Majorités spéciales ou qualifiées

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

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

Evaluation

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

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

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

L'évaluation de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration et ses comités consultatifs se fait chaque deux ou trois ans comme prescrit par le Code. Lors de cette évaluation ou actualisation de l'évaluation, l'avis de conseillers externes peut être demandé. Dans le passé, il a déjà été fait appel à l'institut Guberna, auquel il a de nouveau été demandé en 2014 d'assister le conseil d'administration dans l'évaluation de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration, entre autres en vue de la (re-)nomination d'administrateurs. Lors d'une telle évaluation il est également tenu compte de la taille du conseil d'administration, sa composition et son fonctionnement efficace et ceux de ses comités consultatifs.

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

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

COMITÉS CONSULTATIFS

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

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

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

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

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

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

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

Comité d'audit

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

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

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

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

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

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

La moitié du comité d'audit se compose d'administrateurs indépendants. La composition du comité d'audit a été adaptée aux demandes de l'article 526 bis §2 du Code des Sociétés, soit uniquement des administrateurs non-exécutifs dont au moins un administrateur indépendant au sens de l'art. 526 ter C. Soc.

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

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

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

1. **Jan Suykens**, (Ackermans & van Haaren SA), administrateur et président du comité d'audit (administrateur non-exécutif)
2. **Mark Leysen**, administrateur indépendant
3. **Michel Eeckhout**, administrateur indépendant
4. **Sirius Consult SPRL/Thierry Rousselle**, administrateur de sociétés (administrateur non-exécutif) (jusqu'au 18/05/15)
5. **Sonja Rottiers**, administrateur de sociétés (à partir du 18/05/15) (administrateur non-exécutif)

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

Au cours de l'exercice passé le comité d'audit s'est réuni quatre fois.

Pour messieurs Suykens, Leysen et Eeckhout le quorum de présence s'élevait à 100%. Pour Monsieur Rousselle (en fonction jusqu'au 18/05/15) il s'élevait à 100% ; pour Madame Rottiers (en fonction à partir du 18/05/15) il s'élevait également à 100%.

Le quorum de présence des membres du comité s'élevait globalement à 100%.

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 119) ;
- adaptation des facteurs de risque.

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.

Comité de nomination et de rémunération

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

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

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

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

1. **Luc Bertrand** (Ackermans & van Haaren SA), administrateur non-exécutif et président du comité de nomination et de rémunération ;
2. **Guy van Wymersch-Moons**, administrateur non-exécutif ;
3. **Mark Leysen**, administrateur indépendant ;
4. **Eric Van Dyck**, administrateur indépendant ;
5. **Michel Eeckhout**, administrateur indépendant.

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

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 du comité exécutif, de la direction effective, i.e. de l'administrateur délégué (CEO) et du CIO, et du personnel et rédaction du rapport de rémunération ;
- l'adaptation de la Charte de gouvernance d'entreprise ;

- l'avis favorable à la nomination d'un nouvel administrateur ;
- l'avis favorable au changement de la personne responsable pour l'audit interne ;
- l'avis positif au changement de la composition du comité exécutif.

Comité d'administrateurs indépendants

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

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

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

Au cours de l'exercice écoulé 2015 le comité d'administrateurs indépendants s'est, entre autres, chargé de la rédaction d'un avis écrit et motivé au conseil d'administration conformément aux dispositions de l'art. 524 du Code des Sociétés dans le cadre de l'investissement dans l'Entrepôt Royal (voir ci-après à la page 111).

GESTION JOURNALIÈRE – DIRIGEANTS EFFECTIFS¹

Dirigeants effectifs

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

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

Jean-Louis Appelmans (62) est, depuis la création en 1999, administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et, depuis fin 2002, également le représentant permanent. Il est également administrateur délégué de Leasinvest Immo Lux. Il était CEO d'Extensa Group SA (ex-Leasinvest SA) de 1989 jusque 2005. Il occupe encore un nombre de mandats d'administrateurs e.a. dans la SIR publique cotée Retail Estates SA. Auparavant il travaillait en corporate banking auprès de Chase Manhattan Bank (actuellement JPMorgan Chase) de 1979 à 1986 et du Crédit Lyonnais Belgium (1986-1989).

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

Michel Van Geyte (Chief Investment Officer), dirigeant effectif

Michel Van Geyte (50) 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. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose de plus de 20 ans d'expérience en immobilier. Pour les autres mandats de monsieur Van Geyte, nous nous référons à la composition du conseil d'administration ci-dessus.

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

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

Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte se font assister, en tant que dirigeants effectifs, pour la gestion journalière, par Piet Vervinckt, 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.

Comité exécutif

Le comité exécutif se compose de 4 personnes, notamment :

Jean-Louis Appelmans, Chief Executive Officer, dirigeant effectif

Michel Van Geyte, Chief Investment Officer, dirigeant effectif

Piet Vervinckt, Chief Financial Officer (43), qui a débuté chez Leasinvest Real Estate Management SA le 1er novembre 2015. Il a plus de 20 ans d'expérience en gestion financière et a travaillé 18 ans au sein de BNP Paribas Fortis, dont presque 10 ans chez BNP Paribas Fortis Real Estate Finance où il a accumulé une vaste expérience en financement bancaire pour des investisseurs en immobilier et des promoteurs.

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

OKIMONO SPRL, représentée par son représentant permanent, **Sven Janssens**, Chief Operating Officer (43), 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 Immobel auparavant.

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

Le comité exécutif est présidé par Jean-Louis Appelmans.

Le comité permanent

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

Le comité d'investissement

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

Représentation externe – représentant permanent

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

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

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

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

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération pour les administrateurs, les autres dirigeants et les personnes chargées de la gestion journalière a été développée il y a quelques années et est basée sur les composants suivants :

- en ce qui concerne les administrateurs, une rémunération forfaitaire fixe est attribuée aux administrateurs indépendants (voir ci-après) mais ils ne reçoivent aucun autre avantage financier, et pour les deux administrateurs exécutifs des rémunérations fixes et variables ont été fixées (voir ci-après) ;
- pour les dirigeants effectifs (également administrateurs exécutifs) et les autres dirigeants des rémunérations fixes et variables sont définies en fonction de packages de rémunération comparables dans le secteur des SIR. Les rémunérations fixes sont principalement composées d'une rémunération fixe avec, le cas échéant, une assurance groupe et hospitalisation supplémentaire et comme bénéfices en nature la mise à disposition d'une voiture de fonction. Les rémunérations variables 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 définie comme suit :

- pour les administrateurs indépendants la rémunération est fixée individuellement sur une base forfaitaire, tenant compte de quels des trois comités (comité d'audit, comité de nomination et de rémunération et comité des administrateurs indépendants) l'administrateur indépendant est membre ;
- pour les dirigeants effectifs (également administrateurs exécutifs) et les autres dirigeants la rémunération (partie fixe et variable) est définie individuellement en fonction de la satisfaction générale de la performance et des objectifs annuels.

Les critères pour l'évaluation de la performance par rapport aux objectifs se composent, d'une part, de critères quantifiables, tels que e.a. le fait d'atteindre des chiffres clés financiers, de projets convenus au préalable (p. ex. l'obtention d'un permis d'urbanisme, réalisation d'un projet de rénovation, etc.) et, d'autre part, des critères qualitatifs, comme 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 fait de respecter les deadlines internes et externes pour les dossiers, etc.

Le fait d'atteindre les objectifs annuels prédéfinis est discuté, au moins une fois par an, pour la plupart à la fin de l'exercice, discuté avec la personne concernée sur base d'un entretien d'évaluation dont les conclusions sont présentées au comité de nomination et de rémunération et au conseil d'administration.

Relatif à l'exercice précédent, les administrateurs exécutifs et non-exécutifs du gérant statutaire de la société, ont reçu des rémunérations, directement et/ou indirectement, pour tous les services rendus à concurrence d'un montant total de € 1.018.134 (ex-TVA).

La politique et le niveau de rémunération pour les administrateurs non-exécutifs et les membres du comité exécutif, dont les dirigeants effectifs, ont été développés au cours de l'exercice écoulé selon les procédures établies à cet effet par le comité de nomination et de rémunération conformément à la politique de rémunération appliquée pour l'exercice sous revue dans le rapport annuel.

Il a été tenu compte des dispositions de l'article 96 §3, deuxième alinéa, 2° et 3° du Code des Sociétés.

La politique de rémunération a été approuvée par le conseil d'administration du gérant statutaire, tenant compte e.a. des rémunérations accordées par le passé et d'un point de référence limité pour les mêmes fonctions dans des entreprises comparables.

Le comité de nomination et de rémunération se prononcera plus tard au cours de l'année sur la forme de distribution des rémunérations variables, dans le cadre de l'exécution pratique de la politique de rémunération.

La politique de rémunération n'a pas subi de modifications significatives au cours de l'exercice écoulé. Le conseil d'administration prévoit également ne pas changer significativement la politique de rémunération au cours des exercices 2016 et 2017.

Administrateurs non-exécutifs

Les rémunérations payées aux administrateurs indépendants comme membre de comités consultatifs ont été définies forfaitairement, n'importe le nombre de réunions de chaque comité tenu au cours de l'exercice.

Aucun bénéfice en nature n'est accordé aux administrateurs indépendants.

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

Aux administrateurs non-exécutifs les rémunérations suivantes ont été accordées, sur base individuelle, pour l'exercice passé :

	Rémunération fixe CdA	Rémunération fixe CA	Rémunération fixe CNR	Rémunération fixe comité des administrateurs indépendants	Total
Michel Eeckhout	15.000	4.000	4.000	2.000	25.000
Mark Leysen	15.000	4.000	4.000	2.000	25.000
Eric Van Dyck	15.000	-	4.000	2.000	21.000
Luc Bertrand	-	-	-	-	-
Jan Suykens	-	-	-	-	-
Guy van Wymersch-Moons	-	-	-	-	-
Thierry Rousselle	-	-	-	-	-
Sonja Rottiers	-	-	-	-	-
Total administrateurs non-exécutifs	45.000	8.000	12.000	6.000	71.000

Aux messieurs Michel Eeckhout et Mark Leysen, administrateurs indépendants, un montant total, pour l'exercice 2015, de € 25.000 a été payé comme suit :

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

A Monsieur Van Dyck, administrateur indépendant, un montant total, pour l'exercice 2015, de € 21.000 est payé comme suit :

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

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

Depuis 2011 les objectifs des dirigeants effectifs sont basés sur les quatre critères de base importants, et pondérés (légèrement adaptés au cours des années) comme suit, notamment :

- Critères financiers (pour 30%) e.a. résultat net courant, EPS, contrôle du taux d'endettement, financement, ouvertures, et financement de la croissance ;
- Critères relatifs au portefeuille (pour 40%) e.a. contrôle du taux d'occupation, durée des baux, relocation d'immeubles vacants et s'occuper des possibilités de résiliation de baux importants, exécution de (re)développements ;
- Exécution de la stratégie (pour 15%) e.a. désinvestissement d'immeubles moins qualitatifs (de bureaux et logistiques) (plus anciens) en Belgique et d'immeubles qui ne bénéficient pas d'une localisation stratégique au Grand-duché de Luxembourg, investissements dans de nouveaux immeubles, diversification en matière de retail ;
- Capacités de management (pour 15%) e.a. leadership, personnel et relations investisseurs.

En ce qui concerne l'exercice écoulé, les administrateurs exécutifs et 'les autres dirigeants du gérant statutaire de la société'¹ (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 (Vincent Macharis du 01/01/2015 au 26/08/2015 et Piet Vervinck du 01/11/2015 au 31/12/2015) 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 € 1.307.256, dont :

- rémunération fixe² : € 1.061.540
- rémunération variable : € 188.000
- assurance groupe (type cotisations déterminées et assurance hospitalisation) : € 42.733
- avantages en nature (voiture de fonction) : € 14.983
comme autres composants de la rémunération

Une reproduction de la rémunération sur une base individuelle du CIO, COO et CFO, tous membres du comité exécutif, n'est pas reprise dans le rapport de rémunération puisque cette demande s'applique uniquement au 'repré-

sentant principal des autres dirigeants' (article 96 §3, 6° du Code des Sociétés) soit le CEO (principe 7.14 du Code). Pour cette raison, uniquement la rémunération du CEO est reproduite sur une base individuelle ci-après dans le rapport de rémunération, mais pas celle des autres membres du comité exécutif.

Rémunération du CEO

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

Les rémunérations au CEO mentionnées dans le tableau ci-après ont été attribuées au cours de l'exercice passé, sur base individuelle, directement et indirectement³. Il ne perçoit pas d'avantages en nature spécifiques.

fixe	assurance	variable	Total
371.397	42.733	98.000	512.130

Rémunération globale des autres membres du comité exécutif

Le comité exécutif est composé comme précisé ci-dessus de Monsieur Jean-Louis Appelmans, CEO, administrateur délégué et dirigeant effectif, de Monsieur Michel Van Geyte, CIO et dirigeant effectif, de Monsieur Vincent Macharis, CFO du 01/01/2015 au 26/08/2015, de Monsieur Piet Vervinck, CFO depuis le 01/11/2015 et OKIMONO SPRL/de 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.

Le montant global brut de la rémunération et des autres avantages, directement ou indirectement, attribué par la société ou ses filiales en 2015 aux autres membres du comité exécutif, s'élève à un total de € 795.126 (ex-TVA) et peut être ventilé comme suit :

fixe	avantages en nature	variable	Total
690.143	14.983	90.000	795.126

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.

² Ce montant comprend € 222.100 de rémunérations payées dans la capacité d'administrateur de « certains autres dirigeants ou certaines personnes chargées de la gestion journalière » comme prévu par l'article 96, §3, 4° C. Soc.

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

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

La rémunération variable des membres du comité exécutif, dont les dirigeants effectifs, se réfère aux performances exceptionnelles, e.a. reliées à l'amélioration et l'optimisation des critères mentionnés ci-dessus. Le comité de nomination et de rémunération définit chaque année la forme sous laquelle la rémunération variable est attribuée aux dirigeants effectifs et aux membres du comité d'audit ; pour l'exercice 2015 il s'agissait principalement de tantièmes.

Clauses de contrat importantes

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

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

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

10.3 RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Articles 523 et 524 du C. Soc.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune situation ne s'est produite dans laquelle devaient être appliquées les dispositions des articles 523 et 524 C. Soc, autre que mentionné ci-après.

L'article 524 C. Soc. était d'application dans le cadre de l'investissement dans l'Entrepôt Royal, décidé au cours de l'exercice passé, où la société a repris, le 17 décembre 2015 100% des actions de T&T Entrepôt Royal SA, d'Extensa Group SA, une filiale à 100% de Ackermans & van Haaren et reprendra au début de l'exercice 2016 le tréfonds ou les droits résiduels de propriété de Beekbaarimo SA, une autre société liée à Ackermans & van Haaren.

Ce point a été discuté comme seul point à l'ordre du jour du conseil d'administration du 7 décembre 2015 :

1. Avis écrit et motivé par le Comité d'administrateurs indépendants

A la demande de Luc Bertrand, président du conseil d'administration, d'amples informations sont données par Mark Leysen, Eric Van Dyck et Michel Eeckhout, les trois administrateurs indépendants de LRE qui forment ensemble Comité d'administrateurs indépendants (ci-après "CAI"), sur l'avis écrit et motivé qu'ils ont rédigé pour le conseil d'administration conformément à l'article 524 C. Soc., et dont le texte a été remis à tous les administrateurs.

Cet avis comprend a) une description de la nature de l'opération, b) une évaluation de l'avantage ou du désavantage de l'opération pour la société au niveau économique et pour ses actionnaires, c) l'estimation des conséquences de l'opération au niveau du patrimoine et d) constat si l'opération est d'une telle nature ou pas de nuire à la société, dans le cadre de la politique qu'elle mène, d'une manière visiblement illicite. Le cas échéant, le comité d'administrateurs indépendants est tenu de préciser quels sont les avantages de l'opération qui compensent les éventuels désavantages.

Le comité s'est fait assister par Jones Lang LaSalle comme expert indépendant conformément à l'art. 524 C. Soc, afin de vérifier la conformité au marché des conditions d'acquisition proposées. Jones Lang LaSalle a confirmé la conformité au marché de la valeur proposée de € 108 millions puisque le prix de vente resterait dans la fourchette d'évaluation définie par Jones Lang LaSalle.

La conclusion de l'avis du CAI est comme suit : « *L'opération s'inscrit dans l'exécution normale de la stratégie de l'entreprise ; elle est réalisée à des conditions de marché normales ; le prix d'acquisition proposé, basé sur la juste valeur de l'immeuble, définie par DTZ Winssinger, expert immobilier indépendant de la Société, à € 108 millions, est conforme au marché ; la conformité au marché a été confirmée par l'expert indépendant de LRE, DTZ Winssinger, mais également par l'expert indépendant JLL désigné par le Comité d'administrateurs indépendants conformément à l'art. 524 C. Soc. ; l'opération n'est pas de nature de nuire à la société, dans le cadre de la politique qu'elle mène, d'une manière visiblement illicite. Par conséquent, le Comité formule un avis favorable au conseil d'administration relatif à l'opération proposée.* »

La conclusion du rapport du commissaire Ernst & Young est comme suit :

« *Dans le cadre de notre mission les travaux sont les suivants :*

- *Vérifier si les données financières telles que mentionnées dans l'avis du Comité d'administrateurs indépendants du 7 décembre 2015 correspondent aux justificatifs sous-jacents ;*
- *Vérifier si les données financières telles que mentionnées dans le procès-verbal du conseil d'administration du 7 décembre 2015 correspondent aux justificatifs sous-jacents ;*
- *Vérifier si les données financières telles que mentionnées dans l'avis du Comité d'administrateurs indépendants du 7 décembre 2015 correspondent aux dispositions de l'article 524 du Code des Sociétés.*

Sur base de nos travaux nous n'avons aucun constat à communiquer. »

Dans ce dossier les articles 37 et 49 §2 de la Loi SIR ont également été appliqués GVV.

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

En ce qui concerne les conséquences de nature patrimoniale pour la société, nous nous référons aux détails sur la rémunération, mentionnés ci-dessus¹.

Comme décrit ci-dessus sous « Organes de décision – Comités consultatifs – Comité d'administrateurs indépendants » aucune transaction avec une partie liée ne s'est produite au cours de l'exercice écoulé, pour laquelle l'application de l'article 524 C. Soc. devait être vérifiée par le conseil d'administration.

Les articles 37 et 38 de la loi SIR

L'article 37 de la loi SIR prévoit un avis préalable à la FSMA lorsque pour une transaction avec la SIR publique ou une de ses filiales, les personnes mentionnées dans l'article sont partie adverse ou bénéficiant 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.

Ces articles ne sont pas d'application sur :

- a) les transactions relatives à des montants inférieurs au montant le plus bas de 1% de l'actif consolidé de la SIR publique et € 2.500.000 ;
- b) l'acquisition de titres par la SIR publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique par un émetteur-tiers, pour lequel un promoteur ou une personne visée à l'art. 37 de la loi SIR intervient comme intermédiaire ;
- c) l'acquisition de ou l'inscription à des actions émises par la SIR publique suite à une décision de l'assemblée générale par les personnes visées à l'art. 37 précité de la loi SIR.

Au cours de l'exercice écoulé aucune notification n'a dû être faite à la FSMA dans ce contexte sauf dans le cadre de l'investissement dans l'Entrepôt Royal mentionné ci-dessus.

¹ Messieurs Appelmans et Van Geyte n'étaient pas présents lors de la délibération et prise de décision sur le point de l'ordre du jour relatif à la rémunération. Le conseil d'administration a approuvé les propositions en matière de rémunération.

Charte de gouvernance d'entreprise

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

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

Sur la proposition du comité de nomination et de rémunération de Leasinvest Real Estate la Charte de gouvernance d'entreprise de la société a été adaptée aux dispositions applicables de la législation SIR.

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

Commentaire général concernant des conflits d'intérêt potentiels des administrateurs et des dirigeants effectifs

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

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

Leasinvest Services SA est une filiale à 100% de la société, à qui la gestion immobilière opérationnelle pour les immeubles en Belgique est sous-traitée (voir Rapport immobilier page 78). RAB Invest est une filiale à 100% de la société et est propriétaire des Archives de l'Etat à

Bruges. T&T Koninklijk Pakhuis SA, Haven Invest SA sont des filiales à 100% de la société, Leasinvest Immo Lux SA est une filiale à 100% de la société et propriétaire du portefeuille immobilier luxembourgeois et des immeubles localisés en Suisse. Orli Lux Sàrl est une filiale à 100% de Leasinvest Immo Lux. S. Invest I SA et P. Invest SA sont des filiales à 100% de Leasinvest Immo Lux SA, qui détiennent à leur tour respectivement 100% des actions de Porte des Ardennes Schmiede SA, propriétaire juridique du centre commercial Knauf à Schmiede et Porte des Ardennes Pommerlach SA, propriétaire juridique du centre commercial à Pommerloch.

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 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 Retail Estates SA, ou du chef de la fonction d'administrateur indépendant exercée par Eric Van Dyck dans le cadre de l'investissement en Suisse via une filiale suisse de Redevco.

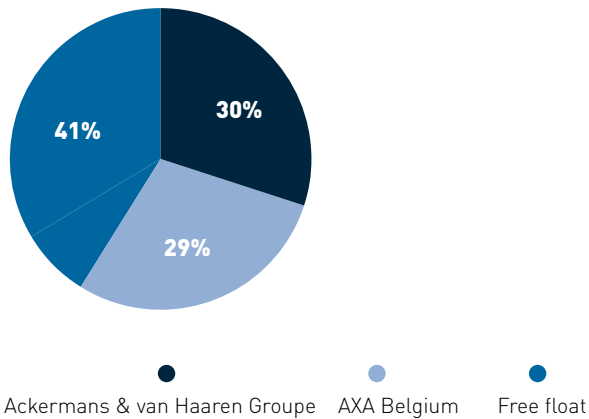
Au cours de l'exercice écoulé aucun conflit d'intérêt du chef de la fonction d'administrateur ne s'est produit.

10.4 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

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 4.938.870ème du capital.

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

Structure de l'actionnariat



Nombre d'actions cotées (4.938.870).

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

Pour plus d'information sur les notifications de transparence par Ackermans & van Haaren Groupe, AXA Belgium SA et AG Insurance SA, y compris les chaînes de contrôle (également voir page 115), nous nous référons aux notifications de transparence et les communiqués de presse relatifs publiés sur www.leasinvest.be.

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

Le nombre total d'actions en circulation équivaut par conséquent le nombre d'actions émises, soit 4.938.870. Leasinvest Real Estate Management détient 6 actions Leasinvest Real Estate.

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

Limites légales ou statutaires en matière de transfert de titres

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

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

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 chapitre 6 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 96.

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 moyen-

nant la présence du gérant statutaire, sans préjudice à des dispositions légales plus strictes.

