

LEASINVEST REAL ESTATE

Commanditaire vennootschap op aandelen

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Lenniksebaan 451, 1070 Brussel (Anderlecht)

Ondernemingsnummer: 0436.323.915

www.leasinvest.be

(de "Vennootschap")



REGISTRATIEDOCUMENT 2017

Dit document is het registratiedocument 2017 van Leasinvest Real Estate Comm. VA in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Dit registratiedocument werd goedgekeurd op 19/06/2018 door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet. De goedkeuring van de FSMA houdt geen beoordeling in van de toestand van de vennootschap.

Maatschappelijke zetel

The Crescent
Lenniksebaan 451
BE-1070 Brussel

Administratieve zetel

Schermersstraat 42
BE-2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be

RPR: 0436.323.915
ISIN code BE0003770840
LEI 549300BPHBCHEODTG670

Inhoudstafel

1.	Risicofactoren	4
	Marktrisico	4
	Operationeel risico.....	7
	Financieel beheer.....	11
	Regelgeving en andere risico's.....	14
2.	Verantwoordelijke personen	16
3.	Met de wettelijke controle belaste accountants	16
4.	Financiële informatie	16
5.	Gegevens over de uitgevende instelling	19
	5.1 Geschiedenis en ontwikkeling.....	19
	5.1.1 Officiële en handelsnaam.....	19
	5.1.2 Plaats van registratie en registratienummer.....	19
	5.1.3 Datum van oprichting en duur	19
	5.1.4 Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving en coördinaten	19
	5.1.5 Belangrijke gebeurtenissen	20
	5.2 Investerings	21
	5.2.1 Gerealiseerde investeringen	21
	5.2.2 In uitvoering zijnde investeringen.....	22
6.	Overzicht van de bedrijfsactiviteiten	25
	6.1 Belangrijkste activiteiten	25
	6.1.2 Nieuwe producten	26
	6.2 Belangrijkste markten	27
	6.3 Elementen die de concurrentiepositie beïnvloeden	27
7.	Organisatiestructuur	28
	7.1 Groepsstructuur	28
	7.2 Dochterondernemingen.....	28
8.	Onroerende goederen	30
	8.1 Beschrijving materiële vaste activa.....	30
	8.2 Milieuaspecten die van invloed kunnen zijn.....	30
9.	Bedrijfsresultaten en financiële toestand	31
	9.1 Financiële toestand.....	31
	9.2 Bedrijfsresultaten.....	31
10.	Kapitaalmiddelen	32
	10.1 Kapitaalmiddelen	32
	10.2 Kasstromen	33
	10.3 Financieringsbehoefte en structuur.....	33
	10.4 Beperking op het gebruik van kapitaalmiddelen	34
	10.5 Financieringsbehoefte	35
11.	Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties	35

12.	Tendensen	35
13.	Winstprognoses of -ramingen	35
14.	Bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding	36
	14.1 Naam, kantooradres en functie	36
	14.2 Belangenconflicten	40
15.	Bezoldigingen en voordelen	40
16.	Werking van het bestuursorgaan	41
	16.1 Overzicht mandaten - Mandaten die verstrijken – duur	41
	16.2 Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	41
	16.3 Audit- en Benoemings- en remuneratiecomité	42
	16.4 Referentiecode	42
17.	Werknemers	42
	17.1 Personeelsbestand	42
	17.2 Aandelenbezit en opties	42
18.	Belangrijkste aandeelhouders	43
	18.1 Aandeelhoudersstructuur op datum van dit registratiedocument	43
	18.2 Stemrechten	43
	18.3 Controle	43
	18.4 Controlewijziging	44
19.	Transacties met verbonden partijen	44
20.	Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de uitgevende instelling	45
	Historische financiële informatie	45
	Accountantscontrole historische financiële informatie	45
	Datum meest recente financiële informatie	45
	Tussentijdse financiële informatie	46
	Dividendbeleid	46
	Rechtszaken en arbitrages m.b.t. de periode van 01/01/2017 tot op heden	46
	Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie	46
21.	Aanvullende informatie	47
	21.1 Aandelenkapitaal	47
	21.2 Akte van oprichting en statuten	47
22.	Informatie van derden, deskundigenverklaring en belangenverklaringen	48
23.	Ter inzage beschikbare documenten	49

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'ESMA richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven' van de European Securities and Market Authority (ESMA), zijn de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM – Alternative Performance Measures) in dit Registratiedocument aangeduid met *. Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p 72 en volgende van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

1. Risicofactoren

In deze sectie worden de belangrijkste risico's waarmee Leasinvest Real Estate geconfronteerd wordt beschreven. Het vermeldt eveneens de invloed van deze risico's op haar activiteiten en de verschillende elementen en acties om de eventuele negatieve impact ervan te beperken. Deze temperende factoren worden in deze sectie toegelicht waarbij telkens de link wordt gemaakt naar de mogelijke impact op de activiteiten. De vermelde beperkende factoren en maatregelen kunnen de mogelijke invloed van het geïdentificeerd risico niet noodzakelijk volledig tenietdoen. De impact kan dus deels of volledig ten laste blijven van Leasinvest Real Estate en onrechtstreeks van haar aandeelhouders. De risico's en temperende factoren worden besproken in het auditcomité dat hierover een advies formuleert aan de Raad van Bestuur. Dit proces wordt minstens éénmaal per jaar gevolgd, maar afwijkingen of bijstellingen of nieuwe risico's worden ieder kwartaal besproken in het auditcomité.

Marktrisico

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

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

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Verslechtering van de economische conjunctuur t.o.v. de bestaande situatie	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de huuraanvragen Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij wederverhuring Neerwaartse herziening van de waarde van het vastgoedpatrimonium en bijgevolg lager eigen vermogen (net asset value of "NAV") 	<p>Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2,3). Het gewicht van retail in de directe geconsolideerde vastgoedportefeuille bedraagt 48% en het deel kantoren 45%. Het aandeel logistiek en semi-industrieel bedraagt 7%. Het aandeel van de portefeuille in het Groothertogdom Luxemburg bedraagt 54%, België 35% en Oostenrijk 11%.</p> <p>Sectorale diversificatie van de huurders (1,2,3). De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (53%), de dienstensector (19%), gevolgd door financiële instellingen (8%) en de non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (8%). De grootste sector detail- & groothandel is op zich ook nog eens gediversifieerd naargelang de aard van de aangeboden producten (kledij, doe-het-zelf, horeca). Bovendien maken deze hoofdzakelijk deel uit van shoppingcentra waar het belevingsaspect en de "food experience" een bijkomende aantrekking hebben op het retail aspect.</p> <p>Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten is vergelijkbaar met vorig jaar en bedraagt 4,74 jaar t.o.v. 4,37 jaar eind 2016 (1,2).</p> <p>Nauwgezette opvolging van het huurdersbestand en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (1).</p> <p>Actief investeringsmanagement (1,2,3).</p>

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

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
In relatie tot vastgoed ongunstige financiële markten in het kader van onder andere doch niet uitsluitend nieuwe reglementeringen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeilijkere en duurdere toegang tot kredieten 2. Beperkte beschikbaarheid van financieringscapaciteit bij banken 	Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings, mogelijke diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. Volledige dekking van het commercial paper programma door bestaande kredietlijnen (1,2). Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2).
Volatiliteit van de rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toename van de financieringskost* ingevolge een stijging van de rentevoeten 2. Toename van de kapitalisatievoeten en bijgevolg daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en lager eigen vermogen ("NAV" of Net Asset Value) bij hogere rentevoeten 	Toename van de reële waarde van de financiële instrumenten aangegaan ter afdekking van het renterisico zal de daling van de NAV ingevolge lagere reële waarde vastgoedpatrimonium gedeeltelijk temperen (2). Actieve afdekkingsstrategie die erin bestaat om ongeveer 75% van de verwachte schuld binnen de eerste vijf jaar in te dekken, door middel van vaste rente kredieten of financiële instrumenten "interest rate swaps" en "interest caps". Voor de periode na deze vijf jaar en tot een periode van tien jaar wordt een ratio van 50% beoogd. Echter, er wordt bij deze strategie steeds rekening gehouden met de evolutie van de rentevoeten en de door de financiële markten toegekende looptijden, rekening houdend met de voorwaarden van kredieten en financiële instrumenten (1).
Aantasting van het consumentenvertrouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Een daling van het consumentenvertrouwen kan leiden tot lagere omzetten bij huurders en een druk op de huurprijzen binnen de retailportefeuille met als gevolg een daling van de reële waarde van de panden en een impact op het eigen vermogen "NAV"(1) 2. Een daling van de waarde van de financiële participatie in Retail Estates en een impact op het eigen vermogen "NAV"(2) 	Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2). Diversificatie binnen de huurdersportefeuille (1,2). Intens contact met de huurders teneinde verkoopevolutie nauwgezet op te volgen (1,2). Permanente analyse van de markt en due dilligences van marktgegevens en locatie-eigenschappen van de panden in de retailportefeuille (1,2).
Volatiliteit van de wisselkoers EUR/CHF	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de actiefwaarde van de verworven Zwitserse activa 2. Variabiliteit in de netto kastromen 	Naar aanleiding van de verkoop van de Zwitserse gebouwen in de loop van oktober 2017 werden de bijhorende cross currency swaps eveneens in oktober 2017 vervroegd geannuleerd. Het resterende risico op de volatiliteit van de wisselkoers EUR/CHF is zeer klein, gegeven de beperkte bedragen in CHF die zich nog op de balans bevinden op 31 december 2017. Op 31 maart 2018 bedroeg het bedrag van de wisselkoersen in de resultatenrekening € 5k.