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

Accords importants où l'émetteur est partie concernée et qui entrent en vigueur, subissent des modifications ou prennent fin dans le cas d'un changement du contrôle sur l'émetteur après une offre publique d'acquisition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

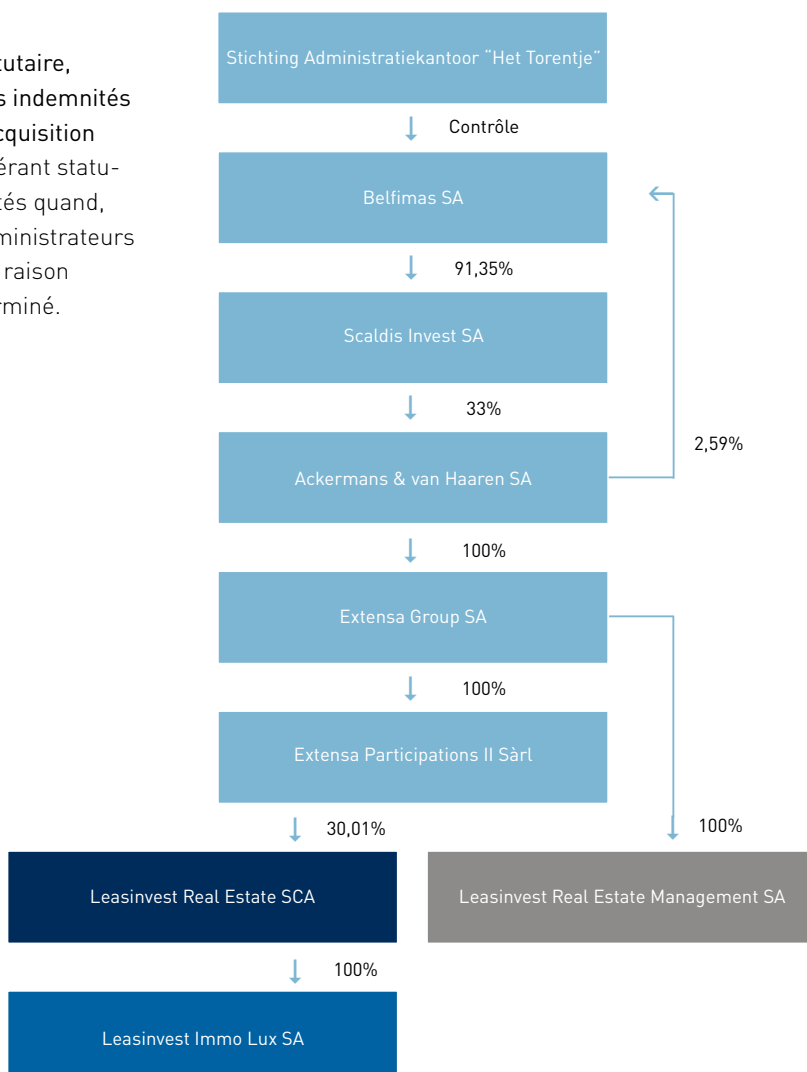
Conventions entre la société et son gérant statutaire, administrateurs ou employés qui prévoient des indemnités de départ dans le cas d'une offre publique d'acquisition
Il n'existe aucun accord entre la société, son gérant statutaire ou ses employés, qui prévoit des indemnités quand, suite à une offre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

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

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

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

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



10.6 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 169 et suiv. des Etats financiers.

10.7 MENTION EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

10.8 RÈGLES DE CONDUITE CONCERNANT LES OPÉRATIONS FINANCIÈRES – SEUILS DE NOTIFICATION

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

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

Le 30 janvier 2013 une notification a été faite par Monsieur Van Geyte à la FSMA conformément à l'art. 25 bis §2 de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers et aux articles 13 et 14 de l'AR du 5 mars 2006 relatif à la manipulation des marchés.

La Charte de gouvernance d'entreprise tient compte du règlement adopté par l'AR du 05/03/06 relatif à la manipulation des marchés. 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 l'article 6 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

10.9 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

A l'assemblée générale, les administrateurs répondent aux questions posées par les actionnaires, pendant la réunion, ou par écrit, relatives à leur rapport ou les points de l'ordre du jour, pour autant que la communication de données ou faits ne soit pas susceptible de porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou à la confidentialité à laquelle la société ou ses administrateurs se sont engagés. Le com-

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

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

Quand un ou plusieurs actionnaires qui représentent, soit individuellement ou ensemble, 1/5 du capital souscrit 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 convocations à l'assemblée générale font mention de l'ordre du jour et des propositions de décision, et sont communiquées par une annonce dans le Moniteur Belge et dans un quotidien national, ainsi que sur le site internet de la société, au moins 30 jours avant l'assemblée. Les convocations contiennent les données prescrites par l'article 533bis du Code des Sociétés. Les convocations sont communiquées aux détenteurs d'actions nominatives, également 30 jours avant l'assemblée, par lettre ordinaire, sauf si le destinataire a donné son accord explicite et par écrit, de recevoir la convocation à travers d'un autre moyen de communication.

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

Le procès-verbal de l'assemblée générale et les résultats du vote sont communiqués le plus rapidement possible après l'assemblée sur le site internet de la société et au

plus tard endéans les quinze jours qui suivent la date de l'assemblée.

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

- soit par l'inscription dans le registre des actions nominatives de la société ;

- soit par l'inscription aux comptes d'un titulaire de compte autorisé ou d'une institution de liquidation.

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

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

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.

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

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

- **Luc Bertrand**, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA ;
- **Jean-Louis Appelmans**, CEO et administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et président du comité exécutif de la société ;
- **Jan Suykens**, membre du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA ;
- **Guy Van Wymersch-Moons**, general manager of real estate d'AXA Belgium SA ;
- **Michel Van Geyte**, CIO et dirigeant effectif de Leasinvest Real Estate Management SA ;
- **Micheline Paredis**, secrétaire-général de la société.

Le conseil d'administration est présidé par Luc Bertrand, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA.

Il est demandé à l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux SA qui se tiendra en avril 2016 de renouveler les mandats des administrateurs de Leasinvest Immo Lux SA, qui sont à chaque fois nommés pour un an, jusqu'à l'assemblée annuelle tenue en avril 2017.

10.11 CONTRÔLE DES ÉTATS FINANCIERS – COMMISSAIRE

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

La rémunération du commissaire pour le contrôle des états financiers de la société et ses filiales belges pour l'exercice écoulé a été estimée à € 38.878 (hors TVA), soit € 32.907 pour la société et € 5.971 pour l'audit de ses filiales Leasinvest Services SA et RAB Invest SA.

Outre ce montant, une rémunération de € 33.300 (hors TVA) a été payée au commissaire pour des missions spéciales (notamment des rapports du commissaire pour la FSMA, le taux d'endettement et le rapport dans le cadre de l'application de l'art 524 du Code des Sociétés, le rapport dans le cadre de la dématérialisation de titres au porteur cf. l'art. 11 de la Loi du 14 décembre 2005, due diligence investissement T&T Entrepôt Royal SA) après approbation par le comité d'audit conformément à la procédure visée à l'art. 133 § 6, 1 du C. Soc.

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux SA qui se tiendra en avril 2016 il sera proposé de renouveler le mandat du commissaire Ernst & Young (Luxembourg), ayant son siège à 35 E, avenue J.F. Kennedy 2, L-1855- Luxembourg, représenté par René Esch, pour un terme d'un an (comme habituel pour Leasinvest Immo Lux SA).

La rémunération du commissaire pour le contrôle des états financiers de Leasinvest Immo Lux et ses filiales au cours de l'exercice écoulé a été estimée à € 68.000 (hors TVA), soit € 50.000 pour Leasinvest Immo Lux et € 18.000 pour Porte des Ardennes Schmiede SA.

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.

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

Contrôle interne

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

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

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

Organisation administrative et comptable

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

Politique d'intégrité

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.

La politique d'intégrité comprend différents aspects, tels que la prévention des délits d'initiés, des conflits d'inté-

rêt et l'incompatibilité de mandats, l'anti-corruption et le secret professionnel. Les dirigeants effectifs examinent régulièrement quels autres domaines et activités devraient faire partie du domaine de la fonction de « compliance ».

Fonctions de contrôle indépendantes

Fonction d'audit interne indépendante

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

La personne indépendante responsable pour la fonction d'audit interne est, depuis le 1er novembre 2015, Monsieur Piet Vervinckt, CFO de la société.

Au cours de la période du 01/01/15 au 15/08/15 cette fonction fut exercée par Monsieur Vincent Macharis.

Fonction interne indépendante de gestion des risques

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

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

Fonction de « compliance » indépendante

La société dispose d'une fonction de « compliance » indépendante adéquate qui peut assurer avec une certitude raisonnable le respect par la SIR publique, son gérant statutaire, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses membre du comité exécutif, sont personnel et mandataires des dispositions légales relatives à la gestion de la SIR publique, et plus spécifiquement les règles relatives à l'intégrité des activités de la société, par le suivi des différents risques que la société court du chef de son statut et de ses activités. Le compliance officer est plus spécifiquement responsable pour le respect des règles relatives à la politique d'intégrité.

Le conseil d'administration a nommé madame Micheline Paredis, secrétaire-général de la société, comme compliance officer, pour une durée indéterminée.

Micheline Paredis (48) est secrétaire-général de la société et a plus de 20 d'expérience en droit de sociétés et immobilier, dont plus de 16 ans comme legal counsel chez Leasinvest Real Estate Management SA. Antérieurement elle était candidat-notaire.

Mandats d'administrateurs actuels et au cours des 5 exercices précédents :

Alm Distri*, Canal Logistics Brussels NV*, Foncière des Eperons d'Or NV*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Zebra Trading NV*, Autonoom Gemeentebedrijf Boom Plus, Middelheim Promotors VZW.

Politique de gestion des risques

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

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

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

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

La société est organisée de telle manière que, outre l'information communiquée dans le prospectus et dans les rapports annuels et semestriels, elle peut communiquer des informations complémentaires, à la demande des détenteurs de titres, sur les limites quantitatives applicables à sa gestion des risques, sur les méthodes appliquées afin de respecter ces limites et sur les développements récents en matière du risque et de rendement de ses actifs.

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

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

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

10.13 EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les évaluations trimestrielles du portefeuille immobilier au cours de l'exercice écoulé ont été effectuées par quatre experts immobiliers indépendants, soit Cushman & Wakefield VOF/DTZ Winssinger, Stadim et SPG (lié à Cushman). 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, celle de la Belgique par respectivement Cushman/DTZ Winssinger et Stadim et celle des immeubles situés en Suisse par SPG.

Au cours de l'exercice écoulé la valeur du patrimoine immobilier a été définie par Cushman & Wakefield, Winssinger & Associés et Stadim et une rémunération totale pour l'évaluation des portefeuilles au Luxembourg, en Belgique et en Suisse de € 135.519 (hors TVA) a été prévue, dont

- € 59.776 pour l'évaluation du portefeuille belge à Cushman/DTZ (€ 35.689) et Stadim (€ 24.087) pour Leasinvest Real Estate ;
- € 59.000 à Cushman pour l'évaluation du portefeuille luxembourgeois, et
- € 16.743 à SPG pour l'évaluation du portefeuille immobilier en Suisse pour Leasinvest Immo Lux SA.

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

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

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

ans, mentionnée dans l'article 24 §1 de la loi SIR, endéans laquelle un expert peut évaluer un certain portefeuille.

Evaluation du patrimoine en Belgique/au Luxembourg

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

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

Cushman & Wakefield n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle mais elle est membre de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Cushman & Wakefield Belgique et Cushman & Wakefield Luxembourg sont représentées par Koen Nevens, MRICS.

L'évaluation est faite par Gregory Lamarche, Account Manager - Surveyor.

Evaluation du patrimoine en Belgique

DTZ Winssinger Tie Leung (numéro d'entreprise 0422.118.165), ayant son siège social à Chaussée de la Hulpe 166, 1170 Bruxelles, a été fondée le 20/11/1981 pour une durée indéterminée et elle est soumise à la législation belge. Actuellement DTZ Winssinger est, entre autres, l'expert le plus important des fonds immobiliers cotés en bourse et des patrimoines des groupes d'assurances.

DTZ Winssinger n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. Depuis le 31/03/2013, et en principe jusqu'au 31/03/2016 l'évaluation est effectuée par Hervé Biebuyck, Director.

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

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

Evaluation du patrimoine en Suisse

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

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

10.14 DÉPOSITAIRE

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

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

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

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

10.15 LIQUIDITY PROVIDER

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

10.16 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 € 32.000 (ex-TVA) a été prévue à cet effet.

Responsabilité sociétale

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

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

Là où possible des mesures pour réduire la consommation d'énergie ont été prises par le passé afin de rendre les immeubles plus durables et plus performants en matière de consommation d'énergie.

En 2009 un accord a été conclu avec Electrabel pour la livraison d'énergie verte pour tous les locataires et des panneaux solaires ont été posés sur le toit du centre logistique à Wommelgem ; en 2011 291.000 kWh d'énergie ont été produits par ces panneaux.

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

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

AUDIT

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

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

APPROCHE STRATÉGIQUE

Leasinvest Real Estate a opté pour une approche inclusive et orientée vers la solution de problèmes spécifiques, qui a été convertie en un plan par étapes. L'aspect unique d'une telle approche est qu'elle est basée sur une collaboration approfondie avec les clients (locataires) et les fournisseurs, et 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. En 2015 € 87 millions ont été désinvestis dans ce cadre (voir Rapport de gestion à la page 48 – Aperçu des activi-

tés). De ce montant total, € 62,5 millions ne seront perçus que lors de la réception de l'immeuble Royal20, prévue au cours du deuxième trimestre de 2016.

ACTIONS RÉALISÉES ET PROJETS

GÉNÉRAL

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

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

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

BELGIQUE

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

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

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

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

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

Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 63 Bruxelles : objectif is « BREEAM Excellent » (2017)

LUXEMBOURG

Immeuble de bureaux Royal20 (nouvelle construction) : objectif BREEAM 'excellent' (2016)

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

CULTURE

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) et le Musée Royal des Beaux-Arts à Anvers (www.kmska.be), ce qui prouve son engagement dans les activités sociales et culturelles de la société.

Chaque année de nouvelles opportunités sont évaluées et de nouvelles initiatives sont initiées. En 2015 ce fut Quartier des Arts ASBL / Kunstwijk VZW.

Facteurs de risque

Tous les risques propres à Leasinvest Real Estate sont repris dans le chapitre séparé n° 1 Facteurs de risque, au début de ce rapport financier annuel à la page 4.

Décharge au gérant et au commissaire

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au gérant statutaire et au commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31/12/2015.

Fait à Anvers le 11/02/2016

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
Président du conseil d'administration

Etats financiers

Etats financiers consolidés	127
Etat du résultat global consolidé	127
Bilan consolidé	129
Tableau des flux de trésorerie consolidé	130
Tableau consolidé des variations du capital et des réserves	132
Notes aux états financiers consolidés	136
Rapport du commissaire	185
Etats financiers statutaires	186
Compte de résultats et bilan statutaires	186

ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Etats financiers consolidés et notes

Les états financiers consolidés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le 11 février 2016.

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	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Revenus locatifs	4	50.455	50.175
Charges relatives à la location	4	-42	-31
RESULTAT LOCATIF NET	4	50.413	50.145
Récupération de charges immobilières	5	108	367
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	3.579	4.008
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	5		0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-3.579	-4.008
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	-2.131	-1.637
RESULTAT IMMOBILIER		48.390	48.875
Frais techniques	7	-1.563	-1.307
Frais commerciaux	8	-781	-1.059
Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-885	-504
Frais de gestion immobilière	10	-4.187	-3.893
Autres charges immobilières	10	-771	-472
CHARGES IMMOBILIERES		-8.187	-7.235
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		40.203	41.640
Frais généraux de la société	11	-1.754	-2.704
Autres revenus et charges d'exploitation	11	-169	-307
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		38.280	38.629
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	329	1.767
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	9.549	5.687
RESULTAT D'EXPLOITATION		48.158	46.083
Revenus financiers	14	2.327	3.111
Charges d'intérêts nettes	15	-13.082	-13.811
Autres charges financières	16	-1.490	-1.728
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	-4.824	-729
RESULTAT FINANCIER		-17.069	-13.157
RESULTAT AVANT IMPOT		31.089	32.926
Impôts des sociétés	18	-468	-353
Exit tax		-3	0
IMPOT		-471	-353
RESULTAT NET		30.618	32.572
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	1
Résultat net – part du Groupe		30.618	32.571

(en € 1.000)	Note	31/12/15	31/12/14
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		332	-825
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		3.002	-21.890
Variations de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	23	14.941	11.465
Ecart de conversion découlant d'une activité à l'étranger		8	0
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés qui seront reclassés plus tard vers le résultat net		18.283	-11.251
RÉSULTAT GLOBAL			
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	1
Résultat global – part du groupe		48.901	21.322
RÉSULTAT NET COURANT			
Résultat net		30.618	32.572
A exclure			
- Résultat sur vente d'immeubles de placement		-329	1.767
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-9.549	5.687
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		4.824	-729
- Impôts différés			-214
RÉSULTAT NET COURANT		25.565	26.061
RÉSULTATS PAR ACTION			
(en €)		31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Résultat global par action, part du groupe (1)		9,90	4,32
Résultat global par action ayant droit au dividende		9,90	4,32
Bénéfice par action, part du groupe (1)		6,20	6,60
Bénéfice par action ayant droit au dividende		6,20	6,60
Résultat net courant par action (1)		5,18	5,28

1 Sur base du nombre d'actions à la date de clôture (31/12/15).

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	Note	Période 31/12/15	Période 31/12/14
ACTIF			
I. ACTIFS NON COURANTS		954.243	804.789
Immobilisations incorporelles	19	10	80
Immeubles de placement	20	847.069	720.801
Autres immobilisations corporelles	22	1.163	1.266
Actifs financiers non courants	23	88.101	64.743
Créances de leasing financier	24	17.900	17.900
II. ACTIFS COURANTS		22.059	32.125
Actifs détenus en vue de la vente	25	4.392	17.626
Actifs financiers courants	26	0	0
Créances commerciales	27	7.967	8.207
Créances fiscales et autres actifs courants	28	2.885	1.010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29	4.531	3.654
Comptes de régularisations	30	2.284	1.627
TOTAL DE L'ACTIF		976.302	836.914
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		362.410	336.414
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		362.405	336.410
Capital	31	54.315	54.315
Primes d'émission	31	121.091	121.091
Ecart de conversion		8	
Réserves	31	156.666	128.432
Rachat d'actions propres		-293	0
Résultat net de l'exercice	31	30.618	32.572
II. INTERETS MINORITAIRES		5	4
PASSIF		613.892	500.500
I. PASSIFS NON COURANTS		395.948	357.650
Provisions		9	0
Dettes financières non courantes	34	355.722	319.423
- Etablissements de crédit		258.538	222.029
- Autres		97.184	97.394
Autres passifs financiers non courants	34	40.217	38.227
Autres passifs non courants		0	0
II. PASSIFS COURANTS		217.944	142.850
Provisions			0
Dettes financières courantes	34	176.887	121.910
- Etablissements de crédit		89.191	32.919
- Autres		87.696	88.991
Dettes commerciales et autres dettes courantes	35	24.810	8.631
- Exit taxe		12.299	0
- Autres		12.511	8.631
Autres passifs courants	36	8.200	3.250
Comptes de régularisation	37	8.047	9.059
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		976.302	836.914

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ¹

(en € 1.000)	Note	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	29	3.655	2.254
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise		56.262	40.511
Résultat net		30.618	32.573
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels		7.415	6.687
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>		522	383
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		129	100
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	27	41	31
- Impôts	18	471	353
- Impôts payées		-120	-100
<i>Autres éléments non monétaires</i>		-5021	-4.357
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13	-9.549	-5.687
- Mouvement des provisions (+/-)		8	0
- Etalement des gratuités (+/-)	4	-313	601
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	4.824	729
- Autres transactions de nature non courante		8	
<i>Eléments non opérationnels</i>		11.915	10.660
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	12	-329	-1.767
Dividendes perçus (1)	14	-1.777	-2.187
Reprise de produits et charges financiers (1)		14.020	14.615
Variation du besoin en fonds de roulement		18.228	1.251
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>		-2.334	-2.463
- Autres actifs non courants			
- Actifs financiers courants			
- Créances commerciales		197	-2.809
- Créances fiscales et autres actifs courants		-1.875	187
- Comptes de régularisation		657	159
<i>Mouvement des éléments du passif</i>		20.562	3.714
- Autres dettes non courantes			0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes		3.880	2.554
- Impôts		11.948	-253
- Autres passifs courants		4.951	1.047
- Comptes de régularisation		-216	366

1 La somme de la réduction de la juste valeur des actifs et passifs financiers non courants (€ -4.824 mille), des dividendes perçus (€1.777 mille) et de la reprise des produits et charges financiers (€ -14.022 mille) du cash-flow s'élève à € - 17.1069 mille, ce qui équivaut le résultat financier fin 2015.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (SUITE)

(en € 1.000)	Note	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
2. Cash flow d'activités d'investissement		-109.775	-34.432
Investissements			
Immeubles de placement en exploitation	20	-116.217	-40.458
Projets de développement	20	-10.601	-3.513
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-20	-305
Actifs financiers non courants	23	-8.754	-4.323
Actifs détenus en vue de la vente		0	0
Impact de la consolidation des nouvelles participations		-257	0
Désinvestissements			
Immeubles de placement en exploitation	20	6.178	1.598
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		64	
Actifs financiers non courants	23	102	74
Actifs détenus en vue de la vente	25	17.953	10.308
Dividendes perçus	14	1.777	2.187
3. Cash flow d'activités de financement		54.389	-4.678
Variation des passifs financiers et dettes financières			
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières		91.667	32.095
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers		0	-2.809
Produits financiers reçus		560	1.019
Charges financières payées		-15.367	-14.742
Variation des capitaux propres			
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)			
Variations des réserves			
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres			
Dividende de l'exercice précédent	31	-22.471	-20.242
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	29	4.531	3.655

TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserves
Bilan selon IFRS au 31/12/12	44.128	70.622	120.746
- Emission d'actions par augmentation de capital en espèces	10.187	50.469	-979
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent			-17.656
- Transfert résultat net 2012 aux réserves			20.508
- Résultat global de l'exercice 2013 (12 mois)			10.377
- Divers			
Bilan selon IFRS au 31/12/13	54.315	121.091	132.997
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent			-20.243
- Transfert résultat net 2013 aux réserves			26.928
- Résultat global de l'exercice 2014 (12 mois)			-11.251
- Divers			
Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.315	121.091	128.431
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent			-22.471
- Transfert résultat net 2014 aux réserves			32.572
- Résultat global de l'exercice 2015 (12 mois)			18.283
- Divers			-436
Bilan selon IFRS au 31/12/15	54.315	121.091	156.380

Résultat net de l'exercice	Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
20.508	0	0	256.005	5	256.010
			59.676		59.676
			-17.656		-17.656
-20.508			0		0
26.928			37.305	-2	37.303
26.928	0	0	335.331	3	335.334
			-20.243		-20.243
-26.928			0		0
32.572			21.321	1	21.321
32.572	0	0	336.409	4	336.414
			-22.471		-22.471
-32.572			0		0
30.618			48.901	1	48.902
			-436		-436
30.618	0	0	362.404	5	362.409

PRÉSENTÉ SELON LES RUBRIQUES DÉFINIES DANS L'AR DU 13/07/2014

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	Réserve pour les écarts de conversion qui découlent d'une activité à l'étranger (+/-)
Bilan selon IFRS au 31/12/10	44.128	70.622	602	62.268	-6.358	
Résultat global pour la période et transferts				-22.431		
Dividendes aux actionnaires						
Bilan selon IFRS au 31/12/11	44.128	70.622	602	39.837	-6.358	
Transferts				-6.566		
Résultat global pour la période					-645	
Vente actions propres						
Dividendes aux actionnaires						
				[1]		
Bilan selon IFRS au 31/12/12	44.128	70.622	602	33.271	-7.003	
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces	10.187	50.469				
Transferts			4.829	1.342		
Résultat global pour la période					-338	
Dividendes aux actionnaires						
Bilan selon IFRS au 31/12/13	54.315	121.091	5.431	34.613	-7.341	
Transferts				1.978		
Résultat global pour la période					-825	
Dividendes aux actionnaires						
Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.315	121.091	5.431	36.591	-8.166	
Transferts				5.687	-889	
Résultat global pour la période					332	8
Dividendes aux actionnaires						
Divers						
Bilan selon IFRS au 31/12/15	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.723	8

1 En 2013 € 1.031 mille ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation du résultat. En 2013 € 1.978 mille ont été comptabilisés comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cet impact sera repris dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier » après l'affectation du résultat.

En 2014 € 720 mille ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation

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	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
-642	-1.121	-1.046	497	92.192	14.267	275.407	3	275.410
-10.187			392	36.697	-1.678	2.793	2	2.795
				-16.385		-16.385		-16.385
-10.829	-1.121	-1.046	889	112.504	12.589	261.815	5	261.821
	-449			19.604	-12.589	0		0
-12.898			2.780		20.508	9.745		9.745
		1.035		63		1.098		1.098
				-16.653		-16.653		-16.653
	(1)							
-23.727	-1.570	-11	3.669	115.518	20.508	256.005	5	256.010
				-979		59.676		59.676
	-2.101			16.438	-20.508	0		0
8.427			2.288		26.928	37.305	-2	37.303
				-17.656		-17.656		-17.656
-15.300	-3.671	-11	5.957	113.321	26.928	335.331	3	335.334
	1.031			23.919	-26.928	0		0
-21.890			11.465		32.572	21.321	1	21.322
				-20.243		-20.243		-20.243
-37.191	-2.640	-11	17.422	116.997	32.572	336.410	4	336.414
	720	-282		27.336	-32.572	0		0
3.002			14.941		30.618	48.901	1	48.901
				-22.472		-22.471		-22.471
				-435		-435		-435
-34.189	-1.920	-293	32.363	121.426	30.618	362.404	4	362.409

du résultat. En 2014 € 5.687 mille ont été comptabilisés comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cet impact sera repris dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier » après l'affectation du résultat.

En 2015 € -5.215 mille ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation du résultat. En 2015 € 9.549 mille ont été comptabilisés comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cet impact sera repris dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier » après l'affectation du résultat.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CLÔTURÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Note 1	Information générale	137
Note 2	Principales méthodes comptables	137
	2.1 Règles d'évaluation IFRS comptes annuels consolidés Leasinvest Real Estate SCA	137
Note 3	Information sectorielle	147
	3.1 Information sectorielle- géographique	147
	3.1.1 Etat du résultat global consolidé	147
	3.1.2 Bilan consolidé (Information sectorielle géographique)	148
	3.1.3 Principaux chiffres clés	149
	3.2 Information sectorielle – Chiffres clés par type d'immeuble	149
RÉSULTAT GLOBAL		
Note 4	Résultat locatif net	151
Note 5	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire et autres recettes et dépenses relatives à la location	152
Note 6	Charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	153
Note 7	Frais techniques	153
Note 8	Frais commerciaux	153
Note 9	Charges et taxes sur immeubles non loués	154
Note 10	Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières	
	10.1 Frais de gestion immobilière	154
	10.2 Autres charges immobilières	154
Note 11	Frais généraux de la société et autres revenus et charges d'exploitation	154
Note 12	Résultat sur ventes d'immeubles de placement	155
Note 13	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	155
Note 14	Revenus financiers	156
Note 15	Charges d'intérêts nettes	156
Note 16	Autres charges financières	157
Note 17	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	157
Note 18	Impôt sur le résultat	157
BILAN		
Note 19	Immobilisations incorporelles	158
Note 20	Immeubles de placement (méthode de la juste valeur)	158
Note 21	Acquisitions de filiales	162
Note 22	Autres immobilisations corporelles	163
Note 23	Actifs financiers non courants	163
Note 24	Leasing	164
Note 25	Actifs détenus en vue de la vente	164
Note 26	Actifs financiers courants	165
Note 27	Créances commerciales	165
Note 28	Créances fiscales et autres actifs courants	166
Note 29	Trésorerie et équivalents de trésorerie	166
Note 30	Comptes de régularisation – actifs	166
Note 31	Capital, primes d'émission, actions propres et résultat net	
	31.1 Capital souscrit	167
	31.2 Primes d'émission	168
	31.3 Résultat	168
	31.4 Actions propres rachetées	168
	31.5 Réserves	168
Note 32	Commentaire du nombre d'actions, des dividendes et du bénéfice par action	
	32.1 Evolution du nombre d'actions	169
	32.2. Définition du montant de la distribution de dividende obligatoire (selon les comptes annuels statutaires)	169
Note 33	Intérêts minoritaires	172
Note 34	Information sur la dette financière	
	34.1 Dettes financières	172
	34.2 Conditions financières (covenants)	173
	34.3 Information sur la gestion des risques financiers	173
Note 35	Dettes commerciales et autres dettes courantes	183
Note 36	Autres passifs courants	183
Note 37	Comptes de régularisation – passifs	183
Note 38	Actifs et passifs conditionnels	183
Note 39	Engagements hors bilan	183
Note 40	Transactions avec des parties liées	184
Note 41	Périmètre de consolidation	184
Note 42	Événements importants après la clôture du bilan	184

NOTE 1 INFORMATION GÉNÉRALE

Leasinvest Real Estate SCA (« LRE ») est une société immobilière réglementée publique, soumise à la législation belge, la loi du 12 mai 2014 (Loi SIR) et l'AR du 13 juillet 2014, ayant son siège administratif à Anvers.

Les états financiers consolidés de LRE pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2015 comprennent LRE et ses filiales. Les états financiers statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du 11 février 2016 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 17 mai 2016 pour approbation. Aussi bien les états financiers statutaires que consolidés sont rédigés selon IFRS.

Leasinvest Real Estate est reprise dans la consolidation d'Extensa Group SA, qui, à son tour, est consolidée par Ackermans & van Haaren SA.

NOTE 2 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Règles d'évaluation IFRS comptes annuels consolidés Leasinvest Real Estate SCA

A. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes annuels consolidés sont préparés conformément aux règles « International Financial Reporting Standards » et interprétations IFRIC en vigueur à partir du 31/12/2015, 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 règles comptables suivantes, ou modifications et/ou interprétations, sont décrits ci-dessous :

Standards et interprétations neufs et modifiés qui entreront en vigueur pour les exercices qui commencent le 1^{er} janvier 2015

Le Groupe a adopté certains standards et modifications pour la première fois en 2015.

La nature et l'impact de tous les nouveaux standards, modifications et/ou interprétations ont été décrits ci-dessous :

- IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique, en vigueur au 17 juin 2014
- Améliorations annuelles d'IFRS - Cycle 2011-2013 (publié en décembre 2013), en vigueur au 1er janvier 2015

IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique

IFRIC 21 clarifie qu'une entité reconnaît une obligation pour une taxe prélevée par une autorité publique quand l'activité qui donne lieu au paiement, comme identifié par la législation en vigueur, a lieu. Pour une taxe prélevée par une autorité publique qui est créée lors qu'un seuil minimum est atteint, l'interprétation clarifie qu'une obligation ne peut être anticipativement reconnue avant que le seuil minimum soit atteint. L'application rétroactive est

imposée. L'interprétation est entrée en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 17 juin 2014.

Améliorations annuelles d'IFRS - Cycle 2011-2013

Les améliorations annuelles d'IFRS - Cycle 2011-2013 ont déjà été publiées en décembre 2013 et ont déjà été commentées dans le passé.

Standards et interprétations neufs et modifiés qui sont entrés en vigueur pour les exercices qui commencent après le 1er janvier 2015

Les standards et interprétations qui sont publiés mais qui ne sont pas encore entrés en vigueur à la date à laquelle le Groupe publie ses états financiers, sont énumérés ci-dessous. La liste des standards et interprétations publiés comprend ceux dont on s'attend potentiellement à un impact sur l'information à communiquer, la position financière ou la performance, quand ils seront appliqués dans le futur. Le groupe appliquera ces standards et interprétations quant ils entreront en vigueur.

- IFRS 9 Instruments financiers, en vigueur au 1er janvier 2018
- Modifications aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement : application de l'exception au principe de la consolidation (pas encore approuvé par UE au 1er janvier 2015), en vigueur au 1er janvier 2016
- Modifications à la norme IFRS 10 États financiers consolidés et IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – Ventre ou contribution d'actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou coentreprise, en vigueur au 1er janvier 2016
- Modifications à la norme IFRS 11 Partenariats – Traitement administratif d'acquisition d'intérêts dans des activités conjointes, en vigueur au 1er janvier 2016
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires en matière de régulation de prix, en vigueur au 1er janvier 2016
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus, en vigueur au 1er janvier 2018
- Modifications à la norme IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative sur l'information à communiquer, en vigueur au 1er janvier 2016
- Modifications à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles – Clarification des méthodes acceptables pour dépréciation et amortissement, en vigueur au 1er janvier 2016
- Modifications à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 41 Agriculture – Plantes productrices, en vigueur au 1er janvier 2016
- Modifications à la norme IAS 19 Avantages du personnel – régime de retraite à prestations définies : Contribution des employés, en vigueur au 1er février 2015
- Modifications à la norme IAS 27 États financiers individuels – Méthode de mise en équivalence dans les états financiers individuels, en vigueur au 1er janvier 2016
- Améliorations annuelles d'IFRS - Cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), en vigueur au 1er février 2015
- Améliorations annuelles d'IFRS - Cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), en vigueur au 1er janvier 2016

IFRS 9 Instruments financiers

L'IASB a publié la version finale de IFRS 9 qui reproduit toutes les phases des instruments financiers prévus et qui remplace IAS 39 Instruments financiers : comptabilisation et évaluation et toutes

les versions précédentes d'IFRS 9. Le standard introduit de nouvelles demandes pour la classification et l'évaluation, dépréciation exceptionnelle, et comptabilité de couverture. L'application d'IFRS 9 aura un effet limité sur la classification et l'évaluation des actifs financiers du Groupe et sur la comptabilité de couverture, mais n'aura aucun impact sur la classification et l'évaluation des passifs financiers du Groupe. Le Groupe évalue actuellement l'impact de ce standard. Le standard entre en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2018 avec permission d'application anticipée. L'application rétroactive est imposée, mais l'information comparable ne l'est pas.

Modifications aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement : application de l'exception au principe de la consolidation

Les modifications spécifiques aux normes IFRS 10 États financiers consolidés, IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités et IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises introduisent des clarifications sur les demandes pour la comptabilité des entités d'investissement. Ces modifications prévoient également une solution dans certaines circonstances. L'impact de cette modification pour le Groupe est évalué en fonction des principes de consolidation qui sont actuellement déjà appliqués. Les modifications entrent en vigueur pour des périodes annuelles qui commencent au ou après le 1er janvier 2016.

Modifications aux normes IFRS 10 États financiers consolidés et IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises - vente ou contribution d'actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou coentreprise

Les modifications sont appliquées pour le futur et concernent une inconsistance reconnue entre les demandes d'IFRS 10 et celles d'IAS 28 (2011), relatives au traitement d'une vente ou une contribution d'actifs entre un investisseur et son entreprise associée ou coentreprise. La conséquence principale des modifications est qu'une plus- ou moins-value entière est reconnue quand une transaction concerne une entreprise (sous forme de filiale ou non). Une plus- ou moins-value partielle est reconnue si une transaction concerne des actifs qui ne sont pas une entreprise, même si ces actifs ont la forme d'une filiale. L'impact de cette modification pour le Groupe est évalué en fonction des principes de consolidation qui sont actuellement déjà appliqués. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016. L'application anticipée est autorisée.

Modifications à la norme IFRS 11 Partenariats – Traitement administratif d'acquisition d'intérêts dans des activités conjointes

Les modifications sont appliquées pour le futur et demandent qu'un coopérateur qui traite l'acquisition d'un intérêt dans une activité conjointe, sachant que l'activité de l'activité conjointe consiste en une entreprise, doit appliquer les principes pertinents d'IFRS 3 Regroupements d'entreprises pour le traitement des regroupements d'entreprises. Les modifications clarifient également qu'un intérêt détenu dans le passé dans une activité conjointe n'est pas réévalué lors de l'acquisition d'un intérêt supplémentaire dans cette même activité conjointe sachant que le contrôle conjoint est maintenu. Une exception au champ d'application d'IFRS 11 a été ajoutée, pour spécifier que les modifications ne sont pas d'application quand les parties qui exercent le contrôle conjoint, y inclus l'entité qui communique, sont sous le contrôle conjoint d'une même partie qui détient le contrôle final. Les modifications sont d'application, tant sur l'acquisition d'un intérêt initial dans une

activité conjointe, que sur l'acquisition d'intérêts supplémentaires dans la même activité conjointe. Les modifications n'auront aucun impact sur la situation financière et la performance du Groupe. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016. L'application anticipée est autorisée.

IFRS 14 Comptes de report réglementaires en matière de régulation de prix

IFRS 14 est un standard optionnel qui autorise l'entité dont les activités sont soumises la régulation de prix, de continuer à appliquer la plupart de ses règles comptables pour les soldes des comptes de report en matière de régulation de prix lors de sa première application d'IFRS. Les entités qui appliquent IFRS 14 sont tenues à présenter les comptes de report en matière de régulation de prix comme des rubriques séparées dans les états financiers et de présenter des mouvements dans ces comptes comme des rubriques séparées dans le compte de résultats et le compte des résultats réalisés et non réalisés. Le standard requiert de l'information sur la nature, et les risques liés, de la régulation de prix de l'entité et l'impact de cette régulation de prix sur ses états financiers. Puisque le Groupe applique déjà les normes IFRS, ce standard ne s'applique pas. Le standard entre en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016.

IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus

IFRS 15 introduit un nouveau modèle à cinq étapes qui sera d'application sur les produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus. Sous IFRS 15 les produits sont reconnus à un montant qui exprime la mesure dans laquelle une entité prévoit avoir droit à des produits en échange pour le transfert de produits ou services vers le client. Les principes dans IFRS 15 prévoient une approche plus structurée pour évaluer et reconnaître les produits. Le nouveau standard en matière de produits s'applique sur toutes les entités et sera prioritaire vis-à-vis de toutes les demandes existantes en matière de comptabilisation de produits sous IFRS. Le Groupe évalue actuellement l'impact de ce standard. Le standard entre en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2017. Application rétroactive totale ou modifiée est imposée.

Modifications à la norme IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative sur l'information à communiquer

Les modifications signifient l'achèvement des cinq améliorations spécifiques aux demandes en matière de communication d'information. Elles ont été développées afin d'inciter les entreprises à juger de manière professionnelle quelles informations doivent être présentées dans leurs états financiers. Les modifications clarifient que le principe de matérialité s'applique aux états financiers intégraux et que la reprise d'informations non matérielles peut déranger l'utilité des informations financières communiquées. En outre, les modifications clarifient que les entreprises devront juger de manière professionnelle où et dans quel ordre les informations sont présentées dans les notes financières. Les modifications n'auront aucun impact sur la situation financière et la performance du Groupe. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016. L'application anticipée est autorisée.

Modifications à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles – Clarification des méthodes acceptables pour dépréciation et amortissement

Les modifications sont appliquées pour le futur et clarifient le

principe dans IAS 16 et IAS 38 que les produits représentent un modèle d'avantages économiques qui proviennent des activités de l'entreprise (dont les actifs font partie) plutôt que les avantages économiques consommés par l'utilisation de l'actif. Par conséquent, une méthode basée sur les produits ne peut être utilisée pour la dépréciation d'immobilisations corporelles, mais uniquement dans des circonstances très limitées pour l'amortissement d'immobilisations incorporelles. Les modifications n'auront aucun impact sur la situation financière et la performance du Groupe. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016. L'application anticipée est autorisée.

Modifications à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 41 Agriculture – Plantes productrices

Les modifications sont appliquées rétroactivement et changent les principes comptables pour les actifs biologiques qui répondent à la définition de plantes productrices. Suite aux modifications, les actifs biologiques qui répondent à la définition de plantes productrices ne ressortent plus au champ d'application d'IAS 41. Dans ce cas, IAS 16 devra être appliqué. Après leur comptabilisation initiale, les plantes productrices seront évaluées conformément à IAS 16 au coût accumulé (avant maturité) et utilisant soit le modèle de coûts, soit le modèle de réévaluation (après maturité). Les modifications demandent également que les produits des plantes productrices restent dans le champ d'application d'IAS 41 et sont évalués à la juste valeur sous déduction des frais de vente. Pour les subsides gouvernementaux relatifs à des plantes productrices, IAS 20 Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique sera d'application. On prévoit que ces changements n'auront aucun impact sur le Groupe puisque le Groupe n'a pas de plantes productrices. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016. L'application anticipée est autorisée.

Modifications à la norme IAS 19 Avantages du personnel – régime de retraite à prestations définies : Contribution des employés

IAS 19 requiert qu'une entité prenne les contributions des employés ou des tiers en compte pour la comptabilisation des régimes de retraite à prestations définies. Quand les contributions sont relatives à des services, elles devraient être attribuées aux périodes de service comme une dépense. Ces modifications clarifient que, si le montant des contributions est indépendant du nombre d'années de service, l'entité est autorisée à reconnaître de telles contributions comme une diminution du coût de service dans la période dans laquelle les services sont rendus, au lieu d'attribuer les contributions aux périodes de service. Cette modification n'est pas pertinente pour le Groupe puisqu'aucune entité du Groupe dispose de régime de retraites avec des contributions des employés ou de tiers. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er février 2015.

Modifications à la norme IAS 27 États financiers individuels – Méthode de mise en équivalence dans les états financiers individuels

Les modifications permettront aux entités d'appliquer la méthode de mise en équivalence pour la comptabilisation d'investissements dans des filiales, des coentreprises et des participations dans des associés dans leurs états financiers individuels. Les entités qui appliquent déjà IFRS et qui optent pour passer à la méthode de mise en équivalence dans leurs états financiers individuels devront appliquer cette modification rétroactivement. Ces modifications n'auront aucun impact sur les états financiers consolidés du Groupe. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016. L'application

anticipée est autorisée.

Améliorations annuelles d'IFRS - Cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013)

L'IASB a publié le cycle 2010-2012 d'améliorations à ses standards et interprétations, principalement en vue de supprimer les inconsistances et la clarification de l'expression verbale. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er février 2015.

IFRS 2 Paiement fondé sur des actions

Cette amélioration est appliquée pour le futur et clarifie différents éléments relatifs aux définitions de conditions de prestations et de services qui doivent être des conditions pour engagement inconditionnel, y inclus :

Une condition de prestation doit comprendre une condition de service

Un objectif de prestation doit être atteint lorsqu'une contrepartie rend un service

Un objectif de prestation peut être lié à des opérations ou des activités d'une entité, ou à celles d'une autre entité du même groupe

Une condition de prestation peut être une condition liée au marché ou non

Si la contrepartie, pour n'importe quelle raison, arrête le service au cours de la période d'attente, il n'est pas répondu à la condition d'engagement inconditionnel.

Les définitions ci-dessus sont consistantes avec la manière dont le Groupe a identifié toutes les conditions de prestations et de services qui étaient des conditions d'engagement inconditionnel au cours de périodes précédentes ; par conséquent, ces modifications n'ont aucun impact sur les règles comptables du Groupe.

IFRS 3 Regroupements d'entreprises

Cette amélioration est appliquée pour le futur et clarifie que toutes les conventions en matière d'accords conditionnels classifiés comme des passifs (ou actifs) qui proviennent d'un regroupement d'entreprises devraient par la suite être évalués à la juste valeur via le compte de résultats, n'importe si elles sont assujetties à IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation (of IFRS 9 Instruments financiers, comme d'application) oui ou non. Ceci est consistant avec les règles comptables actuelles du Groupe ; par conséquent, cette modification n'a aucun impact sur les règles comptables du Groupe.

IFRS 8 Secteurs opérationnels

Ces améliorations sont appliquées rétroactivement et clarifient que : Une entité soit reproduire l'évaluation par le management lors de l'application des critères d'agrégation dans IFRS 8.12, y inclus un bref descriptif des secteurs opérationnels définis et les caractéristiques économiques (p.ex. chiffre d'affaires et marge brute) utilisées pour évaluer si les secteurs sont 'comparables'. La réconciliation des actifs du secteur par rapport aux actifs totaux doit uniquement être reproduit si cette réconciliation est communiquée au décideur opérationnel principal, comparable aux informations obligatoires pour l'information sectorielle.

Le Groupe n'a pas appliqué les critères d'agrégation dans IFRS 8.12. Le groupe a présenté la réconciliation des actifs du secteur par rapport aux actifs totaux au cours de périodes précédentes et continue à publier les mêmes informations dans la Note 3 de ces états financiers puisque la réconciliation est communiquée au décideur opérationnel principal en vue de la prise de décisions.

IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles

Cette amélioration est appliquée rétroactivement et clarifie dans IAS 16 et IAS 38 que l'actif peut être réévalué par référence à des données observables ou par l'ajustement de la valeur comptable brute de l'actif à la valeur de marché ou en fixant la valeur de marché de la valeur comptable et adaptant la valeur comptable brute proportionnellement afin que la valeur comptable qui en résulte équivaut la valeur de marché. Dans ce cas, la dépréciation ou l'amortissement accumulé équivaut la différence entre les valeurs brute et comptables de l'actif. Le groupe n'a enregistré aucune réévaluation au cours de la période actuelle.

IAS 24 Information relative aux parties liées

Cette amélioration est appliquée rétroactivement et clarifie que l'entité qui prend des décisions de management – une entité avec des collaborateurs clés – est une partie liée, assujettie aux demandes d'information sur les parties liées. Une entité qui utilise une entité de management doit dès lors communiquer des informations sur les dépenses imputées pour des services de management. Les définitions susmentionnées sont consistantes avec la manière dont le Groupe a identifié toutes les conditions de prestations et de services qui étaient des conditions d'engagement inconditionnel au cours des périodes précédentes ; par conséquent, ces modifications n'ont aucun impact sur les règles comptables du Groupe.

Améliorations annuelles d'IFRS - Cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014)

L'IASB a publié le cycle 2012-2014 d'améliorations à ses standards et interprétations, principalement en vue de supprimer les inconsistances et la clarification de l'expression verbale. Ces améliorations comprennent les standards et sujets suivants. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent au ou après le 1er janvier 2016.

IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées – Modifications dans les méthodes d'élimination

Des Actifs (ou groupes à éliminer) sont en général éliminés par une vente ou un transfert à des propriétaires. Cette amélioration est appliquée pour le futur et clarifie que le changement d'une méthode d'élimination à une autre n'est pas considéré comme un nouveau plan d'élimination, mais plutôt comme une continuation du plan original. Pour cette raison, l'application du prescrit d'IFRS 5 est ininterrompue.

IFRS 7 Instruments financiers

Ces améliorations sont appliquées rétroactivement et clarifient que : Informations à communiquer - Contrats de prestations de service : Un contrat de prestations de service qui comprend une rémunération peut consister à l'implication permanente d'un actif financier. Une entité doit examiner la nature de la rémunération et évaluer l'accord par rapport aux directives pour une implication permanente sous IFRS 7 afin de conclure si des informations sont à communiquer. L'évaluation de quels contrats de prestations de service consistent à une implication permanente doit être faite rétroactivement. Toutefois, l'information demandée ne doit pas être communiquée pour les périodes qui commencent avant l'exercice dans lequel l'entité adopte les changements pour la première fois. Informations à communiquer – Application des changements à IFRS 7 aux états financiers intermédiaires abrégés : Les demandes en matière d'information sur la compensation ne s'appliquent pas aux états financiers intermédiaires abrégés, sauf

si de telles informations représentent une mise-à-jour importante des informations reprises dans le rapport annuel le plus récent.