Operationeel risico

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

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

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

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Waardedalingen in de vastgoedportefeuille	<ol style="list-style-type: none"> 1. De vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar vastgoedportefeuille. De trimestriële schattingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben een boekhoudkundige impact op het netto resultaat, de intrinsieke waarde van het aandeel en de schuldgraad van de vennootschap 	<p>De waarde van het vastgoedpatrimonium wordt elk kwartaal door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaald, wat toelaat eventuele corrigerende maatregelen door te voeren (1), o.a. door te anticiperen op huurvervaldagen of het doorvoeren van arbitrages in de portefeuille.</p> <p>Portefeuille met meerdere types activa waarop verschillende tegen elkaar opwegende waarderingstrends van toepassing zijn (1).</p> <p>Belangrijkste actief vertegenwoordigt 11,4% van het balanstotaal en betreft het pand Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis; een gediversifieerd retail en kantoorgebouw met een gediversifieerd huurdersbestand op een toplocatie.</p> <p>Op basis van de balans eind december 2017 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van - € 14,1 miljoen op de netto actief waarde* groep en - € 2,86 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,82% (nl. van 57,14% tot 57,96%).</p>
Huurleegstand van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van huurinkomsten 2. Neerwaartse herziening van de huurprijzen 3. Hogere commerciële kosten om nieuwe klanten aan te trekken, wat een weerslag heeft op de resultaten 4. Waardedaling van de gebouwen 5. Herinrichtingskosten 	<p>Proactief commercieel- en vastgoedbeheer (1,2,3,4,5).</p> <p>Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn zo groot mogelijk te houden en verder te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de gereguleerde vastgoedvennootschap t.o.v. het verdwijnen van een of meerdere belangrijke huurders wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement te beperken (1,2,3,4,5).</p> <p>Relatief hoge gemiddelde duur van de huurcontracten (4,74 jaar) ingevolge een proactief beheer van huurdersvervaldagen (1,2,3,4,5).</p> <p>Hoge en relatief constante bezettingsgraad die licht is toegenomen van 94,8% eind 2017 tot 94,9% op 31/03/2018 (1,2,3,4,5).</p> <p>Nauwgezette opvolging van de huurders (1,2,3,4,5).</p>
Onvoorziene niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurleegstand 2. Het ten laste nemen door de gereguleerde vastgoedvennootschap zelf van in normale omstandigheden aan huurders door te rekenen kosten en commerciële kosten m.b.t. her-verhuring. 3. Daling van de inkomsten en kasstromen 4. Herinrichtingskosten 5. Toekennen van hogere huurincentives 	<p>Intern en extern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management (1,2,3,4,5).</p> <p>Contractueel verplichte huurschadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van contract en het bestaan van huurwaarborgen en bankgaranties (1,2,3).</p> <p>De impact op het netto resultaat wordt doorgaans gespreid over 3 jaar ten laste genomen. Op de geconsolideerde portefeuille was de impact van de toegekende huurkortingen respectievelijk € 293 duizend in 2017 en € 317 duizend in 2016 (1,3,5).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Onderschatte volatiliteit in de onderhoudskosten van de gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de resultaten door hogere technische kosten 2. Bouwkundige of technische veroudering en bijgevolg verminderde commerciële aantrekkingskracht 	<p>Periodiek onderhoudsbeleid voor de activa uitgevoerd door gespecialiseerde ondernemingen (1,2).</p> <p>Beleid van permanente portefeuilleherschikking rekening houdend met de lifecycle cost van de gebouwen in de vastgoedportefeuille (1,2).</p>
Vernieling van gebouwen door schade, terrorisme, brand, natuurrampen,...	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onderbroken activiteit en bijgevolg verlies van de huurder en verminderde huurinkomsten 	<p>Portefeuille verzekerd voor een totale heropbouw-waarde van € 673,27 miljoen (jaarlijks geïndexeerd volgens ABEX index), exclusief een 'loss of rent' van maximum 36 maanden en andere bijkomende waarborgen. Voor de gebouwen die deel uitmaken van de gereguleerde vastgoedvennootschap blokpolis is de verzekerde waarde gebaseerd op de nieuwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw in nieuwe staat van het gebouw, inclusief de honoraria van architecten en de belasting op de toegevoegde waarde (met uitzondering van de gebouwen die onder het BTW-regime vallen). Voor wat betreft de gebouwen die niet onder de blokpolis vallen (op basis van specifieke contractuele bepalingen met de huurder en/of gebouwen in mede-eigendom) worden meestal vergelijkbare voorwaarden onderhandeld. Voor meer details over de verzekerde waarde van de gebouwen verwijzen we naar het Vastgoedverslag in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op p110. Er werden bovendien onderhandelingen opgestart met verschillende verzekeraars om het risico op economische schade door terrorisme specifiek te verzekeren (1).</p> <p>Voor een aantal gebouwen in de portefeuille worden bij verhoogde dreigingsniveaus aangepaste beveiligingsmaatregelen en veiligheidsprocedures voorzien om het risico op terreur door preventie te beperken (1).</p>
Inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing,...	<ol style="list-style-type: none"> 1. Financiële en reputationele schade door externe manipulatie en/of onbeschikbaarheid van het IT-netwerk 2. Financiële en reputationele schade door het verlies van bedrijfsgevoelige databestanden 	<p>Preventieve training rond cybercriminaliteit voor de medewerkers binnen de groep (1,2).</p> <p>Aangepaste investeringen in een verbeterde beveiliging en opslagcapaciteit van het IT-netwerk (1,2).</p> <p>Onderhandelingen opgestart met verschillende verzekeraars om het risico op economische schade door cybercriminaliteit afdoend te verzekeren (1,2).</p>
Verminderde solvabiliteit / faillissement van de klant	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hogere leegstand 2. Ten laste-neming van normaal door te rekenen kosten en commerciële kosten m.b.t. her-verhuring 3. Daling van de inkomsten en kastromen 4. Herinrichtingskosten 	<p>Screening van de solvabiliteit van de huurders met behulp van een extern ratingbureau (1,2,3,4).</p> <p>De huur dient vooraf betaald te worden (3).</p> <p>Gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden (3,4).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand	1. Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval	<p>Sterke sectorale diversificatie met beperkte correlatie van het huurdersbestand (1).</p> <p>De spreiding van onze huurdersportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn: de detail- & groothandel (53%), de dienstensector (19%), gevolgd door financiële instellingen (8%) en de non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (8%). De grootste sector detail- & groothandel is op zich ook nog gediversifieerd naargelang de aard van de aangeboden producten (kledij, doe-het-zelf, horeca).</p>
Overwicht van de belangrijkste huurders	1. Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek	Beperkte concentratie van belangrijke huurders (1). De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt 26,6% van de totale huurinkomsten.
Risico's verbonden aan het succes van e-commerce	<p>1. De groeiende markt van e-commerce kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed 'Retail' dat de gereglementeerde vastgoedvennootschap in portefeuille houdt. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen</p> <p>2. Een daling in de vraag van dit type vastgoed kan leiden tot een daling van de vastgoedportefeuille van de gereglementeerde vastgoedvennootschap</p> <p>3. Een daling van de waarde van de financiële participatie in Retail Estates en een impact op het eigen vermogen "NAV"</p>	<p>Diversificatie van de vastgoedportefeuille, zowel geografisch als naar type vastgoed (1,2,3).</p> <p>Permanente analyse van de markt en due dilligences van marktgegevens en locatie-eigenschappen van de panden in de retailportefeuille (1,2,3).</p> <p>Het type vastgoed 'Retail' direct aangehouden door de gereglementeerde vastgoedvennootschap zijn hoofdzakelijk shoppingcentra die een breder belevingsaspect hebben en ook andere diensten aanbieden dan louter winkelen (1,2).</p>
Concentratie van investeringen in een of meerdere gebouwen	<p>1. Belangrijke negatieve impact op de huurinkomsten in geval van vertrek bij single tenants</p> <p>2. Risico op grotere negatieve impact op de NAV (net asset value) gezien lagere spreiding</p>	<p>Beperkte concentratie in een of meerdere gebouwen (1,2).</p> <p>37% (berekend op basis van de reële waarde) van de vastgoedportefeuille is geïnvesteerd in panden die individueel meer dan 5% uitmaken van het totaal waarvan meer dan de helft retailpanden zijn met verschillende huurders (1,2).</p>

Financieel beheer

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

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

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen (tegenpartij-risico)	<ol style="list-style-type: none"> Opzegging van bestaande kredietlijnen (kredieten en afdekkingen) en inkrimping van de financiële middelen Kosten herstructurering en hogere kosten nieuwe kredieten en faciliteiten 	<p>Strikt uitgebalanceerd financieringsbeleid en opvolging door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings en diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De kredietlijnen (incl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2017 € 646,5 miljoen t.o.v. eind 2016 € 608 miljoen (1,2).</p> <p>Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde bijkomende kredietlijnen. De beschikbare marge op kredietlijnen van financiële tegenpartijen overstijgen op elk moment het getrokken commercial paper bedrag (1,2).</p> <p>Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2). De marge bedraagt eind 2017 € 108,2 miljoen t.o.v. eind 2016 € 90,5 miljoen na aftrek van de kredietlijnen die beschikbaar worden gehouden als back-up voor het uitstaand volume commercial paper.</p> <p>Sterke en stabiele aandeelhouders (1,2).</p>
Het niet beschikbaar zijn van financiering of gewenste looptijd van de financiering (liquiditeitsrisico) en opdroging van de commercial paper markt	<ol style="list-style-type: none"> Onmogelijkheid om acquisities te financieren of enkel via verhoogde kosten en lagere rendabiliteit Aanzet tot verkoop van activa aan een waarde die lager is dan de reële waarde 	<p>Strikt uitgebalanceerd financieringsbeleid en opvolging door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings, mogelijke diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De gemiddelde duration van de totale kredieten, inclusief de obligatieleningen bedraagt 3,34 jaar (2016: 3,94 jaar, 2015: 2,96 jaar) (1,2).</p> <p>Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde kredietlijnen (1,2).</p> <p>Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2).</p> <p>Sterke en stabiele aandeelhouders (1,2).</p>

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Onvoldoende kasstromen om haar financiële verplichtingen na te komen (kasstroomrisico)	1. Niet meer kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal	Nauwgezette opvolging van de netto cashflow en beperking van de operationele risico's ¹ (1). Financieringen zijn van het type bullet met duidelijk zicht op de vervaldatum (1). Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1).
Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)	1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming 2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming en van nieuwe investeringen	Bescherming tegen stijging intrestvoeten door het gebruik van afdekkingsinstrumenten. Het beleid is erop afgestemd om het renterisico voor ongeveer 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 5 jaar en voor ongeveer 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar. De gereguleerde vastgoed-vennootschap heeft op eind 2017 voor 50,6% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste intrestvoet) (eind 2016: 41%); en 27,9% vastrentende kredieten (2016: 29%) (1,2). Voor meer details verwijzen we naar bijlage 33 van de fin. staten in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op p 156. Het beleid bestaat er verder in om, rekening houdend met de afdekkingen, een zo optimaal mogelijke gemiddelde financieringskost* te bereiken. Deze bedraagt 2,99% (eind 2016: 2,90%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva (1,2). Constante dialoog met aandeelhouders en bankpartners voor de uitbouw van solide lange termijnrelaties (1,2).
De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Een risico bestaat in het mogelijk verlies aan vertrouwen wegens het niet respecteren van de convenanten	1. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers 2. Sancties en verscherpt toezicht vanuit de hoek van de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke parameters	Het financieel beleid wordt nauwkeurig afgestemd op de noden van de vennootschap waarbij permanent wordt gewaakt over het naleven van de afgesproken financiële en ander convenanten. De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd (1,2). Overeenkomstig art. 24 van het KB van 13/07/2014 moet de GVV een financieel plan met een uitvoeringsschema opstellen indien de geconsolideerde schuld-ratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% zou bedragen. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuld-ratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Op 31/03/2018 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 56,83% (eind 2017: 57,14% in vergelijking met 58,05% eind 2016). De enkelvoudige schuldgraad bedroeg op 31/03/2018 48,54% (31/12/17 48,03% in vergelijking met 49,77% eind 2016). Er werd dan ook een financieel plan opgesteld overeenkomstig de bepalingen van art. 24 van het KB van 13/07/2014. Dit werd verder toegelicht in bijlage 33 van de fin. staten in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op p 156 (1,2).

¹ De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2017 zijn meer dan voldoende om de eventuele stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste twee boekjaren bedraagt het financieel resultaat t.o.v. de huurinkomsten resp. 21,0% (2017) en 18,0% (2016), en de netto intrestlasten exclusief de impact van reële waarde aanpassingen van financiële instrumenten die niet voor kasstroomindekking in aanmerking komen t.o.v. de huurinkomsten 21,9% (2017) en 19,2% (2016).

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Risico op niet naleving van de wettelijke financiële parameters waaraan de onderneming is gebonden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van het GVV statuut indien de schuldgraad boven 65% zou stijgen 2. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij banken en investeerders 	<p>De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd (1,2).</p> <p>Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring van de cijfers om aan de financiële parameters te voldoen (1,2).</p> <p>Overeenkomstig art. 24 van het KB van 13/07/2014 moet de GVV een financieel plan met een uitvoeringsschema opstellen indien de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% zou bedragen. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Op 31/03/2018 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 56,83% (eind 2017: 57,14% in vergelijking met 58,05% eind 2016). De enkelvoudige schuldgraad bedroeg op 31/03/2018 48,54% (31/12/2017 48,03% in vergelijking met 49,77% eind 2016). Er werd dan ook een financieel plan opgesteld overeenkomstig de bepalingen van art. 24 van het KB van 13/07/2014. Dit werd verder toegelicht in bijlage 33 van de fin. staten in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op p 156 (1,2).</p>
Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten	1. Niet tijdige detectie van het eventueel niet nakomen van bepaalde verplichtingen	Minimaal kwartaalupdates van het financieel model met aftoetsen van de hypothesen en de wijze van opstellen en continue opvolging van parameters die het resultaat en budget zouden kunnen beïnvloeden (1).
Risico op valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten uitgevoerd buiten de eurozone	1. Daling van de inkomsten en kasstromen	Leasinvest Real Estate is, na de verkoop van de Zwitserse gebouwen in oktober 2017, enkel nog actief in EURO-landen. Op 31 december 2017 blijven nog enkele onbelangrijke bedragen over op de balans, waarop geen materiële wisselkoersresultaten zullen op gerealiseerd worden (1).
Risico op reële waardeschommelingen van afgeleide financiële instrumenten of een relatieve hogere financieringskost ² ingevolge gekozen indekkingen bij daling van rentevoeten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van het eigen vermogen van de groep 2. Lager netto resultaat en netto courant resultaat 	Leasinvest Real Estate beoogt een optimale financieringskost* rekening houdend met de gekozen hedging strategie. Deze laatste wordt dan ook aangepast en naargelang de marktevolutie en de ingeschatte behoeftes wordt overwogen om IRS aan te gaan of te ontmantelen; dit geldt eveneens voor het afsluiten of terugbetalen van CAPS of vaste rente kredieten (1,2).
In het kader van art. 617 W. Venn. kan de uitkeerbaarheid van dividenden beperkt zijn en dit mede doordat Leasinvest Real Estate een belangrijke dochter heeft in Groothertogdom Luxemburg (Leasinvest Immo Lux) die enkel dividenden bijdraagt in de statutaire resultaten van Leasinvest Real Estate	1. Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder	Waken over voldoende inkomsten en de naleving van art. 617 met betrekking tot de uitkeerbaarheid van dividenden op het statutaire niveau van Leasinvest Real Estate (1).