IAS 19 Avantages du personnel - Marché régional

Cette amélioration est appliquée pour le futur et clarifie que la profondeur du marché d'obligations qualitatives d'entreprises est définie sur base de l'unité monétaire dans laquelle l'obligation est définie, plutôt que sur base du pays où l'obligation est située. Quand aucune profondeur du marché n'existe pour des obligations qualitatives d'entreprises dans cette unité monétaire, les tarifs d'obligations d'état doivent être utilisés.

IAS 34 Information financière intermédiaire - Informations à fournir « autre part dans le rapport financier intermédiaire »

Cette amélioration est appliquée rétroactivement et clarifie que l'information intermédiaire requise doit se trouver, soit dans les états financiers intermédiaires, soit doit être reprise par références croisées entre les états financiers intermédiaires et les autres endroits où l'information a également été reprise dans le rapport financier intermédiaire (p.ex. dans les commentaires du management ou le rapport sur les risques). Les autres informations dans le rapport financier intermédiaire doivent être disponibles aux utilisateurs sur la même base et au même moment que les états financiers intermédiaires.

Le Groupe évalue actuellement l'impact de ces améliorations. Il ressort d'une première analyse que ces modifications n'auront aucun impact matériel.

B. BASE DE PRÉPARATION

Les comptes annuels consolidés sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Les comptes annuels consolidés sont préparés sur base du coût historique, à l'exclusion des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés, des investissements détenus pour la commercialisation et des investissements disponibles à la vente, qui sont évalués à leur juste valeur.

Les instruments des capitaux propres ou les instruments financiers dérivés sont évalués à leur coût historique quand l'instrument concerné n'a pas de prix de marché dans un marché actif et quand d'autres méthodes pour définir la juste valeur de manière correcte sont inadéquates ou irréalisables.

Des actifs et passifs couverts sont évalués à leur juste valeur, compte tenu du risque couvert.

Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente.

Les états financiers consolidés sont présentés avant la distribution du résultat de la société-mère, comme présentés 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 sont définies en fonction de l'information disponible à cet instant. Les prévisions peuvent être revues si les circonstances sur lesquelles elles sont basées changent ou si de nouvelles informations deviennent disponibles. Les résultats finaux peuvent 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 période d'un maximum de 9 ans (respectivement jusqu'en juillet 2019 et décembre 2021), principalement relatif à la vacance locative potentielle. A la date de clôture la probabilité de cette garantie est évaluée, compte tenu de la vacance locative, 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, et est rémunérée. 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, sont éliminés 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 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 'purchase method'. 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 partie reprise. Les frais de transactions doivent être imputés au compte de résultats.

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 cas 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 reprenneur 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 reprenneur, 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, quand 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, ayant une valeur supérieure à € 2,5 millions, les frais de mutation forfaitaires de 2,5%, d'application sur les immeubles situés en Belgique, peuvent également être appliqués.

Lors d'une acquisition les droits de cession dans le cas d'une vente hypothétique ultérieure sont comptabilisés directement dans les capitaux propres ; chaque ajustement subséquent est repris dans le compte de résultats.

Les 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. Détenition 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.

B. Détenition 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 disponibles 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 et sont évalués à la valeur la plus basse de la juste valeur ou au prix de vente moins les frais de vente.

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 compta-

bilisées 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

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur via le résultat, sont enregistrées en compte de résultats, sauf s'il elles sont fondées sur un « hedge accounting » documentation (voir K).

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, jusqu'à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les réévaluations cumulées sont reprises au compte de résultats.

Quand une diminution de la juste valeur d'un actif financier disponible à la vente est admise aux capitaux propres et une indication objective d'une dépréciation extraordinaire est présente, les pertes cumulatives qui étaient antérieurement reprises aux capitaux propres, sont enregistrées en compte de résultats.

Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

Les dettes porteuses d'intérêts et les créances

Les dettes porteur 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'instru-

ment de couverture ou qui sont exclus du 'hedge accounting' ou qui sont des couvertures de la juste valeur, sont comptabilisées en compte de résultats.

IFRS 13 mentionne un élément d'évaluation, notamment l'obligation de traiter le risque du crédit propre et de celui de la contrepartie dans le calcul. La correction de la juste valeur suite à l'application du risque de crédit sur la contrepartie s'appelle « Credit Valuation Adjustment » (CVA). Quantifier le risque de crédit propre est nommé « Debit Valuation Adjustment » ou DVA.

Couverture du flux de trésorerie (cash flow hedge)

La partie efficace des bénéfices ou pertes des changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés (payer interest rate swaps et cross currency swaps), spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non efficace est portée au compte de résultats.

La juste valeur des taux d'intérêt « swap » est la valeur estimée que la société recevrait ou payerait lors de l'exercice du swap à la date du bilan, compte tenu des taux d'intérêt actuels et prévus et de la solvabilité de la contrepartie du swap.

Au moment où la transaction prévue se réalise, le bénéfice cumulé 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. suite à 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 sera 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, 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, à ce passif d'exit tax 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 gratuits et d'avantages accordés aux locataires sont repris en déduction des revenus locatifs (via la rubrique 'gratuits locatifs') 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. Les segments luxembourgeois et suisses correspondent au portefeuille de Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS. La catégorie 'corporate' comprend tous les frais fixes non-attribués portés au niveau du groupe, tant que les frais de financement.

NOTE 3**INFORMATION SECTORIELLE****3.1 Information sectorielle – géographique**

3.1.1 Etat du résultat global consolidé

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse		Corporate		TOTAL	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
(+) Revenus locatifs	20.421	21.552	27.444	28.258	2.589	365			50.454	50.175
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés										
(+/-) Charges relatives à la location	-11	-31	-30						-41	-31
RESULTAT LOCATIF NET	20.410	21.522	27.414	28.258	2.589	365			50.413	50.145
(+) Récupération de charges immobilières	72	254	36	113					108	367
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.515	3.971	64	37					3.579	4.008
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail										
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.515	-3.971	-64	-37					-3.579	-4.008
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.726	-1.467	-294	-161	-111	-8			-2.131	-1.637
RESULTAT IMMOBILIER	18.756	20.309	27.156	28.210	2.478	357			48.390	48.875
(-) Frais techniques	-1.332	-1.076	-193	-231	-39				-1.564	-1.307
(-) Frais commerciaux	-136	-172	-645	-888					-781	-1.059
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-714	-460	-171	-45					-885	-504
(-) Frais de gestion immobilière [2]	-3.803	-3.556	-384	-337					-4.187	-3.893
(-) Autres charges immobilières	-326	-219	-340	-238	-105	-15			-771	-472
CHARGES IMMOBILIERES	-6.311	-5.482	-1.733	-1.738	-144	-15			-8.188	-7.235
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.445	14.826	25.423	26.472	2.334	342			40.202	41.640
(-) Frais généraux de la société	-621		-1.114		-19			-2.704	-1.754	-2.704
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1.124		-1.293					-307	-169	-307
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.948	14.826	23.016	26.472	2.315	342		-3.010	38.279	38.629
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	170	1.767	159						329	1.767
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.576	-9.413	16.324	13.035	4.801	2.065			9.549	5.687
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.543	7.180	39.499	39.507	7.115	2.407		-3.010	48.157	46.083
(+) Revenus financiers							2.327	3.111	2.327	3.111
(-) Charges d'intérêts nettes							-13.082	-13.811	-13.081	-13.811
(-) Autres charges financières							-1.489	-1.728	-1.489	-1.728
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers							-4.824	-729	-4.824	-729
RESULTAT FINANCIER							-17.068	-13.157		-13.157
RESULTAT AVANT IMPOT	1.543	7.180	39.499	39.507	7.115	2.407	-17.068	-16.167	31.089	32.926
(+/-) Impôts des sociétés							-467	-353	-467	-353
(+/-) Exit taxe							-4		-4	
IMPOT							-471	-353	-471	-353
RESULTAT NET	1.543	7.180	39.499	39.507	7.115	2.407	-17.539	-16.521	30.618	32.572
Attribuable à :										
Intérêts minoritaires									0	0
Part du groupe									30.618	32.572

(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 2015 (12 mois) € 2,1 millions se rapportent au portefeuille immobilier luxembourgeois (y inclus les immeubles suisses).

3.1.2 Bilan consolidé (Information sectorielle géographique)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse		Corporate		TOTAL	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
ACTIFS										
Immobilisations incorporelles	10	80				0			10	80
Immeubles de placement (incl. projets de développement, exc. leasing financier)	333.577	235.345	469.426	446.767	44.066	38.689			847.069	720.801
Actifs détenus en vue de la vente	4.392	17.626							4.392	17.626
Autres actifs	103.187	83.058	20.627	14.302	1.016	1.047			124.831	98.407
ACTIFS PAR SEGMENT	441.166	336.109	490.053	461.069	45.082	39.736			976.302	836.914
PASSIFS										
Passifs financiers non courants							355.722	319.423	355.722	319.423
Passifs financiers courants							176.887	121.910	176.887	121.910
Autres passifs							81.283	59.167	81.283	59.167
PASSIFS PAR SEGMENT							613.892	500.500	613.892	500.500
CAPITAUX PROPRES									362.410	336.414

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		TOTAL	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Immeubles de placement								
investissements	114.399	368	12.423	4.416	-4	37.964	126.818	42.748
désinvestissements								
créances de leasing financier								
investissements								
désinvestissements								
Actifs détenus en vue de la vente								
investissements								
désinvestissements	-17.626	-10.139	-6.019				-23.645	-10.139
Autres immobilisations corporelles (autres)								
investissements	3	8	17	213			20	221
désinvestissements	0	-1	0				0	-1
amortissements	-72	-82	-50	-13			-122	-95
valeur comptable nette fin de l'exercice	1.002	1.066	161	200			1.163	1.266

Les investissements en et les désinvestissements d'immeubles de placement, de créances de leasing financier et d'actifs détenus en vue de la vente sont commentés respectivement dans les notes 20, 24 et 25.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement celles non utilisées pour usage propre (note 22).

3.1.3 Principaux chiffres clés

PORTEFEUILLE IMMOBILIER (en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse		TOTAL	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Juste valeur du portefeuille immobilier (1)	355.880	270.860	469.440	446.410	44.070	39.057	869.390	756.327
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	364.220	277.220	477.000	453.430	45.170	40.030	886.390	770.680
Rendement brut (en juste valeur) du segment	7,12%	7,74%	6,82%	7,02%	5,63%	6,09%	6,88%	7,23%
Rendement brut (en valeur d'investissement) du segment	6,96%	7,56%	6,72%	6,92%	5,49%	5,95%	6,75%	7,10%
Superficie louable totale (m ²)	266.619	156.619	164.313	265.133	11.694	11.649	442.626	433.401
Taux d'occupation (2)	92,83%	91,81%	97,85%	98,77%	100%	100%	95,80%	96,24%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,03	4,46	5,10	5,41	6,07	5,60	4,84	5,08

(1) La juste valeur du portefeuille immobilier se compose fin 2015 des immeubles de placement (€ 847.098 mille), les créances de location-financement (€ 17.900 mille) et les actifs détenus en vue de la vente (€ 4.392 mille), au total € 869.390 mille.

La juste valeur du portefeuille immobilier se compose fin 2014 des immeubles de placement (€720.801 mille), les créances de location-financement (€ 17.900 mille) et les actifs détenus en vue de la vente (€ 17.626 mille), au total € 756.327 mille.

(2) Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, sauf ceux repris sous la rubrique « actifs détenus en vue de la vente » et « projets de développement », et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée – valeur locative estimée sur vacant)/ valeur locative estimée.

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent tant les immeubles en exploitation, soit les immeubles disponibles à la location, que les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement. Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la superficie louable totale, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente. Les rendements sont bruts.

3.2 Information sectorielle – Chiffres clés par type d'immeuble

(en € 1.000)	Retail		Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		TOTAL	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Revenus locatifs (incl. produits leasing et excl. indemnités de rupture et incentives)	24.105	21.395	16.532	18.315	9.789	9.166	50.426	50.130
Juste valeur du portefeuille immobilier	366.740	343.380	366.048	259.507	136.602	153.440	869.390	756.327
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	371.720	347.840	375.178	265.970	139.492	156.870	886.390	770.680
Taux d'occupation	98,79%	100%	92,77%	90,1%	94,91%	95,7%	95,80%	96,24%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,79%	6,97%	6,80%	7,57%	7,29%	7,32%	6,88%	7,23%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,70%	6,88%	6,64%	7,38%	7,14%	7,17%	6,75%	7,10%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	5,66	6,2	2,99	2,4	6,3	6,4	4,84	5,08

	2015		2014	
	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'acquisition (€ mio)	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'acquisition (€ mio)
Bureaux				
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	124,81	103,59	120,92	105,93
Bureaux Bruxelles	174,53	199,23	79,20	107
Bureaux reste de Belgique	20,44	47,70	25,52	47,7
Total bureaux	319,78	350,52	225,64	260,63
Logistique/semi-industriel				
Logistique/semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	19,47	13,40	19,85	13,4
Logistique/semi-industriel Belgique	91,09	60,81	94,5	73
Autre	21,65	19,80	21,5	19,8
Total Logistique/Semi-industriel	132,21	94,01	135,84	106,2
Retail				
Retail Grand-duché de Luxembourg	274,41	257,20	271,78	257,2
Retail Belgique	32,50	35,07	32,55	19,3
Retail Suisse	44,07	37,00	39,05	37
Total retail	350,98	329,27	343,35	313,5
Immeubles de placement	802,97	680,33	704,86	680,3
Actifs détenus en vue de la vente	4,39	4,36	17,60	17,6
Immeubles en exploitation	807,36	684,69	722,46	698
Projets Grand-duché de Luxembourg	50,75	31,61	33,86	21,5
Projets Belgique	11,27	14,75	0	
Total général avec projets & actifs détenus en vue de la vente	869,38	731,05	756,32	719,5

Les revenus locatifs ne tiennent pas compte des indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location de € 28 mille (fin 2015).

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)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Revenus locatifs	50.454	50.175
Loyers	48.853	49.477
Revenus garantis		0
Gratuités locatives (1)	313	-601
Concessions accordées aux locataires (incentives)		0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	28	45
Redevances de location-financement et similaires	1.260	1.254
Reprises de loyers cédés et escomptés		0
Charges relatives à la location	-41	-31
Loyers à payer sur actifs loués		
Réductions de valeur sur créances commerciales	-41	-31
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		
RÉSULTAT LOCATIF NET	50.413	50.144

(1) Sous le référentiel IFRS, la gratuité locative est étalée sur la durée du contrat locatif, ce qui fait que le loyer réel est reconnu chaque année. Ceci implique un montant positif dans la rubrique « gratuités locatives » lors du début d'une période sans loyer, puisqu'aucun loyer n'est reconnu suite à la période sans loyer. Cependant, la rubrique « gratuités locatives » sera impactée négativement au cours des prochaines périodes après l'échéance de la période sans loyer puisqu'à ce moment des loyers sont perçus. Le tableau ci-dessous présente ce principe schématiquement compte tenu d'une gratuité locative de 2 ans :

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	Total
Revenus locatifs	0	0	120	120	120	120	480
Gratuités locatives	80	80	-40	-40	-40	-40	0
Total	80	80	80	80	80	80	480

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

Les revenus locatifs sont restés stables (+ € 279 mille) et s'élèvent à € 50.454 mille en comparaison avec € 50.176 mille fin 2014. A portefeuille constant, les revenus locatifs diminuent de € -1,7 million ou -3,32% en comparaison avec l'année passée (hormis les gratuités locatives). Cette légère diminution s'explique par la vacance temporaire dans l'immeuble Monnet (en rénovation jusque 09/2015) et Square de Meeus (vacant au cours des 8 derniers mois de 2015 dans le cadre du redéveloppement de l'immeuble).

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 déduit. 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 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 reçue. 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)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Dans un an	6.087	10.230
Entre un an et cinq ans	29.629	24.730
Plus de cinq ans	21.211	17.622
TOTAL	56.927	52.582

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).

Montant total des futurs loyers minimaux relatifs aux baux ordinaires non résiliables (y inclus les redevances de location-financement) :

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Dans un an	55.508	52.582
Entre un an et cinq ans	172.678	121.346
Plus de cinq ans	154.715	94.593
TOTAL	382.901	268.521

L'augmentation en comparaison avec fin 2014 s'explique par les contrats locatifs indexés, et une année entière de revenus locatifs liés aux immeubles retail en Suisse, acquis fin 2014.

Hormis les redevances de location-financement, le montant total des revenus locatifs futurs s'élève à :

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Dans un an	54.235	51.312
Entre un an et cinq ans	165.587	114.487
Plus de cinq ans	131.802	56.745
TOTAL	353.625	222.544

NOTE 5

FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE ET AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0
Récupération de charges immobilières	108	367
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	108	367
Récupération sur remises en état au terme du bail		
TOTAL	108	367
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-2.131	-1.637
TOTAL	-2.131	-1.637

La récupération de charges immobilières comprend uniquement les indemnités perçues au titre de dégâts locatifs.

La rubrique 'autres recettes et dépenses relatives à la location' s'élève à € -2.131 mille fin 2015 en comparaison avec € -1.637 mille fin 2014. Cette rubrique comprend principalement les charges opérationnelles liées au business center « The Crescent ».

L'augmentation de ces derniers frais est également due aux coûts accrus à la charge du propriétaire, soit les charges pour le portefeuille suisse et les charges liées à l'intégration de Porte des Ardennes Schmiede.

Outre ceci, cette rubrique comprend également la rémunération pour la gestion, conforme aux prix de marché, payée à Leasinvest Services par des tiers (€ 344 mille), compensée par d'autres frais assumés par Leasinvest Real Estate (€ -729 mille). La contribution du business center « The Crescent » au résultat immobilier est positive. Il est prévu que des locations supplémentaires augmenteront la contribution au résultat immobilier.

NOTE 6 **CHARGES LOCATIVES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLE LOUÉS**

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.579	4.008
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	1.502	1.604
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.077	2.404
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-3.579	-4.008
Charges locatives assumées par le propriétaire	-1.502	-1.604
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.077	-2.404
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. Tant en 2015 qu'en 2014 toutes les charges et taxes à la charge du locataire, ont été refacturées.

NOTE 7 **FRAIS TECHNIQUES**

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Frais techniques récurrents	-1.553	-1.309
Réparations	-1.335	-1.242
Redevances de garanties totales	-202	-47
Primes d'assurances	-16	-20
Frais techniques non récurrents	-10	2
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)	0	0
Sinistres	-10	0
TOTAL	-1.563	-1.307

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.

NOTE 8 **FRAIS COMMERCIAUX**

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-539	-840
Publicité	-69	-132
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-173	-87
TOTAL	-781	-1.059

NOTE 9
CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-410	-347
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-475	-157
TOTAL	-885	-504

Les charges des immeubles non loués sont les charges relatives aux espaces vacants, qui ne peuvent pas être récupérées et sont par conséquent à charge du propriétaire.

NOTE 10
FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE ET AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

10.1 Frais de gestion immobilière

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Frais de gestion immobilière externes	-3.429	-3.220
Charges internes de la gestion de l'immobilier	-757	-673
TOTAL	-4.186	-3.893

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 2015 un effectif de dix personnes, dirigées par le représentant permanent (onze au total). Les honoraires payés aux gérants (externes) se composent de la rémunération du gérant, fixée statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé, y compris les immeubles de Leasinvest Immo Lux, la participation dans Retail Estates et les certificats immobiliers souscrits. Les charges (internes) de gestion 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: 4 employés).

10.2 Autres charges immobilières

Les autres charges immobilières s'élèvent à € -0,8 million fin 2015 et comprennent principalement la rémunération des experts immobiliers (€ 177 mille) et la rémunération payée dans le cadre de la gestion externe (e.a. Inowai & CBRE-PSM) et d'autres charges immobilières diverses.

NOTE 11
FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ ET AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Taxe OPC	548	-445
Dépositaire	-123	-233
Honoraires commissaire	-144	-136
Liquidity provider	-17	-18
Autres frais	-2.018	-1.872
TOTAL	-1.754	-2.704
Autres revenus et charges d'exploitation	-169	-307

Les frais généraux de la société regroupent les frais 'overhead' de la société, qui n'ont en soi rien à voir avec l'activité propre, notamment générer des revenus locatifs. Ce sont, entre autres, les dépenses engagées par la SIR en tant qu'entité juridique cotée et concernent principalement tous types d'obligations/dispositions dans le but de respecter la transparence, la liquidité de l'action et la communication financière.

Suite à la récupération unique de la taxe OPC payée de trop au cours des derniers exercices (ceci suite à une base de calcul fautive), la société a perçu un montant net à concurrence de € 548 mille, ce qui fait que les frais généraux totaux ont diminué de € -2.704 mille en 2014 à € -1.754 mille en 2015.

Les autres charges comprennent entre autres la rémunération des dirigeants effectifs en tantièmes (€ - 694 mille ; 2014 : € -733 mille), des frais de communication ((€ -173 mille ; 2014: € -203 mille), honoraires d'avocats et notaires (€ -153 mille ; 2014 : € -336 mille). Cette rubrique comprend également environ € -205 mille de frais liés à l'acquisition de regroupements d'entreprises.

Les frais du dépositaire se rapportent uniquement à Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

Les autres revenus et charges d'exploitation (€ -169 mille) comprennent principalement la garantie locative dans le cadre des immeubles vendus de € -459 mille en comparaison avec € -456 mille en 2014 (comme commenté dans la base de présentation).

NOTE 12 RÉSULTAT SUR VENTES D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	24.131	11.906
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-23.646	-9.988
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	-156	-151
TOTAL	329	1.767

Au cours de 2015 quelques immeubles ont été vendus, soit l'immeuble Canal Logistics Phase 2, un immeuble logistique à Meer et l'immeuble de bureaux Kiem au Luxembourg.

NOTE 13 VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	24.247	17.977
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-14.698	-12.290
TOTAL	9.549	5.687

Le résultat sur portefeuille net présente une plus-value non réalisée totale de € 9,5 millions en 2015, par rapport aux € 5,7 millions fin 2014, soit une augmentation de 67,91% de la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Les principales variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement à concurrence de € 9,5 millions s'expliquent par :

1. Par la conclusion d'un contrat locatif pour un projet de développement au Luxembourg une plus-value latente d'environ € 7,5 million a été reconnue. Les autres plus-values latentes d'environ € 13,7 millions ont pour la plupart également été reconnues au Luxembourg et en Suisse. A ce sujet il faut noter que la plus-value sur le portefeuille retail suisse (€ 4,3 millions) est principalement relative à l'évolution du taux d'échange CHF/EUR. Cette plus-value doit dès lors être considérée en tenant compte de la moins-value sur le Cross Currency Swap commenté dans la note 17 Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.
2. Dans le segment Logistique en Belgique environ € 2,1 millions de moins-values latentes ont été reconnues sur différents immeubles.
3. Dans le segment Bureaux en Belgique € 9,6 millions de moins-values ont été reconnues. Ces moins-values latentes sont principalement relatives à trois immeubles dont deux de ces immeubles sont redéveloppés ou substantiellement rénovés..

Les variations des droits de mutation sont reprises dans la rubrique 'Addition aux/Prélèvements des réserves des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement'.

NOTE 14 REVENUS FINANCIERS

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Intérêts et dividendes perçus	1.798	2.225
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires		0
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés autorisés	529	886
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	529	886
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS		0
TOTAL	2.327	3.111

Dans la rubrique « Intérêts et dividendes perçus » sont compris, d'une part, les dividendes à concurrence de € 1,8 million (sur l'exercice 2015) sur les actions Retail Estates, et d'autre part, les intérêts provenant de dépôts temporaires, à court terme, de liquidités. Il est important de noter que les intérêts et dividendes perçus auraient pu être majorés de € 0,6 million si le dividende brut (sans déduction du précompte mobilier) aurait été perçu de Retail Estates. Contrairement aux années précédentes, les dividendes annuels de Retail Estates ont été perçus bruts pour nets grâce à l'application de la directive mère-fille. Le renvoi vers cette directive a été radié par erreur dans la législation SIR fin 2014, ce qui signifiait que par le changement du statut de sicafi vers une SIR (fin 2014) LRE ne pouvait plus y faire appel.

Les produits relatifs aux instruments financiers dérivés (€ 0,5 million) se composent des intérêts variables reçus d'interest rate receiver swaps, où Leasinvest Real Estate paie toujours le taux d'intérêt fixe et reçoit l'intérêt variable. Ce taux d'intérêt fixe à payer peut être retrouvé sous la rubrique 'charges relatives aux instruments financiers dérivés détenus pour des fins de couverture' dans la rubrique charges d'intérêt nettes (note 15).

NOTE 15 CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Intérêts nominaux sur emprunts	-8.995	-8.753
Charges d'intérêts sur dettes financières non courantes	-5.133	-4.612
Charges d'intérêts sur emprunts obligataires	-3.518	-3.518
Charges d'intérêts sur dettes financières courantes	-344	-624
Reconstitution du nominal des dettes financières		0
Charges relatives aux instruments financiers dérivés autorisés	-5.257	-5.780
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	-5.255	-5.357
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	-2	-423
Autres charges d'intérêts		
Charges d'intérêts activées	1.170	722
TOTAL	-13.082	-13.811

Les charges relatives aux instruments financiers dérivés pour des fins de couverture comprennent les décomptes d'intérêts fixes que Leasinvest Real Estate paie dans le cadre des interest rate payer swaps conclus.

La diminution des intérêts nominaux sur emprunts (principalement dettes financières courantes) provient du taux d'intérêt plus bas.

Le coût de financement moyen (hors marked-to-market des instruments financiers dérivés), après couverture, s'élève à 3,27% fin 2014 (3,63% fin 2014) ; avant couverture il s'élève à 1,9% fin 2015 (fin 2014 : 2%).

Compte tenu de ces éléments non cash et des primes sur options potentielles, le coût de financement après couverture s'élève 4,46% (2014 : 4,01%). La diminution du coût de financement moyen s'explique principalement par une renégociation des taux d'intérêt avec les différentes banques.

Fin 2015 € 1.170 mille de coûts de financement ont été activés, principalement relatifs au projet Royal20. Pour cela, un taux de financement interne d'environ 3,4% a été appliqué.

NOTE 16 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Frais bancaires et autres commissions	-1.489	-1.727
Moins-values réalisées nettes sur vente d'actifs financiers non courants		
Moins-values réalisées nettes sur vente de créances de location-financement et similaires		
Autres :		
Charges d'instruments financiers dérivés		
TOTAL	-1.489	-1.727

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

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	-5.215	720
Ajustements de la juste valeur des emprunts obligataires	391	-1.449
Total	-4.824	-729

La rubrique " Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS " pour € -5.215 mille comprend € -11 mille d'influence des « floors » vendus, pour € -1.033 mille d'inefficacité, pour € -4.330 mille l'impact du composant taux d'échange du cross currency swap et pour € 391 mille la variation de la juste valeur dans le cadre de la « fair value hedge » de l'emprunt obligataire (par un « IRS receiver »).

NOTE 18 IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Société-mère LRE	-397	-148
Résultat avant impôt	11.274	14.869
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de SIR	11.274	14.869
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	519	435
Impôt au tarif de 33,99%	-177	-148
Provision d'impôt	0	0
Précompte mobilier	0	0
Régularisation d'impôt de l'exercice précédent	0	0
Filiales	-294	-205
TOTAL	-471	-353

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 d'un régime fiscal spécial au Luxembourg. Les autres filiales ou l'établissement permanent en Suisse, par contre, sont soumises à l'impôt sur le résultat.

BILAN

NOTE 19

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Software	10	80
Autres immobilisations incorporelles	10	0
Mouvements des immobilisations incorporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	80	1
Montant brut	89	5
Amortissements accumulés (-)	-9	-4
Dépréciations exceptionnelles cumulées		0
Investissements (+) / Désinvestissements (-)	-63	84
Acquisitions via regroupements d'entreprises		
Cessions et mises hors service (-)		
Cessions via scissions (-)		
Amortissements (-)	-7	-5
Solde à la fin de l'exercice	10	80

Fin 2014 une licence a été achetée relative à un nouveau software de transaction ; ceci fut amorti à concurrence de € -63 mille au cours de l'exercice 2015.

NOTE 20

IMMEUBLES DE PLACEMENT (MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR)

(en € 1.000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Solde à la fin de l'exercice précédent	686.942	669.511	33.860	20.680
Investissements	8.217	38.259	10.601	3.513
Désinvestissements	4.269			
Ecart de conversion		-1.783		0
Acquisitions d'immobilier	108.000	0		0
Transferts des/(aux) autres rubriques	-22.534	-16.024	12.156	0
Étalement des gratuités	314	-591		0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-157	-2.430	-5.401	9.667
Solde à la fin de l'exercice	785.051	686.942	62.018	33.860

Portefeuille immobilier	869.362	756.328
-------------------------	---------	---------

Rubriques du bilan :

Immeubles de placement	847.070	(1)
Créances de location-financement	17.900	(2)
Actifs détenus en vue de la vente	4.392	(3)
	869.362	

Total immeubles de placement (1)		Créances de location-financement (2)		Total		Actifs détenus en vue de la vente (3)	
31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
720.802	690.191	17.900	17.900	738.702	708.091	17.626	10.144
18.818	41.772	0	0	18.818	41.772	0	1.222
4.269							
	-1.783		0		-1.783	-23.646	-8.205
108.000	0		0	108.000	0		
-10.378	-17.807	0	0	-10.378	-16.024	10.378	16.024
314	-591		0	314	-591	0	-10
5.245	7.236		0	5.245	7.236	34	-1.550
847.070	720.802	17.900	17.900	864.969	738.702	4.392	17.626

Capex investissements 2015 en € 1.000	LRE	Belgique	Luxembourg	Suisse
(1) Capex acquisitions	108.000	108.000	0	0
(2) Capex (incl. développement et redéveloppement relatifs aux projets de développement	10.601	1.168	9.433	0
(3) Capex portefeuille immobilier récurrent	8.217	5.231	2.991	-5
(4) Autres	-	-	-	-
TOTAL CAPEX	126.818	114.400	12.423	-5

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 2015 Cushman & Wakefield a défini pour l'ensemble des immeubles de Leasinvest Real Estate SCA, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société DTZ Winssinger et par Stadim,

1. une valeur d'investissement de € 886.390.000 (huit cent quatre-vingt six millions trois cent nonante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 364.220.000, € 477.000.000 en € 45.170.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse; et
2. une juste valeur de € 869.390.000 (huit cent soixante neuf millions trois cent nonante mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 355.880.000, € 469.440.000 en € 44.070.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse.

Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux, des bâtiments semi-industriels, des centres de distribution et magasins, situés au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse.

Pour plus de détails nous nous référons également à la note Chiffres clés principaux - (Autre information sectorielle).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 869,39 millions fin 2015 comparé aux € 756,33 millions fin décembre 2014. L'augmentation est principalement la suite de l'acquisition de TTER et les plus-values latentes reconnues.

En 2015 environ € 23,80 millions (valeur comptable) d'immeubles moins stratégiques ont été désinvestis, dont l'immeuble Canal Logistics phase 2, Kiem et l'immeuble situé à Meer.

(1) Concerne l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal.

Le tableau suivant donne un aperçu des techniques d'évaluation utilisées par classe d'actifs, ainsi que des principaux variables utilisés :

Classe d'actifs	Juste valeur 2015 (€ 000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	Fourchette (VLE par mois)
Retail (Grand-duché de Luxembourg & Belgique)	322.680	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [14,70 €/m ²] b. [6,6% -> 7,41%]
Retail Suisse	44.070	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [19 €/m ² ->23€/m ²] b. [5,1% -> 6,31%]
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	124.810	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [28,43 €/m ²] b. [5,50% -> 7,42%]
Bureaux Belgique	194.870	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [14 €/m ² ->20 €/m ²] b. [5,3% -> 11,4%]
		Evaluation résiduelle	a. Valeur locative estimée b. Taux de capitalisation c. Coût de construction	a. [20 €/m ² -> 20,5 €/m ²] b. [5,6%->5,7%] c. 1.650 €/m ²
Logistique	132.210	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)	a. Taux d'escompte moyen b. Durée de vie économique	a. 6,15% b. 20 ans
Projets Grand-duché de Luxembourg	50.750	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)	a. Valeur locative moyenne b. Taux de capitalisation c. Période de construction	a. 34,82 €/m ² b. 5,89% c. 15 à 18 mois
Total immeubles de placement	869.390			

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

Sur base du bilan de fin décembre 2015 une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 17,3 millions sur le résultat net et de € - 3,51 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 1,02% (notamment de 58,03% à 59,05%).

Sur base du même bilan, une diminution de la VLE (1) moyenne de 10% aurait un impact d'environ € - 86,94 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 17 décembre Leasinvest Real Estate a acquis 100% des actions de la SA Entrepôt Royal. Cette dernière est le propriétaire d'un complexe de bureaux & retail situé avenue du Port à Bruxelles. Le prix d'acquisition de l'Entrepôt Royal s'élevait à 108.000.000. Par cette transaction, la société souhaite encore souligner l'intérêt stratégique de la gestion du centre commercial et de bureaux et son développement. Le contrôle fut acquis par l'acquisition de toutes les actions avec droit de vote et par la majorité au sein du conseil d'administration et le contrôle entier sur la gestion.

(en € 1.000 sub-consolidation)	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs		
I. ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	27.459	108.000
II. ACTIFS COURANTS		
Impôts et autres actifs courants	15.389	14.902
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.325	5.325
TOTAL DE L'ACTIF	48.172	128.227
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	8.370	69.923
Dettes financières non courantes		
- Autre	35.000	35.000
II. PASSIFS COURANTS		
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
- Exit taxe		12.295
- Autre	4.802	11.009
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	48.172	128.227
Valeur de l'actif net	8.370	69.923
Fonds de commerce (« goodwill »)		
Prix de la transaction		
Cash-out net de l'investissement		69.923

Cette entité comprend l'Entrepôt Royal Tour & Taxis.

Le premier traitement administratif de la période a été constaté provisoirement. Par conséquent, la juste valeur attribuée aux actifs et passifs peut toujours être modifiée endéans les 12 mois après la date d'acquisition.

Les revenus locatifs au 17/12/2015 de cette entité s'élèvent à € 5.908 mille et le résultat net à € 4.601. Cette entité a contribué à concurrence de € 121 mille au résultat de 2015 (hormis les ajustements de la juste valeur).

Les frais de transaction relatifs à ce regroupement d'entreprises s'élevaient à environ € 205 mille.

NOTE 22
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Installations, machines et équipement	1.036	1.099
Mobilier, matériel de bureau et matériel roulant	127	167
Autres		
Autres immobilisations corporelles	1.163	1.266
Mouvements des autres immobilisations corporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.266	1.140
Montant brut	1.707	1.486
Amortissements cumulés (-)	-442	-347
Dépréciations exceptionnelles cumulées		
Investissements	20	221
Acquisitions via des regroupements d'entreprises		
Transferts et désaffectations (-)		
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	-122	-95
Solde à la fin de l'exercice		1.266
Dont :		
Immobilisations corporelles pour usage propre	127	166
Autres	1.036	1.100

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique moins les amortissements cumulés et d'éventuelles dépréciations exceptionnelles (conformément à l'IAS 16).

Ils sont amortis de manière linéaire en fonction de la durée de vie économique. En 2011 il a été investi dans des panneaux solaires sur l'entrepôt à Wommelgem à concurrence de € 1,1 million, amortis sur une période de 20 ans. Les immobilisations corporelles pour usage propre de € 127 mille comprennent principalement l'aménagement des bureaux.

NOTE 23
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Participations dans d'autres SIR	70.425	51.799
Prêts et créances	0	0
Autres	132	160
Certificats immobiliers	15.947	10.955
Instruments financiers dérivés	1.597	1.829
Participations dans des entreprises liées		
TOTAL	88.101	64.743

L'augmentation des actifs financiers non courants s'explique principalement par l'évolution de la participation dans Retail Estates (participations dans d'autres SIR). La part de la participation est restée stable à 10,11% fin 2015. La juste valeur a augmenté et a été reconnue dans le résultat global à concurrence de € 10.921 mille en 2015.

La société détient également des certificats immobiliers relatifs à des immeubles de bureaux. D'une part, des acquisitions additionnelles ont été réalisées à concurrence de € 972 mille en 2015, et d'autre part, la juste valeur a augmenté, reconnue dans le résultat global, à concurrence de € 4.020 mille en 2015.

Les variations totales de la juste valeur s'élèvent à € 14.941 mille et sont présentées dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente » dans le résultat global.

NOTE 24 LEASING

La rubrique créances de location-financement de € 17,9 millions comprend les Archives de l'Etat à Bruges, présentées comme leasing financier, conformément aux normes IFRS. La durée initiale s'élevait à 25 ans, dont trois années ont déjà passées. Le taux d'intérêt implicite s'élève à 3,7% pour 2015 et 3,6% pour 2014.

(en € 1.000)	31/12/15				31/12/14			
	< 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	1.322	7.687	35.689	44.698	1.295	6.946	34.949	43.190
2. Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location		356	17.543	17.899		281	17.618	17.899
3. Produits financiers non acquis				26.799				25.291
4. Paiements conditionnels repris comme produits au cours de la période								
5. Valeurs résiduelles non garanties que reviennent au bailleur								
6. Provision accumulée pour les paiements minimaux irrécouvrables								

NOTE 25 ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Solde à la fin de l'exercice précédent	17.626	10.144
Investissements		1.222
Désinvestissements	-23.645	-8.205
Transfert des/(aux) autres rubriques	10.377	16.024
Etalement des gratuités		-10
Augmentation/diminution de la juste valeur	34	-1.550
Solde à la fin de l'exercice	4.392	17.626

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 2015 cette rubrique comprend l'immeuble situé Zeutestraat à Malines (€ 4,40 millions). Il s'agit d'un immeuble immédiatement disponible à la vente et qui n'est soumis qu'à des dispositions habituelles pour la vente de ce type d'actifs. La vente est prévue comme étant très probable, et ceci selon les critères définis par la norme IFRS 5 § 8.

Les immeubles de placement présentés fin 2014 comme actifs détenus en vue de la vente, soit l'immeuble de bureaux situé rue Kiem à Strassen (Luxembourg), l'entrepôt Canal Logistics phase 2 situé à Bruxelles et l'entrepôt situé Wenenstraat à Meer ont été vendus mi-2015.

L'immeuble Zeutestraat situé à Malines est présenté dans le segment belge et sous logistique. La contribution aux revenus locatifs en 2015 concernait environ € 364 mille.

NOTE 26
ACTIFS FINANCIERS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Actifs détenus jusque leur échéance		
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à leur juste valeur via le résultat		
Prêts et créances		
Autres		
TOTAL	0	0

NOTE 27
CRÉANCES COMMERCIALES

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Créances commerciales	6.952	8.332
Factures à établir	1.181	
Créances douteuses	-166	-125
TOTAL	7.967	8.207

Leasinvest Real Estate estime que la valeur comptable des créances commerciales approche leur juste valeur.

(en € 1.000)	31/12/15					
	Total	non échu	échu < 30 j	échu < 60 j	échu < 120 j	échu > 120 j
Créances commerciales	6.620	5.243	203	47	912	215
Factures à établir	1.181	1.181				0
Créances douteuses	166					166
TOTAL	7.967	6.424	203	47	912	381

(en € 1.000)	31/12/14					
	Total	non échu	échu < 30 j	échu < 60 j	échu < 120 j	échu > 120 j
Créances commerciales	8.082	6.821	391	295	180	395
Factures à établir						
Créances douteuses	125					125
TOTAL	8.207	6.821	391	295	180	520

Créances et dettes	31/12/15	31/12/14
Dépréciation accumulée - solde au début	-125	-94
Dépréciation exceptionnelle comptabilisée au cours de l'exercice	-41	-31
Dépréciation exceptionnelle reprise au cours de l'exercice		
Dépréciation exceptionnelle supprimée au cours de l'exercice		
Dépréciation accumulée - solde à la fin	-166	-125

La partie non-prévue des créances commerciales, 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)	31/12/15	31/12/14
Impôts sur le revenu	350	193
Rémunérations et dettes fiscales		0
Autres	2.535	817
TOTAL	2.885	1.010

L'augmentation de la rubrique « autres » s'explique principalement par un précompte immobilier à récupérer sur un immeuble et la taxe OPC à récupérer mentionnée dans la note 11 de ces états financiers.

NOTE 29
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Trésorerie	4.531	3.655
Équivalents de trésorerie		
TOTAL	4.531	3.655

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.

NOTE 30
COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIFS

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Revenus immobiliers courus, non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges immobilières payées d'avance	1.265	825
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	568	383
Autres	451	420
TOTAL	2.284	1.628

L'augmentation des charges immobilières payées d'avance de € 825 mille à € 1.265 mille est principalement due à des charges dans le cadre du projet d'extension Strassen, qui n'ont pas encore été activées. En outre, l'acquisition de l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal entraîne une légère augmentation des charges immobilières payées d'avance.

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	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 au porteur ou 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 € 44.128.326,64. 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 16 mai 2011. Elle est renouvelable. Le gérant a déjà utilisé cette autorisation pour un montant total de € 10.186.418,00, par conséquent, il reste un solde de € 33.941.908. 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 à la transaction de capital susmentionnée, et par conséquent à l'émission de nouvelles actions, déduits des réserves.

31.2 Primes d'émission (en € 1.000)

Date	Transaction	
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	121.091

31.3 Résultat

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Résultat à reporter	7.421	10.100
Dividende proposé	23.197	22.472
TOTAL	30.618	32.572

Le résultat net, part du groupe, consolidé de l'exercice écoulé 2015 s'élevait à € 30,6 millions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 17 mai 2016 de distribuer un dividende brut de € 4,70 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,431 (sur base du précompte mobilier de 27%), soit un dividende de € 23,20 millions.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2016, le paiement du dividende se fera sur remise du coupon n° 19.

31.4 Actions propres rachetées

3.392 actions propres ont été achetées dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation de titres au porteur conformément à l'article 11 van de la loi du 14 décembre 2005, et ceci à concurrence de € 282 mille.

31.5 Réserves

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Réserve légale	5.431	5.431	5.431
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	42.278	36.591	34.613
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 (-)	-8.723	-8.166	-7.341
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	-34.189	-37.191	-15.300
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 (+/-)	-1.920	-2.640	-3.671
Réserve pour les écarts de conversion découlant d'une activité à l'étranger	8		
Réserve pour actions propres	-293	-11	-11
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	32.363	17.422	5.957
Résultats reportés	121.426	116.997	113.321
Résultat net de l'exercice	30.618	32.572	26.928

NOTE 32**COMMENTAIRE DU NOMBRE D' ACTIONS, DES DIVIDENDES ET DU BÉNÉFICE PAR ACTION**

32.1 Evolution du nombre d'actions

	31/12/15 Nombre d'actions	31/12/14 Nombre d'actions
Nombre d'actions au début de l'exercice	4.938.870	4.938.870
Changement du nombre d'actions		
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au dividende	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions propres (sur une base consolidée)	0	0
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.935.478	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au total des dividendes	4.935.478	4.937.870
Nombre d'actions ayant droit au pro rata des dividendes (création augmentation de capital)	0	0

La différence entre les actions ayant droit au dividendes et les dividendes ayant droit au résultat de la période concerne les 3.392 actions rachetées dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation de titres au porteur conformément à l'article 11 van de la loi du 14 décembre 2005.

32.2. Définition du montant de la distribution de dividende obligatoire (selon les comptes annuels statutaires) (AR 13/07/2014)

(en € 1.000)	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
A. Résultat corrigé		
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	10.877	14.721
+ Amortissements	72	70
+ Réductions de valeur	15	31
+/- Reprises de réductions de valeur	0	
+/- Reprises de loyers cédés et escomptés	0	
+/- Autres composants non-monétaires	4.824	738
+/- Résultat vente d'immobilier	-327	-1.767
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	11.209	8.932
Résultat corrigé (A)	26.670	22.726
Plus- et moins-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice, par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des frais de rénovation activés		
Plus-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice, exemptes de la distribution obligatoire sous réserve de leur réinvestissement endéans un délai de 4 ans (-)		
Plus-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice, précédemment exemptes de la distribution obligatoire et qui n'ont pas été réinvesties endéans un délai de 4 ans (+)		
Plus-values nettes de la réalisation d'immobilier non-exemptes de la distribution obligatoire (B)		
Total A+B	26.670	22.726
Résultat à distribuer obligatoirement (80%)	21.336	18.180

La distribution minimale est calculée conformément à l'AR du 13/07/2014 et sur base des comptes annuels statutaires, conformément aux normes IFRS.

L'affectation statutaire du résultat est présentée comme suit :

TRAITEMENT DU RÉSULTAT (en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
A. Résultat net	10.877	14.721
B. Addition aux/prélèvements des réserves (+/-)	12.320	7.751
1. Addition aux/prélèvements des réserves pour le solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur de l'immobilier (-/+)	11.209	8.933
- exercice	11.209	8.933
- exercices précédents		
- réalisation d'immobilier		
2. Addition aux/prélèvements des réserves des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-/+)	0	-151
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 (-)	0	0
- exercice	0	0
- 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 (+)	0	0
- 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 (+)	4.824	738
- exercice	4.824	738
- 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 (-/+)	-3.714	-1.769
11. Addition aux/prélèvements des résultats reportés d'exercices précédents (-/+)		
C. Rémunération du capital conformément à l'article 27, § 1, alinéa 1	21.336	18.181
D. Rémunération du capital – autre que C	1.861	4.291
Dividende à distribuer	23.197	22.472

La loi SIR stipule que l'obligation dans le cadre de la distribution de dividende obligatoire ne fait pas préjudice à l'application des dispositions de l'art. 617 du Code des Sociétés. Cet article stipule qu'il ne peut y avoir de distribution si, à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net a diminué ou diminuerait en dessous du montant du capital souscrit, ou s'il est plus élevé, le capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui ne peuvent pas être distribuées en vertu de la loi ou des statuts (en €).