Regelgeving en andere risico's

Leasinvest Real Estate is een gereguleerde vastgoedvennootschap en dient haar erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap te behouden om te kunnen genieten van het gunstig fiscaal statuut dat daarmee gepaard gaat. Indien zij haar gereguleerde vastgoedvennootschap-statuuut zou verliezen dan zou de vennootschap de bancaire convenanten verbreken en haar kredieten dienen terug te betalen. Het behoud van het gereguleerde vastgoedvennootschap-statuuut is dus primordiaal voor de vennootschap. De vennootschap houdt daarom steeds rekening met de verschillende bepalingen en regels vervat in de wetgeving, zijnde de GVV-Wet (wet van 12 mei 2014) met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Leasinvest Immo Lux SA is een 100% filiaal van Leasinvest Real Estate en heeft het statuut van SICAV-FIS. Het is dus belangrijk dit statuut te behouden en te voldoen aan alle wettelijke verplichtingen voor de gereguleerde vastgoedvennootschap in België en voor de SICAV-FIS in Luxemburg. Daarnaast moet de vennootschap zowel in België als in Luxemburg en Oostenrijk niet alleen het vennootschapsrecht naleven maar ook de specifieke stedenbouwkundige- en milieuregelgeving.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Het niet naleven van het wettelijk stelsel inzake gereguleerde vastgoedvennootschap	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van de vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap en van het hieraan verbonden transparante fiscale stelsel Verplichte vervroegde terugbetaling van bepaalde kredieten 	Professionalisme van de teams en de raad van bestuur door toezicht op de strikte naleving van de wettelijke verplichtingen (1,2).
Het niet naleven van het wettelijk stelsel inzake SICAV-FIS	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van het transparante fiscale regime voor Leasinvest Immo Lux 	Professionalisme van de teams en de raad van bestuur door toezicht op de strikte naleving van de wettelijke verplichtingen met tussenkomst van gespecialiseerde adviseurs (1).
Wijzigingen in het EU-referentiekader zijnde IFRS en omzettingen van nieuwe initiatieven in nationale wetgeving in het kader van AIFMD-Alternative Investment Fund Managers, EMIR-European Market Infrastructure Regulation	<ol style="list-style-type: none"> Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de onderneming Bepaling van de operationele activiteiten en mogelijk de waardering 	<p>Voortdurende evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door adviesvergaderingen bij beroepsverenigingen (1,2).</p> <p>Leasinvest Immo Lux SICAV-SIF, 100% dochter van Leasinvest Real Estate in Luxemburg, ressorteert onder de AIFMD-regelgeving aangezien zij in principe gekwalificeerd wordt als AIF. Zij kan echter toepassing maken van een uitzondering in de toepasselijke wetgeving die verband houdt met het statuut van Leasinvest Real Estate en de structuur van het aandeelhouderschap zodat Leasinvest Immo Lux uiteindelijk niet als AIF wordt beschouwd (1,2).</p>
Wijziging van de stedenbouwkundige of milieuregelgeving	<ol style="list-style-type: none"> Hogere kosten om het vastgoed in goede exploitatiestaat te houden Daling van de reële waarde van een gebouw Daling van de bezettingsgraad 	Actief energieprestatie- en milieubeleid voor de kantoorgebouwen dat zo veel mogelijk op de wetgeving vooruitloopt (1,2,3). We verwijzen hiervoor naar het Jaarlijks financieel verslag 2017 op p 70.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Wijziging van de fiscale wetgeving	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijke invloed op de aan- en verkoopprijzen 2. Als gevolg hiervan mogelijke impact op de waardering en bijgevolg op de NAV (net asset value of eigen vermogen van de groep) 3. Daarenboven kunnen eveneens nieuwe nationale wetgevingen en regelgevingen in werking treden, of mogelijke veranderingen in de bestaande wetgeving en regelgevingen plaats vinden 	Voortdurende evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs (1,2,3).
Wijzigingen fiscaal klimaat in Luxemburg	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aantasting van de fiscale incentives voor cross-bordershopping kunnen leiden tot lagere omzetten en druk op de huurprijzen van retail huurders in de Luxemburgse shoppingcenters met eventuele leegstand en een daling van de reële waarde van retail panden tot gevolg met een impact op de NAV 	<p>Extensieve analyse en due diligence van de aspecten i.v.m. de markt en locatie van de retailpanden bij investeringen (1).</p> <p>Intens contact met de huurders teneinde de verkoophevolving nauwgezet op te volgen (1).</p> <p>Een investeringsbeleid gericht op het uitbouwen van een gediversifieerde portefeuille van goede kwaliteit (1).</p>
Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringdossiers	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkeerd ingeschatte risico's waarvan de hoogte van probabiliteit en impact een invloed hebben op de rendabiliteit 	Extensieve due diligence op vastgoed-technisch, markt, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie samen met gespecialiseerde adviseurs (1).
Verloop van sleutelpersoneel	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces 	<p>Marktconform remuneratiepakket (1,2).</p> <p>Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken (1,2).</p> <p>Duidelijke en consistente procedures en communicatie (1,2).</p>
Beperkte free float van het aandeel Leasinvest Real Estate	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkte liquiditeit van het aandeel in de markt 2. Risico op verlies van GVV-statuut bij een free float <30% 	<p>Leasinvest Real Estate heeft een contract afgesloten met een liquidity provider teneinde een redelijk dagelijks marktvolume te bereiken (1).</p> <p>De bestaande referentie-aandeelhouders hebben geen intentie om hun belang in Leasinvest Real Estate te vergroten (2)</p> <p>Op 12 juni 2018 bedraagt de free float 35%.</p>

2. Verantwoordelijke personen

De heer Michel Van Geyte, vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te Schermersstraat 42, BE-2000 Antwerpen, van de vennootschap verklaart, in naam en voor rekening van Leasinvest Real Estate dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend, de gegevens in het registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen.

3. Met de wettelijke controle belaste accountants

Voor de laatste 3 boekjaren en op heden is dit Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2 (ondernemingsnummer - RPR Brussel 446.334.711), ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, waarbij de commissaris vertegenwoordigd wordt door de heer Joeri Klaykens. Voor het boekjaar 2017 werd de commissaris eveneens vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens; voor de boekjaren 2016 en 2015 werd de commissaris vertegenwoordigd door de heer Pierre Vanderbeek.

De gewone algemene vergadering van 22 mei 2018 keurde de hernieuwing van het mandaat van Ernst & Young bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, goed, en dit voor een periode van 3 jaar, d.i. tot na de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2021, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

4. Financiële informatie

De hierna vermelde financiële informatie van de Jaarlijkse financiële verslagen voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017, alsook de tussentijdse verklaring betreffende Q1 (01/01/2018-31/03/2018) 2018, worden door verwijzing in dit registratiedocument opgenomen.

Document	Onderdeel	Paginanummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	- Kerncijfers	- p 30-35
	- Financiële staten	- p 126-191
	- Verslag van de commissaris	- p 187
Jaarlijks financieel verslag 2016	- Kerncijfers	- p 28-31
	- Financiële staten	- p 128-204
	- Verslag van de commissaris	- p 192
Jaarlijks financieel verslag 2017	- Kerncijfers	- p 30-33
	- Financiële staten	- p 114-181
	- Verslag van de commissaris	- p 171-173
Tussentijdse verklaring Q1 2018	Persbericht d.d. 17/05/2018 (www.leasinvest.be/nl/news/press-releases/)	Integraal

Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2018	31/12/2017
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	912 793	902 994
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	984 835	976 338
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	931 196	921 141
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,72%	6,44%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,58%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,89%	94,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	3,93	4,74

- (1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.
- (2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 31/03/2018.
- (3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield, de Crombrugghe&Partners en Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

De geconsolideerde directe vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind Q1 2018 omvat 28 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 485.144 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over: het Groothertogdom Luxemburg (54% van de portefeuille), België (35%) en Oostenrijk (11%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 913 miljoen eind Q1 2018 t.o.v. € 903 miljoen eind december 2017. Deze stijging wordt vooral verklaard door de vooruitgang van de renovatieprojecten Treessquare en Montoyer 63, en in mindere mate door de uitbreiding van het Frun Park te Asten (Oostenrijk), de renovatie van De Mot te Mechelen en de afwerking van fase I van het Boomerang shopping center te Strassen (Luxemburg).