(en € 1.000)	Statutaire 31/12/15	Statutaire 31/12/14
- 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 (+)	3.852	15.061
- Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	-3.857	-3.857
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés, soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS (+/-)	-34.188	-37.190
- 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 (+/-)	-7.201	-1.986
- Réserve pour le solde des écarts de conversion sur les actifs et passifs monétaires (+)	0	
- Réserve pour les écarts de conversion provenant de la conversion d'une activité étrangère	0	
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	25.532	14.610
- Réserve pour les bénéfices et pertes actuarielles des plans de retraite à cotisations définies (+)		
- Réserve pour les latences fiscales relatives à l'immobilier situé à l'étranger (+)		
- Réserve pour les dividendes perçus destinés au remboursement des dettes financières (+)		
- Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	281	
- Réserve légale (+)	5.431	5.431
Total du patrimoine non distribuable	165.256	167.475
Actifs nets de la société	218.209	216.160
Dividende proposé	23.197	22.472
Actifs nets après distribution	195.013	193.689
Solde de la marge après distribution	29.757	26.213

Calcul du bénéfice et du dividende par action :

	31/12/15 (12 mois)	31/12/14 (12 mois)
Bénéfice net, part du groupe (en € 1.000)	30.618	32.572
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.935.478	4.938.870
Bénéfice net, part du groupe, par action (€) (1)	6,20	6,60
Bénéfice distribuable par action (€) (2)	5,40	3,68

	Proposition 2015	Proposition 2014
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (€)	23.196.747	22.471.859
Dividende brut par action (€)	4,70	4,55
Dividende net par action (€)	3,4310	3,4125

(1) Le bénéfice net par action, est le résultat net, part du groupe, tel que publié au compte de résultats, divisé par le nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

(2) Le bénéfice distribuable par action est le montant pris en compte pour calculer la distribution imposée, divisé par le nombre d'actions ayant droit au résultat de la période, mais sans tenir compte de la diminution nette des dettes.

NOTE 33 INTÉRÊTS MINORITAIRES

(en € 1.000)	Pourcentage de participation	31/12/15	31/12/14
Société			
Leasinvest Services SA (0826.919.159)	99%	4	4
Total des intérêts minoritaires		4	4
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		282.720	68.268

NOTE 34 INFORMATION SUR LA DETTE FINANCIÈRE

34.1 Dettes financières

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Dettes financières non courantes	355.722	319.423
Etablissements de crédit	258.538	222.029
Autres	97.184	97.394
Autres emprunts	96.824	97.215
Garanties locatives perçues	360	179
Dettes financières courantes	176.887	121.910
Etablissements de crédit	89.191	32.919
Autres (1)	87.696	88.991
Autres emprunts	87.696	88.991
TOTAL	532.609	441.333

Les dettes financières totales ont augmenté de € 91.276 mille en comparaison avec fin 2014 et s'élevèrent à € 532.609 mille (1).

Cette augmentation est due aux investissements nets réalisés en 2015 (principalement tirage du crédit pour l'acquisition de l'immeuble TTER).

La rubrique autres emprunts non courants contient à concurrence de € 96.824 mille les emprunts obligataires placés par Leasinvest en 2013.

Les lignes de crédit (hormis les € 97,2 millions d'emprunt obligataires et garanties locatives perçues) s'élevèrent à € 473,7 millions fin 2015.

Les 'autres dettes financières courantes' comprennent uniquement le commercial paper émis à moins d'un an.

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 majorés des dettes à taux variable échangées contre des dettes à taux fixes par le biais d'interest rate swaps, et la dette totale, pour une partie, soit € 35 millions, de l'emprunt obligataire publique une couverture à juste valeur a été conclue par le biais d'un IRS receiver en 2013. La partie correspondante, soit € 35 millions de l'emprunt obligataire publique 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 € 0,40 million (2014 : € -1,40 million).

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 juste valeur des emprunts obligataires publics et privés s'élève à € 97,2 millions fin 2015 en comparaison avec € 97,4 millions fin 2014.

Fin 2015 la partie des crédits à taux fixe s'élève à 29,60% ou € 158 millions du total de la dette financière de € 532,25 millions, en comparaison avec 35% fin 2014.

34.2 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 publique 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.

Outre, conformément à l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIR, Leasinvest devra établir 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 que 50%. Ce plan décrit les mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés.

Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate est sous contrôle et s'élevait à 58,03% fin 2015 (2014 : 54,27%), ce qui est inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 13/07/2014.

34.3 Information sur la gestion des risques financiers

34.3.1 Risques liés au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie

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 au covenants. Ci-dessous les risques principaux sont reproduits, relatifs à la gestion financière et les activités opérationnelles liées, ainsi que l'impact potentiel et les facteurs et mesures de mitigation.

Nous renvoyons également aux autres risques, tels qu'e.a. le risques liés à l'évaluation du portefeuille immobilier, comme décrit sous les Facteurs de risque, repris dans le document d'enregistrement à la page 4.

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 	<ul style="list-style-type: none"> Politique et suivi du financement stricts (1,2) par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, et diversification des sources de financement, là où nécessaires. Les lignes de crédit (dont une partie utilisée) (inclus les € 95 millions d'emprunts obligataires) s'élèvent à € 568,7 millions fin 2015 par rapport aux € 543,7 millions fin 2014. Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit supplémentaires confirmées disponibles. Les lignes de crédit disponibles de parties financières excèdent le montant du « commercial paper » emis (1,2). Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). Fin 2015 la marge s'élève à € 39,1 millions par rapport à € 105 millions fin 2014 après déduction des lignes de crédit disponibles comme back-up pour le « commercial paper ». Actionnaires solides (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
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"> 1. Impossibilité de financer des acquisitions ou ceci uniquement via des coûts plus élevés et une rentabilité inférieure 2. Impulsion à la vente d'actifs à une valeur inférieure à la juste valeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique financière et suivi stricts (1,2) 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 3,0 ans (2014 : 3,2 ans, 2013 : 3,7 ans). • Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit confirmées disponibles (1,2). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). • Actionnaires solides (1,2).
Flux de trésorerie insuffisants afin de respecter ses engagements financiers (risque lié au flux de trésorerie)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne plus pouvoir rembourser les intérêts et le capital 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi rigoureux du cash-flow net et limitation des risques opérationnels (1). • Les financements sont du type « bullet » avec des dates d'échéance clairement définies. • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées.
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)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise 2. Impact sur la rentabilité de l'entreprise et sur de nouveaux investissements 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments financiers dérivés. La politique vise à couvrir le risque de taux d'intérêt à concurrence d'environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans. Fin 2015 la société immobilière réglementée dispose d'un en-cours de 31% d'interest rate swaps (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2014 : 38%) ; 8% de caps de taux d'intérêt (dont les taux d'intérêt sont plafonnés) (fin 2014 : 9%), 30% de crédits à taux d'intérêt fixe (2014 : 35%) et 7% de cross currency swap (1,2). Pour plus de détails nous nous référons à la note 34 des états financiers à la page 172. • En outre, l'objectif de la politique est également d'atteindre un coût de financement optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 3,27% (fin 2014 : 3,63%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers ; compte tenu de ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement tout compris s'élève à 4,46% (2014 : 4,01%). En outre des crédits à taux d'intérêt fixes sont également conclus afin d'optimiser le coût de financement. • Dialogue permanent avec les actionnaires et les partenaires bancaires afin d'établir des relations à long terme solides (1,2).

(1) Les revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2015 sont plus que suffisants pour compenser une éventuelle augmentation des charges d'intérêts. Pour les trois derniers exercices le résultat financier par rapport aux revenus locatifs s'élève à 36,2% (2015), 27,5% (2014), 20% (2013), et les charges d'intérêts hormis les ajustements de la juste valeur par rapport aux revenus locatifs s'élèvent à 26,6% (2015), 25% (2014), 22% (2013).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
<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 et le non respect des covenants.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résiliation potentielle de crédits et une confiance érodée des investisseurs et des banquiers Sanctions et surveillance accrue de la part du régulateur si on ne répond pas à certains paramètres légaux 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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 31/12/2015 le taux d'endettement consolidé s'élevait à 58,03% comparé à 54,27% fin 2014. Le taux d'endettement statutaire s'élevait à 63,79% le 31/12/2015 suite à l'acquisition de l'immeuble T&T Entrepôt Royal par des financements bancaires supplémentaires au sein de la société Leasinvest Real Estate SCA. 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 34) à la page 172.
<p>Risque d'écart entre les résultats financiers et le budget prévu et les demandes légales</p>	<ol style="list-style-type: none"> Détection tardive de la situation potentielle de ne pas respecter certains engagements 	<ul style="list-style-type: none"> 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</p>	<ol style="list-style-type: none"> Diminution des revenus et des cash-flows 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinvest Real Estate est principalement active dans des pays EURO et en Suisse. Pour l'investissement en Suisse le risque lié à la juste valeur a été couvert. La variabilité des cash-flows net est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle puisqu'un maximum de revenus en francs suisses sont utilisés pour couvrir les dépenses locales en francs suisses (1).
<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"> Diminution des capitaux propres du groupe Résultat net et résultat net courant inférieurs 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinvest Real Estate vise un coût de financement optimal compte tenu de la stratégie de couverture choisie. Cette dernière est ajustée selon l'évolution du marché et il est considéré de conclure des IRS ou des CAPS ou des crédits à taux fixe (1), (2).
<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>	<ol style="list-style-type: none"> Rendement en dividende limité pour l'actionnaire 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à réaliser suffisamment de revenus et au respect de l'art. 617 et à la distribution de dividendes vers Leasinvest Real Estate.

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

(en € 1.000)	31/12/15				31/12/14			
	Dettes avec une maturité de			Total	Dettes avec une maturité de			Total
< 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans	< 1 an		> 1 an < 5 ans	> 5 ans		
Dettes financières – institutions de crédit								
Lignes de crédit	126.200	262.500	85.000	473.700	50.000	387.700	20.000	448.700
Crédits utilisés	89.169	172.900	85.000	347.069	32.900	201.351	20.000	254.251
Intérêts	660			660	697			697
% part (crédits utilisés/lignes de crédit)	71,2%	65,9%	100%	73,40%	94%	51%	100%	57%
Emprunts obligataires	701	76.123	20.000	96.824	701	76.514	20.000	97.215
Commercial paper								
Programme de commercial paper (CP)			210.000	210.000				210.000
Commercial paper émis	87.625			87.625	88.991			88.991
% part CP / lignes de crédit				18,50%				19,8%
% part (crédits utilisés et CP/ lignes de crédit)				91,90%				76,8%
% solde lignes de crédit après couverture CP				8,20%				23,2%

Comme indiqué par le tableau ci-dessus, Leasinvest dispose fin 2015 de € 39 millions (ou 8,24%) de lignes de crédit non utilisées après couverture du « commercial paper », en comparaison avec € 105,50 millions en 2014.

Le coût de financement moyen (hormis les marked-to-market des instrument financiers dérivés), après couverture, s'élève à 3,27% fin 2015 (fin 2014 : 3,63%) ; avant couverture il s'élève à 1,89% fin 2015 (fin 2014 : 2,08%).

Compte tenu des ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement après couverture s'élève à 4,46% (2014 : 4,01%).

Fin 2015 € 1.171 mille de coûts de financement ont été activés. Pour cela, un taux de financement interne d'environ 3,4% a été pris en compte.

Calcul et commentaire du taux d'endettement

		Bilan statutaire	Bilan consolidé
Total des rubriques « Passifs » du bilan	→	502.832	613.892
I. Passifs non courants			
A. Provisions	-		9
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés autorisés	-	40.218	40.218
F. Impôts différés	-		
II. Passifs courants			
A. Provisions	-		
C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés autorisés	-		
F. Comptes de régularisation	-	3.661	8.047
Total des Passifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur) :	=	458.954	565.619
Total des « Actifs » du bilan	→	721.042	976.302
Instruments financiers dérivés autorisés repris dans l'actif	-	1.597	1.597
Total des Actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur) :	=	719.445	974.706
Taux d'endettement	:	63,79%	58,03%

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 annuels et semestriels. Dans ces rapports 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.

Le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate est resté en-dessous des 50% dans le passé, comme démontré par le tableau ci-dessous, avec un seul dépassement en 2008, 2012 et 2013, 2014 et 2015 dans le cadre du développement et de la vente par après de l'immeuble de bureaux Bian au Luxembourg et l'investissement dans les certificats immobiliers émis par Porte des Ardennes Schmiede SA et Porte des Ardennes Pommerlach SA pour le refinancement du centre commercial Knauf situé à Schmiede et à Pommerloch.

	Taux d'endettement
2015	58,03%
2014	54,27%
2013	53,53%
2012	56,19%
2011	47,29%
2010	44,13%
2009	47,61%
2008	52,06%
2007	40,93% (*)
2006	44,15% (*)
2005	32,23% (*)
2004	41,06% (*)
2003	41,38% (*)
2002	44,94% (*)

(*) Clôture 30/6

Le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate a dépassé les 50% depuis septembre 2012 et s'élève à 58,03% fin décembre 2015. 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.

Chaque trimestre la projection du taux d'endettement est présentée au conseil d'administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus. 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, du résultat net par action, ou en ce qui concerne le fait de mitiger le risque lié à la liquidité et à la solvabilité. Sur base de ces éléments une projection est faite pour fin 2015. Cette projection tient également compte des opérations de désinvestissement potentielles.

Fin décembre 2015 le taux d'endettement consolidé s'élève temporairement à 58,03% en comparaison avec 54,27% fin décembre 2014. Cette augmentation du taux d'occupation est causée par l'acquisition de T&T Entrepôt Royal fin décembre 2015, entièrement financée par des crédits bancaires. Au cours du deuxième trimestre de 2016 la vente prévue de l'immeuble de bureaux (finalisé à cette date) Royal20 au Grand-duché de Luxembourg pour un prix de vente net de € 62,5 millions diminuera à nouveau le taux d'endettement à 53%, soit entièrement dans la fourchette prédéfinie de 50%-55%.

Il faut noter que le taux d'endettement statutaire augmente à 63,79% suite à l'acquisition de l'immeuble T&T Entrepôt Royal par le financement bancaire de cette société. La possibilité de distribution d'un dividende de Leasinvest Immo Lux à Leasinvest Real Estate SCA suite à la vente de l'immeuble Royal20 sera évaluée afin d'éviter que le taux d'endettement statutaire ne dépasse 65%.

Sur base du taux d'endettement de 58,03% fin décembre 2015 Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement sur base de financement par dettes de € 190 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65% et un potentiel d'investissement de € 47 millions sans dépasser le taux d'endettement de 60% ; la société a cependant conclu avec un nombre de banques un covenant « loan-to-value » maximal de 60%.

Chaque trimestre la projection du taux d'endettement est présentée au conseil d'administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus. Comme mentionné ci-dessus, le conseil d'administration considère un taux d'endettement maximal entre 50%-55% comme étant optimal.

Sur base de ces éléments une projection est faite jusque fin 2016. Cette projection tient également compte des acquisitions et désinvestissements potentiels pour lesquels un compromis a été signé et/ou des projets pour lesquels les permis sont obtenus et qui sont contractés.

Compte tenu de ces suppositions et la concrétisation oui ou non des opérations de [dés]investissement potentiels tels que mentionnés ci-dessus, le taux d'endettement atteindra fin 2016 la fourchette prédéfinie d'un taux d'endettement maximal entre 50%-55%.

Une autre augmentation du taux d'endettement sur base d'une diminution de la valeur du portefeuille n'est pas prévue entretemps, puisqu'au moment actuel il n'existe aucune indication d'une évolution fort négative 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.

S'ils se produisaient quand-même des diminutions de valeurs substantielles dans une certaine classe d'actifs ou en Belgique, qui causeraient un dépassement du taux d'endettement de 65%, Leasinvest Real Estate peut passer à la vente d'un nombre d'immeubles.

Le conseil d'administration ne juge pas nécessaire de prévoir des mesures additionnelles afin d'éviter que le taux d'endettement dépasse 65%.

Couvertures

La gestion des risques de Leasinvest Real Estate est commentée dans la Note 34.3.

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	Maturité	Taux d'intérêt
Options en cours			
SWAPS			
IRS-payer	10.000.000	2016	1,75%
IRS-payer	10.000.000	2018	2,85%
IRS-payer	10.000.000	2021	2,38%
IRS payer	20.000.000	2021	2,68%
IRS payer	15.000.000	2021	3,97%
IRS-payer	40.000.000	2023	1,13%
IRS payer	10.000.000	2023	1,81%
IRS payer	15.000.000	2023	1,76%
IRS-payer	30.000.000	2023	2,29%
IRS payer	10.000.000	2023	2,82%
IRS payer	12.500.000	2023	2,00%
IRS payer	20.000.000	2023	1,95%
IRS payer	30.000.000	2025	2,71%
Montant notionnel total	232.500.000		
IRS-receiver	25.000.000	2019	1,27%
IRS-receiver	10.000.000	2019	1,29%
Montant notionnel total	35.000.000		
Currency Swap	18.686.156	2024	0,57%
Currency Swap	18.676.849	2024	0,60%
Montant notionnel total	37.363.005		
Commençant dans le futur			
Forward IRS payer	10.000.000	2021	4,20%
Forward IRS payer	10.000.000	2023	2,21%
Forward IRS payer	20.000.000	2023	2,02%
Forward IRS payer	10.000.000	2023	2,20%
Forward IRS payer	10.000.000	2023	1,99%
Forward IRS payer	10.000.000	2024	1,32%
Forward IRS payer	10.000.000	2024	1,33%
Forward IRS payer	10.000.000	2024	1,895%
Forward IRS payer	15.000.000	2024	1,79%
Forward IRS payer	10.000.000	2024	1,81%
Forward IRS payer	10.000.000	2024	1,81%
Forward IRS payer	20.000.000	2025	2,00%
Montant notionnel total	145.000.000		
Options actives			
achat CAP	20.000.000	2018	4,50%
achat CAP	20.000.000	2018	4,00%
Montant notionnel total	40.000.000		

Le montant notionnel des contrats IRS payer nets en cours (€ 145 millions), contrats IRS futurs (€ 232,5 millions), caps (€ 40 millions) et cross currency swaps (€ 37,3 millions) s'élevait fin 2015 à € 489,8 millions (fin 2014 : € 470 millions).

En 2013 et 2014, comme mentionné dans le rapport annuel 2012, quelques opérations ont été vendues (caps, floors et caps futurs) afin de répondre à la valeur dans le temps des caps et de tenir compte de la politique de couverture. Puisque la société avait conclu début 2013 différents crédits à taux fixe, la relation entre les dettes à taux fixe par rapport aux dettes totales excédait la limite prédéfinie. Par conséquent, la société possède fin 2015 encore deux caps de chacun € 20 millions.

Par l'acquisition de quelques immeubles en Suisse, Leasinvest court le risque que tant la valeur de l'immobilier que les flux de trésorerie fluctuent par la fluctuation du CHF par rapport au EUR.

Vu que la transaction fut financée en EUR (variable) il n'existait aucune correspondance entre les fluctuations du taux d'échange des actifs et passifs.

Pour cette raison, un cross currency swap de 45 millions CHF a été conclu, qui a deux composants, soit un composant taux d'échange reconnu via le résultat et compensé par les fluctuations du taux d'échange des actifs et un composant intérêt qui échange l'euribor variable contre un intérêt à taux fixe en CHF de +/- 0,58%. Ce dernier composant assure la couverture de Leasinvest contre l'appréciation de l'euribor. Le composant intérêt est reconnu via les capitaux propres (« cash flow hedge accounting »).

La position de couverture s'élevait à 76% (fix ratio 68% (1)) fin 2015, en comparaison avec 92% fin 2014.

La relation entre la dette financière de € 532.249 mille et d'une part la dette à taux fixe (€ 157.569 mille), et d'autre part la couverture IRS correspondante (€ 167.500 mille), l'encours des CAPS (€ 40.000 mille) et le CCS (€ 37.363 mille), est la position de couverture, et est calculée par conséquent sur base du montant notionnel des couvertures en cours à ce moment. Lors de ce calcul, il n'est donc pas tenu compte des instruments financiers dérivés futurs, puisqu'ils n'offrent à ce moment aucune protection contre des taux d'intérêts croissants.

Il est parti du point de vue que les immeubles en possession de la SIR seront en principe détenus à fin de gérer des revenus locatifs et de pouvoir payer le dividende obligatoire. Ceci suppose qu'il est fort probable (highly probable) que certains flux de trésorerie seront réalisés (loyers & dividendes) et qu'on pourra définir par conséquent le financement par dettes ainsi que les couvertures nécessaires. Par conséquent, les opérations conclues ne peuvent être considérées comme étant spéculatives selon van Leasinvest.

Les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur, qui correspond aux marked-to-market calculés par les institutions financières sur base du modèle Black & Scholes (catégorie 3 selon IFRS 13). Concernant les IRS, il s'agit d'une comptabilité de couverture et l'efficacité des couvertures est démontrée. Il s'agit de couvertures du flux de trésorerie, servant de couverture pour le commercial paper émis à des taux d'intérêt variables, dont le prix est redéfini à des intervalles à court terme (typiquement trois mois ou moins). Les caps, par contre, n'ont pas été qualifiés comme des couvertures efficaces, ce qui fait que la variation de la juste valeur est enregistrée dans les résultats.

(1) ERV = Estimated Rental Value, ou la valeur locative estimée du portefeuille immobilier.

La juste valeur des instruments dérivés à la date de clôture est composée comme suit :

(en € 1.000)	31/12/15		31/12/14	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Caps achetés	1		11	
IRS Receiver Swaps	1.596		1.819	
Interest Rate Swaps (incl. Cross Currency Swap)		-40.218		-38.227
	1.597	-40.218	1.829	-38.227

Le solde des passifs de € -40,2 millions est présenté dans la rubrique "Autres passifs non courants" et le solde des actifs de € +1,6 million est enregistré sous la rubrique "Actifs financiers non courants" (note 23).

La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés :

La partie efficace de la juste valeur est présentée dans la 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.

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

Partie inefficace de la juste valeur

Solde au 31/12/2012	-3.671
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1.031
Solde au 31/12/2013	-2.640
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	720
Solde au 31/12/2014	-1.920
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-5.215
Solde au 31/12/2015	-7.135

Les variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de € 5,2 million (fin 2014 : € 0,7 million) sont reprises dans les résultats (note 17).

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).

Concrètement la société fait appel pour l'évaluation des crédits sur des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge sur les crédits sur base de données observables comparables récentes.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui fait qu'une description détaillée telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 3 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit. L'évaluation de l'emprunt obligataire privé s'est faite sur base d'une approximation d'un spread CDS observable et de l'évolution de l'Euribor 6M.

Le leasing financier est évalué sur base d'un « discounted cash flow » qui tient compte de la valeur locative indexée (2% d'index sur la valeur locative d'environ € 1,2 millions), un taux d'intérêt effectif (3,7%) et la période (25 ans).

Pour les techniques d'évaluation relatives aux immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente, nous renvoyons à la note 20 et à la note 25.

Il n'y a eu aucun transfert entre les rubriques en 2015 en comparaison avec 2014.

Informations sur la juste valeur :

(en € 1.000) fin 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	valeur comptable
Immeubles de placement			847.069	847.069
Actifs financiers non courants				88.101
- Actifs financiers	70.425	15.947		86.372
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1	1
- Instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1.596	1.596
Créances de location-financement			17.899	17.899
Actifs détenus en vue de la vente			4.392	4.392
Actifs financiers courants			0	0
Créances commerciales		7.967		7.967
Créances fiscales et autres actifs courants	2.885			2.885
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.531			4.531
Comptes de régularisation		2.284		2.284
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			265.356	258.538
- Autre	78.750		21.123	96.824
Autres passifs financiers non courants				
- Instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.646	1.646
- Instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			38.572	38.572
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			89.689	89.191
- Autre			87.625	87.625
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax				
- Autre		12.511		12.511
Autres passifs courants		8.200		8.200
Comptes de régularisation		8.047		8.047

(en € 1.000) fin 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	valeur comptable
Immeubles de placement			720.801	720.801
Actifs financiers non courants				64.743
- Actifs financiers	51.859	10.955		62.814
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			11	11
- Instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1.819	1.819
Créances de location-financement			17.899	17.899
Actifs détenus en vue de la vente			17.626	17.626
Actifs financiers courants				
Créances commerciales		8.206		8.206
Créances fiscales et autres actifs courants		1.010		1.010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.655			3.655
Comptes de régularisation		1.627		1.627
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			229.697	222.029
- Autre	79.875		21.511	97.394
Autres passifs financiers non courants				
- Instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.780	1.780
- Instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			36.447	36.447
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			33.116	32.919
- Autre			88.991	88.991
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax		8.631		8.631
- Autre		3.250		3.250
Autres passifs courants				
Comptes de régularisation		9.059		9.059

Les Actifs financiers non courants fin 2015 comprennent les participations dans d'autres SIR (€ 70,43 millions) et les certificats immobiliers (€ 15,95 millions).