Wat de spreiding per type vastgoed betreft, bedraagt het aandeel retail van de vastgoedportefeuille 48% (eind 2017: 48%), kantoren 45% (eind 2017: 45%) en logistiek 7% (eind 2017: 7%).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bedraagt per einde Q1 2018 € 985 miljoen aan reële waarde (eind 2017: € 976,3 miljoen).

Kerncijfers Balans	31/03/2018	31/12/2017
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	390 989	382 206
Aantal uitgegeven aandelen	4 938 870	4 938 870
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
Netto actief aandeel groep per aandeel	79,2	77,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	82,9	81,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	85,4	84,0
Totaal activa (€ 1.000)	1 009 174	999 293
Financiële schuld	542 125	540 440
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	56,83%	57,14%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,09	3,34
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,90%	2,99%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,78	5,15

Kerncijfers Resultatenrekening	31/03/2018	31/03/2017
Huurinkomsten (€ 1.000)	14 611	14 266
Netto huurresultaat per aandeel	2,96	2,89
EPRA Winst* (1)	6 855	6 088
EPRA Winst* per aandeel (1)	1,39	1,23
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	6 860	3 488
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	1,39	0,71
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income' (2)	8 783	12 084
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share (2)	1,78	2,45

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

EPRA prestatie maatstaven	31/03/2018	31/12/2017
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	1,39	5,57
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	85,43	83,99
EPRA NNAW* (in € per aandeel) (3)	78,65	77,14
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	5,52%	5,22%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	5,55%	5,25%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	5,13%	5,20%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	26,71%	29,00%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	22,98%	26,85%

- (1) De EPRA Winst, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat* en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.
- (2) EPRA Netto Actief Waarde (NAW) bestaat uit de aangepaste Netto Actief Waarde, met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn; zie ook www.epra.com.
- (3) EPRA NNAW (triple Netto Actief Waarde): bestaat uit EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen; zie ook www.epra.com.
- (4) EPRA Netto Initieel Rendement bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zie ook www.epra.com.
- (5) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratuïteiten en andere huurvoordelen zie ook www.epra.com.
- (6) EPRA Leegstand wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille zie ook www.epra.com.
- (7) EPRA Kostratio bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten) zie ook www.epra.com.

5. Gegevens over de uitgevende instelling

5.1 Geschiedenis en ontwikkeling

5.1.1 Officiële en handelsnaam

Leasinvest Real Estate, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, of afgekort 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'OGVV naar Belgisch recht'.

Leasinvest Real Estate heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA).

5.1.2 Plaats van registratie en registratienummer

Leasinvest Real Estate is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel en heeft ondernemingsnummer 0436.323.915.

5.1.3 Datum van oprichting en duur

Leasinvest Real Estate werd opgericht op 21/11/1973 onder de rechtsvorm van een 'Aktiengesellschaft' naar Zwitsers recht, waarna de maatschappelijke zetel werd verplaatst (17/11/1988) naar België en werd vastgesteld dat de vennootschap de rechtsvorm van een naamloze vennootschap heeft aangenomen en een rechtspersoon is naar Belgisch recht, onderworpen aan het Belgisch recht.

Op 8/06/1999 werd de naam gewijzigd in Leasinvest Real Estate en werd de vennootschap omgevormd in een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht onder de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor onbepaalde duur.

Op 06/11/2014 werd het statuut van de vennootschap omgevormd naar een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

5.1.4 Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving en coördinaten

Maatschappelijke zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel aan de Lenniksebaan 451, te 1070 Brussel.

Administratieve zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar administratieve zetel aan de Schermersstraat 42 te 2000 Antwerpen.

T +32 3 238 98 77

Vestigingsplaats 5.1.2

Rechtsvorm en wetgeving

Leasinvest Real Estate is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht en heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA). De vennootschap ressorteert onder andere onder het Wetboek van Vennootschappen, de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV Wet") alsook aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het "GVV KB") (samen "de GVV wetgeving").

Land van oprichting

Leasinvest Real Estate werd op 21/11/1973 opgericht in Zwitserland, met verplaatsing van de maatschappelijke zetel naar België op 17/11/1988.

5.1.5 Belangrijke gebeurtenissen

1999

Erkenning als vastgoedbevak
Notering aan NYSE Euronext Brussel (ex-Beurs van Brussel)

> 2005

Verschillende acquisities van vnl. kantoorgebouwen in België
Eigen management en personeel

2006

Geografische diversificatie naar Groothertogdom Luxemburg door acquisitie Luxemburgse vastgoedbevak Dexia Immo Lux (nu Leasinvest Immo Lux) voor € 150 miljoen (13 gebouwen)

2007-2011

Desinvestering van kantoorgebouwen en verdere diversificatie naar logistiek in België
Herontwikkelingen van kantoren en opslag in Groothertogdom Luxemburg
Focus op diversificatie naar retail met acquisitie top retailportefeuille in Luxemburg

2012-2013

Investing in twee shoppingcenters en verwerving belangrijk retailpand in Groothertogdom Luxemburg
Oplevering en verwerving Rijksarchief te Brugge
Desinvestering kantoorgebouwen
Publieke kapitaalverhoging en publieke- en private uitgifte obligatielening

2014

Acquisitie belangrijke retailportefeuille in Zwitserland
Verandering van het statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoed-vennootschap (GVV)
Verdere desinvestering van kleinere niet-strategische panden
Voorverhuring kantoorproject Royal20 in het Groothertogdom Luxemburg

2015

Afsluiten verkoopovereenkomst voor het (volledig voor-verhuurde) prestigieuze kantoorproject Royal20 in het Groothertogdom Luxemburg vanaf de oplevering in 2016
Acquisitie iconisch multi-tenant gebouw Koninklijk Pakhuis op de Tour & Taxis site in Brussel
Start herontwikkeling Square de Meeûs in CBD van Brussel
Verdere desinvestering van niet-strategische panden

2016

Verkoop opgeleverd kantoorgebouw Royal20 in Luxemburg
Acquisitie zeer succesvol retailpark Frun® in Asten, Oostenrijk

2017

Acquisitie Mercator kantoorgebouw in Luxemburg
Desinvestering Zwitserse panden
Desinvestering merendeel logistieke panden in België
Acquisitie twee retailpanden in de buurt van Wenen in Oostenrijk

5.2 Investerings

5.2.1 Gerealiseerde investeringen

Tot op heden voor het boekjaar 2018:

Publieke kapitaalverhoging Retail Estates

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

In de loop van het boekjaar 2017:

Groothertogdom Luxemburg

Kantoorgebouw Mercator in Luxemburg

Op 3 mei 2017 werd via de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap Mercator Sàrl, dochteronderneming Leasinvest Immo Lux eigenaar van het kantoorgebouw Mercator gelegen aan de route d'Arlon, nr. 110 – 112 in de Stad Luxemburg, dat 8.641 m² kantoren omvat, verdeeld over 5 verdiepingen en 104 parkeerplaatsen. Deze investering vertegenwoordigde € 35 miljoen, een bedrag in lijn met de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert, met een bruto huurrendement dat op heden 6,75% bedraagt.

Dit gebouw geniet van een uitstekende ligging in de hoofdstad van het Groothertogdom aan de route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg Stad.

Mercator was op het ogenblik van de acquisitie voor 42% verhuurd. Door de hoge vraag naar kantoren in Luxemburg bedraagt de bezettingsgraad inmiddels 100% door het afsluiten van 2 nieuwe huurovereenkomsten voor respectievelijk 1.918 m² en 2 770 m² kantoorruimte.

Publiek vastgoedcertificaat Lux Airport

Leasinvest Real Estate heeft over de laatste jaren haar participatie in het publiek vastgoedcertificaat "Lux Airport" stelselmatig verhoogd, dat 2 kantoorgebouwen (blok B en E) van ongeveer 8.465 m² omvat, gelegen in het businesspark EBBC.

European Bank & Business Center (EBBC) bestaat uit in totaal 6 kantoorgebouwen met een globale oppervlakte van 26.000 m² gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de Luxemburgse luchthaven.

In de loop van het vierde kwartaal van 2017 heeft Leasinvest Real Estate de drempel van twee derden van de in omloop zijnde vastgoedcertificaten Lux Airport overschreden, wat volgens onze waarderingsregels ertoe leidt dat deze investering niet langer – conform IAS 39 – als een financieel vast actief dient beschouwd te worden, maar als een vastgoedbelegging conform IAS 40.

Dit heeft tevens tot gevolg dat de einde maart 2017 ontvangen (alsook de toekomstige) couponuitkeringen door het vastgoedcertificaat voortaan als huuromzet zullen erkend worden en dat de historisch geboekte herwaarderingsmeerwaarde in het eigen vermogen éénmalig in 2017 in het portefeuilleresultaat zal gerecycleerd worden. De desbetreffende impact voor het boekjaar 2017 bedroeg ca. € 1,3 miljoen aan bijkomende huurinkomsten en ca. € 8,1 miljoen aan herwaarderingsmeerwaarde wat het nettoresultaat alsook de EPRA winst* (enkel voor de impact op de huurinkomsten) over 2017 positief heeft beïnvloed.

Bijkomende acquisities Diekirch

Vier van de vijf overblijvende winkels gelegen in de winkelgalerij in het stadscentrum van Diekirch werden aangekocht eind augustus 2017 door onze Luxemburgse dochteronderneming Leasinvest Immo Lux SA voor een bedrag van € 0,8 miljoen, waarbij op 1 winkel na alle commerciële oppervlakten van deze winkelgalerij - inbegrepen de bestaande supermarkt - nu aangehouden worden door deze laatste.

Oostenrijk

Belangrijke acquisitie retailpanden in Stadlau - Wenen

Op 16 oktober 2017 heeft Leasinvest Real Estate, via haar Oostenrijkse dochterondernemingen, 100% van de aandelen verworven van twee Oostenrijkse vennootschappen, hetzij Kadmos Immobilien Leasing GmbH en Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH. Deze vennootschappen zijn eigenaar van respectievelijk een doe-het-zelf-winkel Hornbach Baumarkt van 13.300 m² en 10 winkels met een globale oppervlakte van 11.000 m² in een retailpark 'Gewerbepark Stadlau' alle gelegen in het district nr. 22 Stadlau van de stad Wenen. Het betreft twee zeer goed gelegen retailsites met een hoog bezoekersaantal en leidende posities in de stad Wenen.

Deze investering vertegenwoordigde € 56,2 miljoen, wat lager is dan de reële waarde geschat door onze vastgoedexpert. De gemiddelde duur van de huurcontracten bedroeg 9,3 jaar. De verschillende geïndexeerde huurcontracten zijn afgesloten met gekende internationale en lokale retailers, waarvan de belangrijkste Hornbach Baumarkt, Lidl, Intersport, DM (drogisterij), CCC (schoenen) en TK Maxx (kledij) zijn. De globale bezettingsgraad bedraagt 100% en vertegenwoordigt een totale jaarlijkse huur van € 3,3 miljoen voor beide sites.

Deze acquisitie werd deels gefinancierd door de partiële desinvestering van onze logistieke portefeuille en deels door de integrale desinvestering van onze Zwitserse retailportefeuille (zie hierna 'Desinvesteringen'). Samen met de acquisitie eind 2016 van het retailpark Frun® Park Asten gelegen te Linz (Oostenrijk) bedraagt de portefeuille van Leasinvest Real Estate in Oostenrijk op heden bijna € 102,6 miljoen, hetzij 11,4% van de globale portefeuille.

Voor de investeringen die werden gerealiseerd in de loop van het boekjaar 2016 verwijzen wij naar het Jaarlijks financieel verslag 2016 p 40.

Voor de investeringen die werden gerealiseerd in de loop van het boekjaar 2015 verwijzen wij naar het Jaarlijks financieel verslag 2015 p 47-48).

5.2.2 In uitvoering zijnde investeringen

Tot op heden voor het boekjaar 2018:

Luxemburg

Boomerang Strassen shoppingcenter

Na de herontwikkeling van de eerste fase die eind 2017 werd opgeleverd, is ook de renovatie van de parking zo goed als afgerond. De volledig vernieuwde kantooruimte (470 m²) werd eveneens in gebruik genomen door de huurders.

België

Brussel CBD - Treesquare en Montoyer 63

Voor het gebouw Treesquare, waarvan de finale oplevering verwacht wordt in de loop van Q2 2018, konden bijkomende huurovereenkomsten worden afgesloten waardoor de bezettingsgraad ondertussen 45% bedraagt. Verdere negotiaties zijn lopende en er wordt verwacht dat de bezettingsgraad binnenkort verder zal toenemen.

Voor het gebouw Montoyer 63 verloop de uitvoering van de werken volgens planning.

Business center The Crescent en co-working ruimte Motstraat Mechelen

In de loop van het eerste kwartaal van 2018 konden enkele nieuwe overeenkomsten worden afgesloten voor het business center The Crescent in het gebouw Motstraat Mechelen. De totale bezettingsgraad bedraagt bijgevolg op heden 84%.

In de loop van het boekjaar 2017:

Groothertogdom Luxemburg

Herpositionering Boomerang Strassen shoppingcenter

De retailsite van 22.721 m², gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant zal omvatten. Deze site zal het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie zijn aan de ingang van de stad Luxemburg, reden waarom deze ook een rebranding heeft ondergaan en omgedoopt werd tot 'Boomerang Strassen shoppingcenter'. De herontwikkeling verloopt in 2 fasen teneinde rekening te houden met de huidige huurders Adler Mode, Bâtiself en Roller, waarvan de eerste fase eind 2017 werd opgeleverd en ondertussen reeds heeft geleid tot het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst met een internationale retailer voor 1.715 m², die ingegaan is op 1 december 2017.

België

Lopende ontwikkelingen in Brussel CBD - Treesquare en Montoyer 63

De kantoorpanden Treesquare en Montoyer 63, beide gelegen in Brussel CBD, worden volledig heropgebouwd om deze gebouwen beter te positioneren in de markt en ze duurzamer (BREEAM gecertificeerd) te maken. Voor het gebouw Montoyer 63 werd intussen een 'BREEAM interim - design stage' certificaat behaald met rating 'Excellent'.

Het einddoel is om een kwalitatieve vastgoedportefeuille te bezitten met goed gelegen, aangename werkruimten die technisch performant en duurzaam zijn en minder onderhoudskosten vergen. De uitvoering van de werken verloopt volgens planning.

Het **Montoyer 63** kantoorgebouw zal in gebruik genomen worden eind 2018 door het Europees Parlement, zoals reeds eerder aangekondigd².

Voor het gebouw **Treesquare** konden reeds een aantal huurovereenkomsten worden afgesloten voorafgaand aan de oplevering van het gebouw eind Q2 2018.

Deze verhuringen bewijzen het potentieel voor nieuwe hoogkwalitatieve en duurzame gebouwen in het Central Business District van Brussel.

Herontwikkeling Motstraat 30 tot co-working ruimte geïnspireerd op "The Crescent"

In de loop van het derde kwartaal van 2016 werd de verlenging voor de helft van de kantoorruimte ondertekend met de huidige huurder voor het kantoorgebouw gelegen te Motstraat 30 in Mechelen die effectief inging in Q2 2017. In de loop van het eerste halfjaar 2017 werden bijkomende overeenkomsten voor huur en terbeschikkingstelling afgesloten.

Een deel van de overblijvende kantoorruimte wordt ingericht als co-working ruimte "De Mot", geïnspireerd op ons business center concept 'The Crescent' in Anderlecht en Gent.

Dit project past binnen het beleid van renovatie en herontwikkeling van gebouwen dat toelaat waarde te creëren. De werken zullen weldra beëindigd zijn.

² Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het persbericht d.d. 16/02/2017 op de website www.leasinvest.be.

Oostenrijk

Uitbreiding Frun® Retailpark Asten

Voor het Frun® Retailpark Asten wordt een uitbreiding gebouwd die nagenoeg volledig verhuurd is en binnenkort wordt opgeleverd.

Met deze extensie van meer dan 1.000 m² bereikt het Frun® Retailpark Asten meteen de top 10 van de grootste winkelparken in Oostenrijk (> 20.000 m² verhuurbare oppervlakte).

CAPEX

Investeringscapex 2017 (€ 1 000)	LRE	België	Luxemburg	Zwitserland	Oostenrijk
(1) Acquisitie capex	93.181		36.155		57.026
(2) Capex (incl. ontwikkeling en herbestemming)	22.505	16.716	4.065		1.724
(3) Capex recurrente vastgoedportefeuille	4.940	1.692	3.248		
(4) Overige	0				
TOTAAL CAPEX	120.626	18.408	43.468	0	58.750

Voor een overzicht van de in uitvoering zijnde investeringen in de loop van het boekjaar 2016 verwijzen wij naar het Jaarlijks financieel verslag 2016 p 42-43.