34.3.2 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 30%. 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.

Pour une analyse des créances commerciales, nous renvoyons à la note 27.

NOTE 35 DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Exit tax	12.299	
Autres		
Fournisseurs	9.834	7.197
Locataires		0
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.676	1.434
TOTAL	24.809	8.631

Le montant de l'exit tax à concurrence de € 12,2 millions se réfère à un passif d'impôts futur lié à l'acquisition de l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal.

NOTE 36 AUTRES PASSIFS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Autres passifs courants	8.200	3.250
TOTAL	8.200	3.250

La rubrique comprend les dividendes à payer, les provisions relatives aux garanties locatives et les garanties locatives perçues en espèces. L'augmentation s'explique par une augmentation de ces composants, ainsi que par un passif d'impôts différé relatif à l'acquisition de l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal.

NOTE 37 COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS

(en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Revenus immobiliers perçus d'avance	7.589	7.711
Intérêts et autres charges courus non échus	202	998
Autres	256	350
TOTAL	8.047	9.059

NOTE 38 ACTIFS ET PASSIFS CONDITIONNELS

Selon l'information à notre disposition, nous n'avons aucune connaissance d'actifs & passifs conditionnels entre la date de clôture et la date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration.

NOTE 39 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les locataires des immeubles suivants disposent d'une option d'achat à la fin de leur bail, bien entendu, à la valeur de marché, à charge de Leasinvest Real Estate : l'immeuble de bureaux à la Motstraat 30-32 à Malines et le centre de distribution situé à Tongres (SKF).

Dans le cadre de l'aliénation de nos immeubles de l'Axxes Business Park en 2010 et Torenhove en 2012 LRE s'est portée garante pour une période de maximum 9 ans (respectivement jusque juillet 2019 et jusque décembre 2021), principalement en ce qui concerne la vacance potentielle. A la date de clôture une évaluation est faite de la probabilité d'une garantie possible, compte tenu du taux de vacance, du taux de vacance prévu et du succès commercial pour trouver suffisamment de locataires ou utilisateurs. La gestion commerciale est exécutée par une filiale de LRE, soit Leasinvest Services, contre une rémunération.

Dans le cadre de l'aliénation de l'immeuble Satenrozen une garantie de 3 ans a été fixée en 2013, avec un risque maximal de € 261 mille. 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, et une provision de € 174 mille a été constituée.

NOTE 40**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 2015 (12 mois) s'élevait à € 3,4 millions.

L'exercice écoulé, Leasinvest Real Estate a payé une rémunération totale de € 311.347 (hors TVA) à Leasinvest Services, dont y compris la rémunération pour le project management relatif aux projets de redéveloppement Montoyer 63 et Square de Meeûs, ainsi que la gestion du business center The Crescent à Anderlecht.

Comme dans le rapport de rémunération ci-après, uniquement la rémunération des deux directeurs effectifs, sur une base globale, est reproduite, mais pas celle des autres membres du comité exécutif qui assistent les directeurs effectifs dans le cadre de la gestion journalière.

La direction effective est constituée, comme précité, par Jean-Louis Appelmans, administrateur délégué, et Michel Van Geyte, COO de Leasinvest Real Estate Management et administrateur.

Au cours de l'exercice passé les rémunérations mentionnées dans le tableau ci-après lui ont été attribuées, sur 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 :

En €				
dirigeants effectifs	fixe	assurance	variable	total
Jean-Louis Appelmans	371.397	42.733	98.000	512.130
Michel Van Geyte	385.004		50.000	435.004
TOTAL	756.401	42.733	148.000	947.134

Il n'existe pas d'autres transactions avec la direction effective que leur rémunération.

Articles 523 et 524 du Code des Sociétés

Au cours de l'exercice écoulé, aucune situation ne s'est produite dans laquelle devaient être appliquées les dispositions des articles 523 et 524 C. Soc, autre que mentionné ci-après.

L'article 524 C. Soc. était d'application dans le cadre de l'investissement dans l'Entrepôt Royal, décidé au cours de l'exercice passé, où la société a repris, le 17 décembre 2015 100% des actions de T&T Entrepôt Royal SA, d'Extensa Group SA, une filiale à 100% de Ackermans & van Haaren et reprendra au début de l'exercice 2016 le tréfonds ou les droits résiduels de propriété de Beekbaarimo SA, une autre société liée à Ackermans & van Haaren.

Ce point a été discuté comme seul point à l'ordre du jour du conseil d'administration du 7 décembre 2015 :

1. Avis écrit et motivé par le Comité d'administrateurs indépendants

A la demande de Luc Bertrand, président du conseil d'administration, d'amples informations sont données par Mark Leysen, Eric Van Dyck et Michel Eeckhout, les trois administrateurs indépendants de LRE qui forment ensemble Comité d'administrateurs indépendants (ci-après "CAI"), sur l'avis écrit et motivé qu'ils ont rédigé pour le conseil d'administration conformément à l'article 524 C. Soc., et dont le texte a été remis à tous les administrateurs.

Cet avis comprend a) une description de la nature de l'opération, b) une évaluation de l'avantage ou du désavantage de l'opération pour la société au niveau économique et pour ses actionnaires, c) l'estimation des conséquences de l'opération au niveau du patrimoine et d) constat si l'opération est d'une telle nature ou pas de nuire à la société, dans le cadre de la politique qu'elle mène, d'une manière visible-ment illicite. Le cas échéant, le comité d'administrateurs indépendants est tenu de préciser quels sont les avantages de l'opération qui compensent les éventuels désavantages.

Le comité s'est fait assister par Jones Lang LaSalle comme expert indépendant conformément à l'art. 524 C. Soc, afin de vérifier la conformité au marché des conditions d'acquisition proposées. Jones Lang LaSalle a confirmé la conformité au marché de la valeur proposée de € 108 millions puisque le prix de vente resterait dans la fourchette d'évaluation définie par Jones Lang LaSalle.

La conclusion de l'avis du CAI est comme suit : « L'opération s'inscrit dans l'exécution normale de la stratégie de l'entreprise ; elle est réalisée à des conditions de marché normales ; le prix d'acquisition proposé, basé sur la juste valeur de l'immeuble, définie par DTZ Winssinger, expert immobilier indépendant de la Société, à € 108 millions, est conforme au marché ; la conformité au marché a été confirmée par l'expert indépendant de LRE, DTZ Winssinger, mais également par l'expert indépendant JLL désigné par le Comité d'administrateurs indépendants

conformément à l'art. 524 C. Soc ; l'opération n'est pas de nature de nuire à la société, dans le cadre de la politique qu'elle mène, d'une manière visiblement illicite. Par conséquent, le Comité formule un avis favorable au conseil d'administration relatif à l'opération proposée.»

La conclusion du rapport du commissaire Ernst & Young est comme suit :

« Dans le cadre de notre mission les travaux sont les suivants :

- *Vérifier si les données financières telles que mentionnées dans l'avis du Comité d'administrateurs indépendants du 7 décembre 2015 correspondent aux justificatifs sous-jacents ;*
- *Vérifier si les données financières telles que mentionnées dans le procès-verbal du conseil d'administration du 7 décembre 2015 correspondent aux justificatifs sous-jacents ;*
- *Vérifier si les données financières telles que mentionnées dans l'avis du Comité d'administrateurs indépendants du 7 décembre 2015 correspondent aux dispositions de l'article 524 du Code des Sociétés.*

Sur base de nos travaux nous n'avons aucun constat à communiquer. »

Dans ce dossier les articles 37 et 49 §2 de la Loi SIR ont également été appliqués GVW.

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

En ce qui concerne les conséquences de nature patrimoniale pour la société, nous nous référons aux détails sur la rémunération, mentionnés ci-dessus [1].

Comme décrit ci-dessus sous « Organes de décision – Comités consultatifs – Comité d'administrateurs indépendants » aucune transaction avec une partie liée ne s'est produite au cours de l'exercice écoulé, pour laquelle l'application de l'article 524 C. Soc. devait être vérifiée par le conseil d'administration..

[1] Messieurs Appelmans et Van Geyte n'étaient pas présents lors de la délibération et prise de décision sur le point de l'ordre du jour relatif à la rémunération. Le conseil d'administration a approuvé les propositions en matière de rémunération.

NOTE 41 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 %)	
			31/12/15	31/12/14
Leasinvest Services SA Schermerstraat 42 - BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0826.919.159	99%	99%
Leasinvest Immo Lux SA 6D route de Trèves - LU-2633 Senningerberg	Grand-duché de Luxembourg	LU 16372655	100%	100%
RAB Invest SA Schermerstraat 42 - BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0820.897.736	100%	100%
Haven Invest SA Schermerstraat 42 - BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0644.563.317	100%	0%
T & T Koninklijk Pakhuis SA Schermerstraat 42 - BE-2000 Anvers	Belgique	BE 0863.090.162	100%	0%
Orli Lux sàrl	Grand-duché de Luxembourg	LU B136357	100%	100%
S INVEST SA	Grand-duché de Luxembourg	B 174218	100%	100%
PDA Schmiede SA	Grand-duché de Luxembourg	B 171588	100%	100%

Leasinvest Services SA, RAB Invest SA, Haven Invest NV et T&T Koninklijk Pakhuis NV ont été créées en Belgique, tandis que Leasinvest Immo Lux SA, Orli Lux sàrl, S Invest SA et PDA Schmiede SA ont été fondées au Luxembourg. La structure du groupe et la place de Leasinvest Real Estate dans cette structure sont commentées à la page 115.

NOTE 42 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 LA SOCIÉTÉ LEASINVEST REAL ESTATE SCA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2015, l'état du résultat global consolidé, le tableau consolidé des variations du capital et des réserves et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés ») et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les Comptes Consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Leasinvest Real Estate SCA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, établis sur la base des normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 976.302 milliers et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 30.618 milliers.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne. Cette responsabilité comprend: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du Groupe relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appré-

ciation de la présentation d'ensemble des Comptes Consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe au 31 décembre 2015 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés conformément à l'article 119 du Code des Sociétés.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme complémentaire applicable émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises comme publié au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la « Norme Complémentaire »), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur base du résultat de ces procédures, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés :

- Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés traite des mentions requises par la loi, concorde avec les Comptes Consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 31 mars 2016

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par



Pierre Vanderbeek

Associé*

* Agissant au nom d'une SPRL

ETATS FINANCIERS STATUTAIRES

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET BILAN

Ci-après est reproduit une version abrégée des comptes statutaires de Leasinvest Real Estate. Les comptes 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 comptes annuels statutaires sans réserve.

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(en € 1.000)	Période 31/12/15 IFRS	Période 31/12/14 IFRS
Revenus locatifs (+)	18.913	20.298
Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	0	0
Charges relatives à la location (+/-)	-15	-31
RESULTAT LOCATIF NET	18.898	20.268
Récupération de charges immobilières (+)	72	254
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués (+)	2.107	2.454
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 (+)	-2.107	-2.454
Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-2.141	-1.950
RESULTAT IMMOBILIER	16.829	18.572
Frais techniques (-)	-1.324	-1.069
Frais commerciaux (-)	-136	-171
Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-714	-460
Frais de gestion immobilière (-)	-3.339	-3.129
Autres charges immobilières (-)	-610	-394
CHARGES IMMOBILIERES	-6.123	-5.224
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10.706	13.348
Frais généraux de la société (-)	-228	-1.083
Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	2.212	1.997
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.690	14.263
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	327	1.767
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-11.209	-8.933
Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.808	7.097
Revenus financiers (+)	28.108	22.548
Charges nettes d'intérêts (-)	-12.531	-12.615
Autres charges financières (-)	-1.287	-1.423
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-4.824	-738
RESULTAT FINANCIER	9.466	7.772
RESULTAT AVANT IMPOT	11.274	14.869
Impôts des sociétés (-/+)	-397	-148
Exit taxe (-/+)	0	0
IMPOT	-397	-148
RESULTAT NET	10.877	14.721

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL (en € 1.000)	31/12/15	31/12/14
Résultat net	10.877	14.721
Autres éléments du résultat global	13.924	-13.167
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	151
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	3.003	-21.969
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	10.922	8.652
Résultat global	24.802	1.554

(en € 1.000)	Période 31/12/15 IFRS	Période 31/12/14 IFRS
ACTIF	688.373	594.463
ACTIFS NON COURANTS	7	12
Immeubles de placement	221.826	231.375
Autres immobilisations corporelles	992	1.058
Actifs financiers non courants	465.548	362.019
ACTIFS COURANTS	32.669	30.386
Actifs détenus en vue de la vente	4.392	17.626
Actifs financiers courants	19.501	2.266
Créances commerciales	3.834	4.420
Créances fiscales et autres actifs courants	2.585	4.008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.276	849
Comptes de régularisations	1.080	1.217
TOTAL DE L'ACTIF	721.042	624.850
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	218.209	216.161
Capital	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091
Réserves	31.926	26.033
- Réserve légale	5.431	5.431
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier	15.061	23.994
- 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	-3.857	-3.857
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	-34.188	-37.190
- 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 (+/-)	-1.977	-2.696
- Réserve pour actions propres	-281	0
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	25.532	14.610
- Autres réserves	26.203	25.741
Résultat net de l'exercice	10.877	14.721
PASSIF	502.832	408.689
PASSIFS NON COURANTS	370.526	274.683
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	330.309	236.456
Autres passifs financiers non courants	40.218	38.227
Autres passifs non courants		
PASSIFS COURANTS	132.306	134.006
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	118.105	121.910
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.806	4.541
Autres passifs courants	1.734	3.036
Comptes de régularisation	3.661	4.519
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	721.042	624.850

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 31/12/12	44.128	70.622	602	37.012	-4.405
Résultat global de la période					397
Transferts				-13.018	
Variations de la réserve					
Variations de la réserve légale			4.829		
Transferts et vente d'actions propres					
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces	10.186	50.469			
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/13	54.315	121.091	5.431	23.994	-4.008
Résultat global de la période					151
Transferts					
Variations de la réserve					
Variations de la réserve légale					
Transferts et vente d'actions propres					
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces					
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.315	121.091	5.431	23.994	-3.857
Résultat global de la période					
Transferts				-8.933	
Variations de la réserve					
Variations de la réserve légale					
Transferts et vente d'actions propres					
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces					
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/15	54.315	121.091	5.431	15.061	-3.857

Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	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
-23.257	-1.570	0	3.669	41.780	3.769	172.351
8.036	915		2.289	-915	9.756	20.478
	-2.041			18.829	-3.769	0
				-979		-979
				-4.829		0
		0				0
						60.655
				-17.656		-17.656
-15.221	-2.696	0	5.958	36.228	9.756	234.849
-21.969	0		8.652	0	14.721	1.554
				9.756	-9.756	0
						0
				-20.243		-20.243
-37.190	-2.696	0	14.610	25.741	14.721	216.161
3.003	0		10.922	0	10.877	24.802
	720			22.934	-14.721	0
						0
						0
		-281		0		-281
						0
				-22.472		-22.472
-34.188	-1.976	-281	25.532	26.203	10.877	218.210

Document permanent

INFORMATION GÉNÉRALE • PROFIL DE L'ENTREPRISE

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

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31/12/2015 s'élève à € 869 millions, soit presque € 940 millions y inclus la participation dans Retail Estates SA.

Le portefeuille immobilier consolidé représente fin 2015 une superficie de 457.963 m², avec 33 sites dont 16 au Grand-duché de Luxembourg, 14 en Belgique et 3 en Suisse.

Géographiquement le portefeuille immobilier est situé au Grand-duché de Luxembourg (via la filiale à 100% Leasinvest Immo Lux) pour 54%, en Belgique pour 41% et en Suisse pour 5%.

La société est cotée à Euronext Brussels (Bel Mid) et fait partie de l'EPRA Eurozone Total Return Index.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La société n'a aucune intention, sauf sa participation dans Leasinvest Immo Lux, d'investir plus de 20% de ses actifs dans une OPC.

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

Art. 4 des statuts coordonnés du 06/11/2014 :

« ARTICLE 4. OBJET

4.1. *Le but exclusif de la société est de :*

(a) de mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR ; et

(b) dans les limites de la loi SIR de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à x de la loi SIR.

On entend par « biens immobiliers » :

i. des biens immobiliers tels que définis à l'article 517 et suivants du Code Civil, et des droits réels sur des biens immobiliers, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;

ii. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition d'un contrôle conjoint, dans le dernier cas, par la société ;

v. les droits qui découlent de contrats par un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;

vi. les parts de sicafi immobilières publiques ;

vii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobiliers qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les droits de participation dans les organismes de placement collectif en immobilier établis dans un autre état-membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi précitée du 19 avril 2014, pour autant qu'ils sont soumis à une supervision équivalente que les sicafi publiques ;

ix. les actions émises par des sociétés (i) qui sont des personnes morales ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou sont soumises à un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale consiste à l'acquisition ou la création des biens immobiliers en vue de la mise à disposition de ces biens à des utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés avec une activité comparable ; et (v) et qui sont 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 développement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, la contribution, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou indivision de l'immobilier, l'octroi ou l'obtention de droits de superficie, d'usufruit, de droits emphytéotiques ou tout autre droit réel ou personnel sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.3. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut investir supplémentaires ou temporairement dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces investissements seront faits conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques adéquate. La société peut également disposer de liquidités non attribuées dans n'importe quelle monnaie sous forme de comptes à vue ou à terme ou sous forme de tout autre instrument monétaire aisément négociable.

4.4. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à conclure des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion d'opérations spéculatives. Les achats et ventes doivent s'inscrire dans la politique définie par la société pour la couverture des risques financiers.

4.5. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des hypothèques ou autres garanties ou assurer des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de son groupe, endéans les limites définies par la législation SIR.

4.6. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à prendre ou donner en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité de donner des biens immobiliers accompagnée d'une option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens immobiliers sont destinés à une fin d'intérêt public y inclus le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.7. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des crédits dans les limites définies par la législation SIR à cet effet.

4.8 Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, moyennant une contribution en espèces en nature, une fusion, une scission ou tout autre restructuration conformément au droit des sociétés, une inscription à, une participation dans, une intervention financière dans, ou de tout autre manière, acquérir une part, ou de tout autre manière acquérir une participation ou affiliation dans toutes les entreprises, associations ou entreprises existantes ou à établir, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature de réaliser son objet ou de le faciliter. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, en général, acquérir, louer, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, tous matériaux et outillages, et en général, et exercer toutes les activités civiles, commerciales ou financières liées, à sa fin et l'exercice des droits intellectuels et propriétés commerciales relatives En outre la société peut, moyennant le respect de la législation SIR, effectuer toute action pertinente ou nécessaire pour la réalisation de son objet social, y inclus les activités qui, directement ou indirectement, sont relatives

au développement et à la gestion journalière de ses biens immobiliers et à tout autre activité qui pourrait avoir une valeur ajoutée à ces biens immobiliers et leurs utilisateurs, tels que l'offre de services qui sont complémentaires à la mise à disposition des biens immobiliers concernés. »

La procédure de modification des statuts consiste principalement en la formulation d'une proposition de modification des statuts par le conseil d'administration du gérant statutaire, le cas échéant, compte tenu des majorités spéciales. Ensuite, un projet de modification des statuts est communiqué à l'assemblée générale des actionnaires qui prend une décision par rapport à l'approbation des modifications proposées, pour laquelle l'accord du gérant statutaire est également requis. Les décisions en faveur d'une modification des statuts de la société ne peuvent être prises que moyennant le respect des conditions de présence et de quorum requises.

Exercice

L'exercice de Leasinvest Real Estate commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre depuis la modification décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 27/06/08, ayant pour conséquence que l'exercice en cours à cette date a été prolongé de 6 mois et se réfère ainsi à une période de 18 mois.

Avant, l'exercice commençait le 1er juillet et se clôturait le 30 juin, à l'exception du premier exercice, qui a commencé le 01/01/1999 pour prendre fin le 30/06/2000.

Capital social

Capital émis

Au 31/12/2015 le capital social s'élevait à € 54.314.744,64. Le nombre total d'actions s'élevait à 4.938.870, sans mention de la valeur nominale.

Capital autorisé

Art. 7 des statuts coordonnés du 06/11/2014 :

« 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 € 44.128.326,64 dans les cas, telles que prévues 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 de 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 16 mai 2011. 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 au 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 du Code des Sociétés, sauf la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

Sous réserve des dispositions des articles 592 à 598 et 606 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 membre 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 demandes prescrites par la Législation sur les SIR et l'article 8.2 des Statuts. Sous réserve de l'application des articles 595 à 599 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 du dividende optionnel. Le gérant a utilisé l'autorisation susmentionnée pour un montant total de dix millions cent quatre-vingt six mille quatre cent dix-huit euros (€ 10.186.418,00). »

Il est demandé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra le 17 mai 2016 de renouveler l'autorisation dans le cadre du capital autorisé pour une période de 5 ans conformément aux modalités reprises dans le rapport spécial du gérant rédigé conformément à l'art. 604 du Code des Sociétés.

Rachat d'actions propres

Art. 11 des statuts coordonnés du 06/11/2014 :

« ARTICLE 11. ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D'ACTION PROPRES

11.1. La société peut acquérir et prendre en gage ses actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale pris conformément à l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut définir les conditions d'aliénation de ces actions.

11.2. En outre, le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition d'actions propres sans décision de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans (3) valable à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014 et est renouvelable pour une période similaire.

11.3. Les conditions pour l'aliénation d'actions propres acquises par la société sont définies, le cas échéant, conformément à l'article 622, §2, du Code des Sociétés par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant a le pouvoir d'aliéner des actions propres comme prévu par l'article 622, §2, 1°, du Code des Sociétés, ainsi que par, pour une période de trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014, dans l'article 622, §2, 2°, du Code des Sociétés. »

IDENTIFICATION LEASINVEST IMMO LUX

Depuis l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/2008 Leasinvest Immo Lux est une SICAV-FIS qui ressort à la loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés.

Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%, directement et indirectement, de Leasinvest Immo Lux.

Le 31/12/2015 les immeubles de placement de Leasinvest Immo Lux représentent 59% du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Immo Lux possédait 16 immeubles en propriété ou copropriété au 31/12/2015 avec une superficie totale de 159.229 m², principalement situés au Grand-duché de Luxembourg. 3 immeubles sont situés en Suisse (11.649 m²).

Au 31/12/2015 Leasinvest Immo Lux a deux filiales, notamment S. Invest I SA, qui est à son tour le propriétaire à 100% de Porte des Ardennes Schmiede SA qui est le propriétaire juridique du centre commercial Schmiede et d'Orli Lux Sàrl propriétaire de l'immeuble Hornbach.

Début 2016 Leasinvest Immo Lux a une troisième filiale, notamment P Invest SA, qui est à son tour le propriétaire à 100% de Porte des Ardennes Pommerlach SA qui est le propriétaire juridique du centre commercial Pommerloch.

4 immeubles représentent chacun plus de 5% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate, soit le centre commercial Pommerloch (11,5%), le centre commercial Schmiede (9,1%), le projet de bureaux Royal20 (5,8%) et CFM (5,0%).