Voor een overzicht van de in uitvoering zijnde investeringen in de loop van het boekjaar 2015 verwijzen wij naar het Jaarlijks financieel verslag 2015 p 49-50.

6. Overzicht van de bedrijfsactiviteiten

6.1 Belangrijkste activiteiten

Missie van de vennootschap

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels en kantoren in het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk. De vennootschap stelt zich tot doel een marktconform huurrendement*, een aanvaardbaar dividendniveau en meerwaardepotentieel na te streven door de diversificatie van haar portefeuille.

Maatschappelijk doel

Hiervoor verwijzen wij naar artikel 4 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 (beschikbaar op de website www.leasinvest.be – Investor relations/statuten en in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op pagina 191.

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGGV) ressorteert de vennootschap onder de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GJV Wet”) alsook onder het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het “GJV KB”) (samen “de GJV wetgeving”). Dit heeft een aantal beperkingen tot gevolg, o.a. dat haar activiteiten beperkt zijn tot vastgoedinvesteringen, dat maximum 20% van haar geconsolideerde activa mag geïnvesteerd worden in 1 vastgoedgeheel en een schuldgraad die beperkt is tot 65% van haar activa, waarvan de belangrijkste kenmerken worden opgesomd op p 204 van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

Strategie

In 2017 werd de strategie aangescherpt zowel geografisch van vier naar drie landen nl. het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk als naar investeringen toe van drie naar twee activa klassen nl. retail en kantoren.

De nood aan een efficiëntere positionering in de markten maakte dit noodzakelijk: daardoor werden al onze Zwitserse gebouwen verkocht alsook het grootste deel van onze Belgische logistieke portefeuille, zoals eind 2016 aangekondigd. De rest van deze logistieke portefeuille zal in de loop van 2018 verder gedesinvesteerd worden.

Onze globale strategie is gebaseerd op 4 pijlers:

Investeringsstrategie

De investeringsstrategie die Leasinvest Real Estate hanteert is gebaseerd op het detecteren van interessante opportuniteiten. Derhalve is de samenstelling van de vastgoedportefeuille over de jaren heen sterk geëvolueerd, in functie van de evolutie van de vastgoed- en financiële markten. Voor meer informatie betreffende de evolutie van de vastgoedmarkt over 2017, verwijzen wij naar het Jaarlijks financieel verslag 2017 - Vastgoedverslag op p 96.

Volgende criteria worden hierbij gehanteerd

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

Ontwikkelingsstrategie

Leasinvest Real Estate is ook zeer succesvol geweest in het herontwikkelen van gebouwen met het oog op verdere verhuring. Jaar na jaar worden gebouwen uit de portefeuille geselecteerd die voor herontwikkeling in aanmerking komen, rekening houdend met ons risicobeheerbeleid (zie punt 1 Risicofactoren op p 4).

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

Commerciële strategie

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

Financieringsstrategie

Ondanks het feit dat de GVV-wetgeving een maximale schuldgraad van 65% toelaat, werd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate geopteerd om een meer conservatieve financieringspolitiek te voeren, waarbij de schuldgraad zich in een bandbreedte van 50-55% dient te bevinden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de schuldgraad op jaareinde 2017 zich licht boven deze vork bevindt, namelijk op 57,1%, wat wel reeds lager is dan de 58,1% van eind 2016.

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

Voor meer informatie verwijzen we naar bijlage 33 bij de financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2017.

De financieringsstrategie is er ook op gericht om de financieringskost zo laag mogelijk te houden voor een zo lang mogelijke termijn, met de mogelijkheid om snel in te spelen op potentiële investeringsdossiers.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financieringen op 31 december 2017 is 3,34 jaar. Een belangrijk deel van deze financieringen zijn aan vlottende rentetarieven. Teneinde de vennootschap te beschermen tegen stijgende rentevoeten, werd een indekkingsstrategie ingevoerd, waarbij een indekkingsgraad van ongeveer 75% wordt aangehouden voor de eerstvolgende 5 jaar en van ongeveer 50% voor de 5 daarop volgende jaren.

Deze 4 pijlers van onze strategie laten ons toe een recurrente stroom aan dividenden te genereren.

6.1.2 Nieuwe producten

Voor een overzicht van de investeringen verwijzen wij naar punt 5.2 Investeringen op pagina 19).

De geconsolideerde directe vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind 2017 omvat 28 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 485.144 m².

De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over: het Groothertogdom Luxemburg (54% van de portefeuille), België (35%) en Oostenrijk (11%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 902,99 miljoen eind 2017 t.o.v. € 859,93 miljoen eind december 2016.

Deze stijging wordt verklaard door de aankoop van het gebouw Mercator te Luxemburg en van de retailpanden te Stadlau, Wenen (Oostenrijk). Bovendien werd in de loop van 2017 een belang groter dan 66,67% opgebouwd in het publieke vastgoedcertificaat "Lux Airport", waardoor dit niet langer als financieel vast actief wordt beschouwd, maar als vastgoedbelegging.

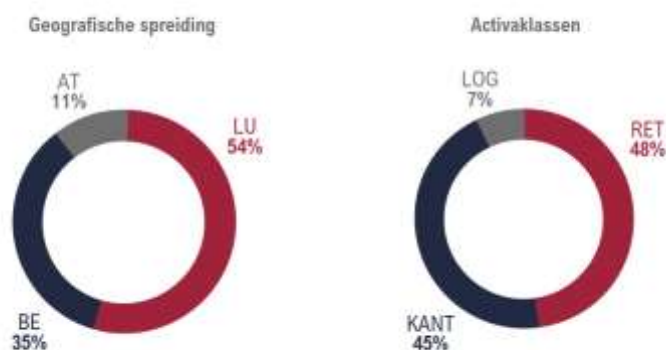
Anderzijds waren er de verkopen van 5 logistieke panden in België en van 3 retailpanden in Zwitserland.

Na deze gerealiseerde transacties bedraagt het aandeel retail van de vastgoedportefeuille 48% (2016: 48%), kantoren 45% (2016: 37%) en logistiek 7% (2016: 15%).

Voor het activiteitenverslag over het boekjaar 2017 verwijzen wij naar het Jaarlijks financieel verslag 2017 – Jaarverslag – Activiteitenverslag op de pagina's 36-45.

Voor het activiteitenverslag over Q1 2018 verwijzen wij naar het persbericht betreffende de resultaten Q1 2018 op www.leasinvest.be/news/persberichten.

6.2 Belangrijkste markten



Voor een beschrijving van de belangrijkste markten, met uitsplitsing van de opbrengsten, verwijzen wij naar de segmentinformatie in de Jaarlijkse financiële verslagen van volgende onderstaande boekjaren:

Document	Onderdeel	Paginnummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Financiële staten – Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie	P 147-149
Jaarlijks financieel verslag 2016	Financiële staten – Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie	P 152-156
Jaarlijks financieel verslag 2017	Financiële staten – Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie	P 132-136

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis voorgedaan, noch zijn er uitzonderlijke omstandigheden geweest, na afsluiting van het boekjaar 2017 t.e.m. heden.

6.3 Elementen die de concurrentiepositie beïnvloeden

De concurrentiepositie van de vennootschap wordt voornamelijk beïnvloed door de evolutie van de vastgoedmarkten waarop zie actief is.

Voor een overzicht van de vastgoedmarkten in de respectieve boekjaren, verwijzen wij naar De vastgoedmarkt in de Jaarlijkse financiële verslagen van volgende onderstaande boekjaren:

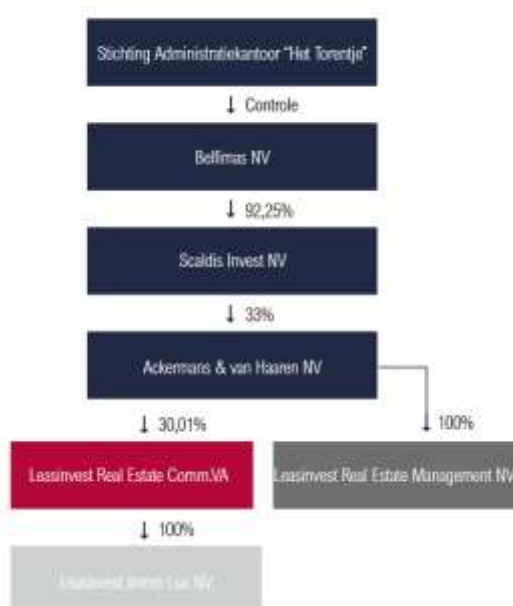
Document	Onderdeel	Paginnummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Vastgoedverslag - vastgoedmarkt	P 68-75
Jaarlijks financieel verslag 2016	Vastgoedverslag - vastgoedmarkt	P 102-111
Jaarlijks financieel verslag 2017	Vastgoedverslag - vastgoedmarkt	P 96-101

7. Organisatiestructuur

7.1 Groepsstructuur

De controle over de vennootschap wordt uitgeoefend door Ackermans & van Haaren NV, met maatschappelijke zetel te Begijnenvest 113, 2000 Antwerpen.