Les immeubles au Luxembourg et en Suisse sont pour la plupart occupés par différents locataires. Le portefeuille se compose de retail (58,4%) de bureaux (37,4%), et d'un immeuble logistique (4,2%).

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 en investissement Luxembourg

Fin décembre 2010 la convention de conseil en investissement, qui existait depuis le 14/01/99 entre Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS et Leasinvest Immo Lux Conseil SA de droit luxembourgeois (depuis mi-2006 une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate) a été terminée par consentement mutuel.

Cette fin s'est réalisée dans le cadre de la liquidation prévue de Leasinvest Immo Lux Conseil SA et un nouvel accord de conseil en investissement, soumis aux mêmes conditions, a été conclu par Leasinvest Immo Lux, après approbation par la CSSF, avec Leasinvest Real Estate en direct. 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.

Dans le cadre de la liquidation de Leasinvest Immo Lux Conseil précitée, le personnel a été transféré à Leasinvest Immo Lux.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a perçu une rémunération de Leasinvest Immo Lux de 2.495.931.

Lors de la résiliation du contrat de conseil en investissement Leasinvest Immo Lux est tenue à payer une indemnité de 3% sur le prix de vente des immeubles à leur valeur de marché.

Exercice

L'exercice de Leasinvest Immo Lux commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre, à l'exception du premier exercice qui a commencé le 14/01/91 jusqu'au 31/12/91.

Capital social

Le capital de Leasinvest Immo Lux est à tout moment égal à la valeur de l'actif net, tel qu'il est calculé conformément à l'art. 18 des statuts de la Société.

Le capital minimum de Leasinvest Immo Lux est de € 1.250.000.

STATUTS

STATUTS COORDONNES DU 06/11/2014

« LEASINVEST REAL ESTATE »

Société en commandite par actions

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 sicafo 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 sicafo, 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.

- dont les statuts ont été modifiés dernièrement en vertu d'un acte – comprenant e.a. une modification de l'objet social et le changement de statut vers une société immobilière réglementée – par le notaire Frank Liesse, le 6 novembre 2014, déposé pour publication dans le 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, agricole ou minière ;
 - ii. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;
 - iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
 - iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition d'un contrôle conjoint, dans le dernier cas, par la société ;
 - v. les droits qui découlent de contrats par un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;
 - vi. les parts de sicaf immobilières publiques ;
 - vii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobiliers qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
 - viii. les droits de participation dans les organismes de placement collectif en immobilier établis dans un autre état-membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi précitée du 19 avril 2014, pour autant qu'ils sont soumis à une supervision équivalente que les sicaf publiques ;
 - ix. les actions émises par des sociétés (i) qui sont des personnes morales ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou sont soumises à un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale consiste à l'acquisition ou la création des biens immobiliers en vue de la mise à disposition de ces biens à des utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés avec une activité comparable ; et (v) et qui sont exemptes de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice qui découle de (iv) l'activité susmentionnée, moyennant le respect de certaines obligations légales, et qui sont tenues à, au moins, distribuer une partie de leurs revenus aux actionnaires (Les « Real Estate Investment Trusts » (abrégé « REIT's »)) ;
 - x. les certificats immobiliers, tels que visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
 - xi. ainsi que tous les autres biens, actions ou titres définis par la loi SIR comme immobilier.

4.2. Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société, peut exercer toute activité relative à la fondation, la construction (sans préjudice à l'interdiction d'être promoteur, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles), la rénovation, l'aménagement, le développement, 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 € 44.128.326,64 dans les cas, telles que prévues dans le rapport concerné du gérant, et, si le gérant est une personne morale, en considéra-

tion des règles sur la délibération et le processus de décision, telles que définies par les statuts de 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 16 mai 2011. 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 au 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 du Code des Sociétés, sauf la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

Sous réserve des dispositions des articles 592 à 598 et 606 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 membre 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 demandes prescrites par la Législation sur les SIR et l'article 8.2 des Statuts. Sous réserve de l'application des articles 595 à 599 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 du dividende optionnel.

Le gérant a utilisé l'autorisation susmentionnée pour un montant total de dix millions cent quatre-vingt six mille quatre cent dix-huit euros (€ 10.186.418,00).

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 décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la Société et l'intérêt de l'augmentation de capital concernée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation sont commentés par le commissaire de la Société dans un rapport séparé. Les rapports du gérant et du commissaire publiés au plus tard à la date du début de l'émission et en tout cas, dès que le prix est proposé, si cela se produit plus tôt, conformément à l'article 35 et suivants de l'Arrêté Royal du 14 Novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Pour l'application de ce qui est mentionné ci-dessus dans le premier alinéa de cet article 8.5, il est admis de déduire du montant visé au point (b) du premier alinéa un montant qui correspond à la partie du dividende brut non distribué auquel les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, à condition que le gérant de la Société motive spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé et explique les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la Société.

Au cas où la filiale mentionnée dans le premier alinéa de cet article 8.5 ne serait pas cotée, la décote fixée dans le premier alinéa de cet

article 8.5 sera uniquement calculée sur base de la valeur nette par action qui ne date que de quatre (4) mois au maximum.

Cet article 8.5 n'est pas d'application sur des augmentations de capital entièrement souscrites par la Société ou ses filiales dont le capital est entièrement, directement ou indirectement, détenu par la Société.

ARTICLE 9. NATURE DES ACTIONS

9.1. La société n'a qu'un type d'actions qui disposent tous des mêmes droits.

9.2. Les actions de la société sont soit nominatives, soit dématérialisées, et ceci selon le choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après le « titulaire ») et moyennant le respect des limites légales. Chaque titulaire d'actions peut à tout moment, et à ses propres frais, demander la conversion de ses actions en actions dématérialisées ou l'inverse.

9.3. Pour les actions nominatives, la propriété découle exclusivement de l'inscription dans le registre des actions de la société détenu à son siège ; le registre des actions peut éventuellement être détenue en forme électronique.

9.4. Les actions dématérialisées sont représentées par leur enregistrement dans un compte au nom du propriétaire ou détenteur auprès d'une institution de liquidation.

ARTICLE 10. AUTRES TITRES

La Société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des Sociétés conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, la législation SIR et 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 et prendre en gage ses actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale pris conformément à l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut définir les conditions d'aliénation de ces actions.

11.2. En outre, le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition d'actions propres sans décision de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans (3) valable à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014 et est renouvelable pour une période similaire.

11.3. Les conditions pour l'aliénation d'actions propres acquises par la société sont définies, le cas échéant, conformément à l'article 622, §2, du Code des Sociétés par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant a le pouvoir d'aliéner des actions propres comme prévu par l'article 622, §2, 1°, du Code des Sociétés, ainsi que par, pour une période de trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014, dans l'article 622, §2, 2°, du Code des Sociétés.

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 sociétaire continuant le statut de personne morale du gérant en vertu du droit applicable, n'entraînant pas la démission ou le remplacement du gérant.

ARTICLE 14. RÈGLEMENTS SPÉCIAUX CONCERNANT LE GÉRANT-PERSONNE MORALE ET LA DIRECTION EFFECTIVE DE LA SOCIÉTÉ

14.1. Les dispositions de l'article 14 ci-dessous sont valables du chef du Gérant-Personne morale pour autant qu'il assure la gestion de la société comme SIR publique. Le gérant-personne morale agit, à cet effet, via son conseil d'administration, son représentant permanent vaste et les personnes indiquées chargées de la direction effective de la société. Les administrateurs du Gérant-Personne morale et les personnes indiquées chargées de la direction effective de la société ne peuvent être gérant ni associé gérant de la société, à titre personnel. Elles doivent en outre respecter en permanence les articles 14 et 15 de la loi SIR.

14.2. Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale est toujours composé de telle manière que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la loi SIR.

14.3. Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale compte au moins trois (3) membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour lequel le respect des critères de l'article 526ter C.Soc. susmentionné est également évalué comme si le membre indépendant concerné du conseil d'administration du gérant

statutaire-Personne morale était un administrateur de la société-même.

14.4. Les membres du conseil d'administration du Gérant-Personne morale et les personnes chargées par ce gérant de la direction effective de la société, sont exclusivement des personnes physiques en doivent en permanence disposer de la fiabilité professionnelle et des compétences adéquates pour l'exécution de leurs fonctions. Ils ne peuvent pas se trouver dans un des cas de l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

14.5. La direction effective de la société doit être confiée à au moins deux (2) personnes physiques, dont au moins un (1) doit être membre du conseil d'administration du Gérant-Personne morale.

14.6. Une des personnes susmentionnées, visées à l'article 14.5 qui est en outre membre du conseil d'administration du Gérant-Personne morale, est désignée comme représentant permanent du Gérant-Personne morale au sens de l'article 61, §2, du Code des Sociétés, chargée de l'exécution du mandat du gérant dans la société au nom et pour le compte du Gérant-Personne morale et qui est plus spécifiquement habilitée à représenter et engager la société envers des tiers, agissant seul, mais sans préjudice aux dispositions applicables de la législation SIR. Le Gérant-Personne morale ne peut démissionner son représentant permanent sans en même temps désigner un successeur.

14.7. Dans le cadre, et spécifiquement en vue de la gestion interne de la société, visé à l'article 16 des statuts, le conseil d'administration du Gérant-Personne morale, conformément aux articles 522, 526bis et 526quater du Code des Sociétés, peut créer, en son sein et sous sa responsabilité, un ou plusieurs comités consultatifs, p.ex. un comité de rémunération et un comité d'audit. Ces comités, créés au sein du conseil d'administration du Gérant-Personne morale, font également fonction, le cas échéant, de comité de rémunération casu quo comité d'audit pour la Société avec mutatis mutandis les mêmes compétences que celles dont disposent ces comités respectivement au sein du Gérant-Personne morale. Les conditions pour la nomination des membres des comités consultatifs, leur démission, leur rémunération, la durée de leur mission et le fonctionnement de ces comités, ainsi que l'ensemble de leur tâches, sont définis par le conseil d'administration du Gérant-Personne morale lors de leur création et peuvent par après également être modifiés par ce même conseil d'administration du Gérant-Personne morale, en considération des réglementations applicables.

ARTICLE 15. SALAIRE

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

15.2. La rémunération équivaut 0,415% des actifs consolidés de la société. La rémunération est due au cours de l'exercice, mais uniquement payable après l'approbation des états financiers.

15.3. Le gérant a le droit à un remboursement des frais qui sont directement liés à sa mission.

ARTICLE 16. COMPETENCES DU GERANT – GESTION INTERNE

16.1. Le gérant dispose des compétences les plus étendues afin d'effectuer toutes les actions de gestion interne nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'objectif de la société, à l'exclusion des actions pour 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 agréé 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 as-

semblée spéciale ou extraordinaire à la requête d'un ou de plusieurs actionnaires représentant seul ou ensembles un cinquième (1/5^{ème}) 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 (22^{ème}) 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, soir 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 (14^{ème}) 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 (6^{ème}) 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 (6^{ème}) 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 (6^{ème}) 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 (1/5^{ème}) 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 et 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.

DÉCLARATIONS

Déclarations tournées vers l'avenir – information de tiers - personnes responsables

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.

Le gérant statutaire de la société est responsable pour l'information fournie dans ce rapport financier annuel. Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate s'est efforcé à vérifier l'information reprise dans ce rapport financier annuel et déclare que, pour autant qu'il en soit au courant, les données dans ce rapport financier annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait le sens de ce rapport financier annuel.

L'information de tiers a été exactement reproduite pour autant qu'il en soit au courant, et sur base d'information publiée par de tels tiers, le gérant déclare qu'aucune donnée n'a été omise qui ferait que l'information de tiers publiée serait imprécise ou trompeuse.

Le gérant statutaire confirme que le commissaire de la société a donné sa permission pour reprendre le rapport du commissaire sur les états financiers consolidés pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2015 dans ce rapport.

Déclarations générales – déclaration en matière de 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.

Déclarations concernant les administrateurs et le management

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

- le gérant statutaire, aucun des administrateurs, ni les dirigeants effectifs, ni un membre du comité exécutif n'a jamais été condamné pour un délit de fraude endéans, au moins, les cinq années précédentes, qu'aucune accusation officielle publique n'a été exprimée et/ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de surveillance, ou qu'ils n'ont jamais été déclarés incapables par une instance judiciaire pour agir comme membre d'un organe d'administration d'un émetteur endéans au moins les cinq années précédentes, et que le gérant statutaire, les administrateurs, dirigeants effectifs et membres du comité exécutif précités, dans leur capacité d'administrateur,

- fondateur depuis moins de 5 ans ou membres du comité exécutif, n'ont jamais été liés à une faillite ou une résolution judiciaire endéans, au moins, les cinq années précédentes ;
- qu'à présent aucun contrat (de travail) n'a été conclu avec les administrateurs, ni avec la société ou ses filiales, ni avec son gérant statutaire, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la mise à terme du contrat de travail de plus de 12 mois, tels que prévus à l'art. 554 du C. Soc. (adopté par la Loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise), sauf l'indemnité de départ de 24 mois approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate le 16/05/11, en dérogation à l'art. 554 du C. Soc., accordée à l'administrateur exécutif Jean-Louis Appelmans ou à sa société de management ;
- que les contrats (de travail) conclus entre le gérant statutaire, la société ou ses filiales et les membres du comité exécutif ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires lors de la mise à terme du contrat de travail, excepté les clauses résolutoires habituelles avec les membres de la direction effective, dans le cadre desquelles une indemnité est due lors du non-respect éventuel du délai de préavis (habituel) ;
- que les administrateurs Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Michel Van Geyte, Guy Van Wymersch-Moons, Michel Eeckhout, Mark Leysen, Eric Van Dyck et Sonja Rottiers ne détiennent pas d'actions dans Leasinvest Real Estate ;
- que les membres du comité exécutif ne détiennent pas d'actions de la société, sauf Michel Van Geyte (comme précité) ;
- 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.

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 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 brochures annuelles (rapports financiers annuels), qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2013 et 2014 et le rapport d'expertise et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2013, 2014 et 2015, peuvent être consultés sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) et peuvent être consultés au siège administratif de la société.

Le présent rapport financier annuel 2015¹ peut également être consulté sur le site internet www.leasinvest.be.

L'information financière historique des exercices précédents 2013 et 2014 (le cas échéant) de toutes les filiales de Leasinvest Real

¹ Les comptes annuels statutaires, le rapport annuel du gérant statutaire et le rapport du commissaire, ainsi que les règles d'évaluation concernant les comptes annuels statutaires pour l'exercice 2015 peuvent être obtenus, gratuitement, sur simple demande, par chaque personne qui le demande, au siège de la société.

Estate (Warehouse Finance SA, De Leewe SA, Logistics Finance I SA, Zebra Trading SA, Alm Distri SA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Montimmo SA, Leasinvest Services SA, Canal Logistics Brussels SA, Orli Lux Sàrl, RAB Invest SA, Haven Invest SA et T&T Koninklijk Pakhuis SA) 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. Leasinvest Real Estate suit les directives de la FSMA à ce sujet.

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 2012, 2013 et 2014, ainsi que les transactions avec des parties liées au cours des exercices précédents 2012, 2013 et 2014

Pour ces données, nous nous référons aux brochures annuelles (rapports financiers annuels) qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2012, 2013 et 2014, et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire des exercices 2013, 2014 et 2015, et les déclarations intermédiaires pour les exercices 2013, 2014 et 2015, qui sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

Déclaration conformément à l'AR SIR

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

(i) les comptes annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, 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
Administrateur délégué
Leasinvest Real Estate Management SA
Schermerstraat 42
2000 Anvers
Gérant statutaire

Informations aux actionnaires

Société immobilière réglementée (SIR) – caractéristiques & fiscalité

Les caractéristiques les plus importantes d'une Société immobilière réglementée (SIR) sont comme suit (AR du 13/07/2014) :

- cotation en bourse
- activités limitées aux investissements en immobilier
- diversification du risque : un maximum de 20% des actifs consolidés peut être investi en 1 immeuble. Dans certains cas une dérogation par la FSMA peut être obtenue; une telle dérogation n'a, jusqu'à présent, pas été accordée à Leasinvest Real Estate
- taux d'endettement consolidé de la société immobilière réglementée et ses filiales, et le taux d'endettement statutaire de la société immobilière réglementée sont limités à 65% des actifs consolidés ou statutaires, après déduction des instruments de couvertures autorisés
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert immobilier indépendant (juste valeur)
- immeubles sont comptabilisés à leur juste valeur – pas d'amortissements
- 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 27% 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

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
- 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)

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 2015

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,70 (2014 : € 4,55) et net, libre de précompte mobilier de 27%, de € 3,431 (2014 : € 3,4125 libre de précompte mobilier de 25%) aux 4.935.478 actions ayant droit au dividende¹.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2016, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 19 à partir du 23 mai 2016 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 19/05/2016 et la date d'arrêté (Record date) est le 20/05/2016.

En ce qui concerne les formalités à remplir pour participer à l'assemblée annuelle des actionnaires qui se tiendra le 17/05/2016, nous nous référons à la page 116 de ce rapport financier annuel et au site internet www.leasinvest.be, sur lequel tous les documents pour participer sont publiés au jour indiqué dans la convocation, publiée au Moniteur belge et dans un quotidien national.

SITE INTERNET

www.leasinvest.be

Pour sa communication, Leasinvest Real Estate suit les directives de la FSMA à ce sujet.

Le site internet est librement accessible et comprend toutes les informations requises légalement.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur www.leasinvest.be (investor relations – contact IR) afin de recevoir les communiqués de presse et l'information financière obligatoire par e-mail.

CONTACT INVESTISSEURS

Leasinvest Real Estate Management SA
Jean-Louis Appelmans
 CEO
 T +32 3 238 98 77
 E investor.relations@leasinvest.be

¹ A l'exclusion des 3.392 actions rachetées par LRE dans le cadre de la procédure relative à la dématérialisation de titres au porteur.

Lexique

BADWILL

Le « badwill » ou « goodwill négatif » est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels, dépasse le prix d'acquisition du regroupement de sociétés à la date de la transaction.

CAP

Instrument du type « option », pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant qu'acheteur, Leasinvest Real Estate a obtenu le droit d'exercer son option pendant une période déterminée préalablement. A ce moment Leasinvest Real Estate paye un taux d'intérêt plafonné (= CAP) au lieu du taux d'intérêt à court terme (plus élevé).

Pour l'acquisition de ce droit, l'acquéreur paye une prime au vendeur. Via cette couverture d'intérêt, Leasinvest Real Estate est couverte contre les augmentations défavorables des taux d'intérêt.

CASH-FLOW NET

Cash-flow net = résultat net plus additions aux amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, moins les variations négatives et positives dans la juste valeur des immeubles de placement moins les autres éléments non cash.

COLLAR

Combinaison d'un cap acheté et un floor vendu. Aussi bien le taux d'intérêt minimum que maximum sont ainsi définis préalablement.

CRÉDIT « BULLET »

Crédit qui est remboursé en une fois à la fin de sa durée.

DURATION

Durée moyenne pondérée des baux, pour lesquels le poids est égal à la relation du revenu locatif par rapport au total des revenus locatifs du portefeuille.

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 nommé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax s'élève à 16,5% (augmenté de 3% d'impôt de crise additionnel), soit 16,995% au total.

FLOOR

Instrument du type « option », pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant que vendeur Leasinvest Real Estate a l'obligation de livrer le floor (taux d'intérêt minimum), pendant une période définie préalablement. En échange Leasinvest Real Estate, comme vendeur, reçoit une prime de l'acheteur. La prime reçue sur le floor limite ainsi la prime à payer sur le CAP.

FREE FLOAT

Le free float est le nombre d'actions traité librement en bourse, et donc, pas détenu par une partie fixe.

GOODWILL

Le goodwill équivaut le montant pour lequel le coût du regroupement d'entreprises dépasse, à la date de la transaction, l'intérêt dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs conditionnels repris du repreneur.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Bonne gestion d'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables, sont basées sur les recommandations du Corporate Governance Code belge, comme communiqué le 12/03/09 par le Corporate Governance Committee (www.corporategovernancecommittee.be).

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, continûment, 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 31/12/2015.

NORMES IAS

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) sont rédigées par le « International Accounting Standards Board » (IASB), qui élabore les normes internationales pour la composition des comptes annuels. Les sociétés cotées en Europe sont tenues à appliquer ces règles pour leurs comptes consolidés des exercices à partir du 01/01/05. Conformément à l'AR du 21/06/06, remplacé par l'AR du 07/12/10, Leasinvest Real Estate applique ces règles également sur ses comptes annuels statutaires à partir de l'exercice qui commence le 01/07/06.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut / cours de clôture de l'exercice concerné.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE

Est une société opérationnelle ordinaire qui est tenue à agir conformément à son objet social (ce qui comprend le fait de tenir compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que les intérêts de leurs clients, utilisateurs des immeubles). Elle a un objectif commercial général, soit la mise à disposition de biens immobiliers à des utilisateurs.

Cette société vise une stratégie d'entreprise et non une politique d'investissement ; elle peut faire un appel public à l'épargne, mais pour utiliser ces fonds pour les objectifs de l'entreprise en général, en fonction des besoins qui proviennent de sa stratégie, et pas

pour les investir conformément à une politique d'investissement statutaire relative aux fonds en vue de générer un « pooled return » pour les investisseurs.

SWAPTION

Un swaption est une option sur un interest rate swap. Il existe 2 types : un « payer swaption » et un « receiver swaption ».

Un « payer swaption » donne le droit à l'acheteur de conclure un interest rate swap dans le futur, où l'acheteur paie le taux d'intérêt fixe défini et reçoit l'intérêt variable. Un « receiver swaption » donne le droit au vendeur de conclure un interest rate swap dans le futur, où le vendeur paie l'intérêt variable et reçoit le taux d'intérêt fixe défini.

TAKE-UP

Le nombre total de mètres carrés qui sont loués dans le marché de l'immobilier.

TAUX D'ENDETTEMENT

Toutes les rubriques du « Passif » figurant au bilan à l'exception des postes : « I. Passifs non courants – A. Provisions », « I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés », « I. Passifs non courants – F. Passifs d'impôts différés », « II. Passifs courants – A. Provisions », « II. Passifs courants – C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés » et « II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation », divisé par le total du bilan.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, sauf ceux repris dans les rubriques « actifs détenus en vue de la vente » et « projets de développement » et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée – valeur locative estimée sur vacance) / valeur locative estimée.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION

NAV (Net Asset Value) : capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisé par le nombre d'actions (à l'exclusion du nombre d'actions propres sur une base consolidée).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

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

VÉLOCITÉ

Exprime combien d'actions sont traitées sur une base annuelle, soit le volume annuel traité divisé par le nombre d'actions cotées.

Carte d'identité Leasinvest Real Estate

Société immobilière réglementée publique de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Route de Lennik 451, 1070 Bruxelles, Belgique
Siège administratif	Schermerstraat 42, 2000 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	www.leasinvest.be
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de constitution	8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (transformation en sicafil) (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
Service financier	Agent principal de paiement Banque Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par réviseur d'entreprises agréé Pierre Vanderbeek
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - DTZ Winssinger – Stadim – SPG Intercity Geneva
Surveillance	FSMA

Ce rapport financier annuel est disponible sur www.leasinvest.be.

Vous pouvez commander votre exemplaire en vous enregistrant sur www.leasinvest.be.

Concept en création : www.theimagecompany.be



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

Siège social
The Crescent
Route de Lennik 451
BE-1070 Bruxelles

Siège administratif
Schermersstraat 42
BE-2000 Anvers
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be

RPM : 0436.323.915
Code ISIN BE0003770840