Ackermans & van Haaren NV heeft bij toepassing van artikel 74 §7 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen meegedeeld meer dan 30% van de effecten met stemrecht aan te houden van de vennootschap.



Ackermans & van Haaren is een gediversifieerde groep actief in 4 kernsectoren:

Marine Engineering & Contracting

Private Banking

Real Estate & Senior Care (o.a. Leasinvest Real estate)

Energy & Resources

De AvH groep vertegenwoordigde in 2017 op economisch vlak, via haar aandeel in de participaties, een omzet van 5,4 miljard euro en stelt 22.749 mensen tewerk. De groep concentreert zich op een beperkt aantal strategische participaties met een belangrijk groeipotentieel.

AvH is opgenomen in de BEL20-index, de Private Equity NXT index van Euronext Brussel en in de Europese DJ Stoxx 600.

7.2 Dochterondernemingen

Onderstaande dochterondernemingen worden allemaal in de consolidatiekring opgenomen met toepassing van de integrale consolidatiemethode. Deze bestaat erin om zowel de activa als de verplichtingen, als de resultatenrekening van de dochterondernemingen integraal op te nemen. De minderheidsbelangen worden via een aparte rubriek in de balans en resultatenrekening opgenomen.

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochterondernemingen hun jaarrekening opmaken.

Naam & adres van de administratieve zetel	Land van oorsprong/vestiging	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)	
			31/12/2017	31/12/2016
Leasinvest Services NV, Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 0826.919.159	100%	100%
Leasinvest Immo Lux SA, 6 D, Route de Trèves - L-2633 Senningerberg	Groothertogdom Luxemburg	LU 1637 2655	100%	100%
Rab Invest NV, Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 0820.897.736	100%	100%
Haven Invest NV, Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 0644.563.317	100%	100%
T & T Koninklijk Pakhuis NV, Schermersstraat 42 - 2000 Antwerpen	België	BE 0863.090.162	0%	100%
Orli Lux Sàrl	Groothertogdom Luxemburg	LU B136357	0%	100%
S INVEST S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B174218	100%	100%
PDA Schmiede S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B171588	100%	100%
P INVEST S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B174188	100%	100%
PDA Pommerloch S.A.	Groothertogdom Luxemburg	LU B171587	100%	100%
AE Starvilla Sieben GmbH & Co OG	Oostenrijk	FN 456562s	100%	100%
Leasinvest Immo Austria	Oostenrijk	FN 456512t	100%	100%
Merula Beteiligungs GmbH	Oostenrijk	FN 379973i	0%	100%
Frun Park Asten GmbH	Oostenrijk	FN 308936v	0%	100%
Frun Park Asten GmbH	Oostenrijk	FN 379973i	100%	0%
Mercator S.à.r.l.	Groothertogdom Luxemburg	LU B158571	100%	0%
Adrestos Beteiligungsverwaltung GmbH	Oostenrijk	FN 439942z	100%	0%
Kadmos Immobilien Leasing GmbH	Oostenrijk	FN 139265b	100%	0%

Leasinvest Services NV, RAB Invest NV, Haven Invest NV en T&T Koninklijk Pakhuis NV werden opgericht in België, terwijl Leasinvest Immo Lux SA, S Invest SA, PDA Schmiede SA, P. Invest SA en PDA Pommerloch SA werden opgericht in Luxemburg. AE Starvilla Sieben GmbH & C° OG, Leasinvest Immo Austria GmbH en Frun Park Asten GmbH zijn allen vennootschappen naar Oostenrijks recht.

Leasinvest Immo Austria GmbH is de vroegere vennootschap "AE Starvilla 13 GmbH": er vond een naamswijziging plaats in de loop van 2017. Voorts werd in augustus 2017 de vennootschap Frun Park Asten GmbH opgeslorpt door fusie met Merula Beteiligungs GmbH. Naderhand werd de naam "Merula Beteiligungs GmbH" gewijzigd in Frun Park Asten GmbH.

In april 2017 werd de Luxemburgse vennootschap "Orli Lux Sàrl" gefuseerd door opslorping in Leasinvest Immo Lux.

De consolidatiekring werd uitgebreid als volgt:

- De vennootschap Mercator Sàrl werd aangekocht op 3 mei 2017;
- De vennootschappen Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH en Kadmos Immobilien Leasing GmbH werden aangekocht op 16 oktober 2017.

8. Onroerende goederen

8.1 Beschrijving materiële vaste activa

Voor een beschrijving van de materiële vaste activa wordt verwezen naar de Financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2017:

- Bijlage 20 Vastgoedbeleggingen: p 144-149
- Bijlage 22 Andere materiële vaste activa: p 149

8.2 Milieuaspecten die van invloed kunnen zijn

Voor een beschrijving hiervan verwijzen we naar het Jaarlijks financieel verslag 2017 – Jaarverslag – Maatschappelijk verantwoord ondernemen op pagina 70-71.

9. Bedrijfsresultaten en financiële toestand

9.1 Financiële toestand

Voor een beschrijving van de financiële toestand (met inbegrip van de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten en, ingeval zij betekenisvol zijn en voor zover zulks noodzakelijk is voor een goed begrip, de oorzaken van deze wijzigingen, inclusief ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen), wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen in de respectieve Jaarlijkse financiële verslagen en de tussentijdse verklaring:

Document	Onderdeel	Paginanummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Beheersverslag – Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en balans van het boekjaar 2015	- p 53-54
Jaarlijks financieel verslag 2016	Jaarverslag - Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening En balans van het boekjaar 2016	- p 46-47
Jaarlijks financieel verslag 2017	Jaarverslag - Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening en Balans van het boekjaar 2017	- p 46-47
Tussentijdse verklaring Q1 2018	Persbericht d.d. 17/05/2018 (www.leasinvest.be/nl/news/press-releases/)	Integraal

9.2 Bedrijfsresultaten

Voor informatie over belangrijke factoren, met inbegrip van ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, welke een wezenlijk effect sorteren op de bedrijfsopbrengsten van de uitgevende instelling, met vermelding van de mate waarin de opbrengsten werden beïnvloed en de redenen voor deze veranderingen, verwijzen wij naar punt 9.1 Financiële toestand.

Toelichting over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen

Voor de gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die direct of indirect wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van de vennootschap, verwijzen wij naar de Risicofactoren op pagina 4.

10. Kapitaalmiddelen

10.1 Kapitaalmiddelen

Voor het kapitaal van de vennootschap verwijzen wij naar de artikelen 6 tot en met 12 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 terug te vinden op de website www.leasinvest.be (Investor relations – statuten) en in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 194-197.

Maatschappelijk kapitaal en aantal aandelen

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vierenvijftig miljoen driehonderdveertien duizend zevenhonderdvierenveertig euro vierenzestig cent (€ 54.314.744,64). Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in vier miljoen negenhonderd-achtendertigduizend achthonderdzeventig (4.938.870) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder één/vier miljoen negenhonderd-achtendertigduizend achthonderdzeventigste (4.938.870^{ste}) van het kapitaal vertegenwoordigen.

Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft geen eigen aandelen in portefeuille. Evenwel worden van de 1.482.169 aandelen die aandeelhouder Ackermans & van Haaren bezit, 204 aandelen aangehouden door Leasinvest Services NV, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate Comm.VA. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de transparantiekennisgeving van Ackermans & van Haaren d.d. 6 april 2017 op de website www.leasinvest.be – investor relations – aandeelhouders en transparantie.

Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van maximum vierenvijftig miljoen driehonderdveertien duizend zevenhonderdvierenveertig euro vierenzestig cent (€ 54.314.744,64) in de gevallen als voorzien in het desbetreffende verslag van de zaakvoerder (zie § 3 hieronder) en, indien de zaakvoerder een rechtspersoon is, met inachtneming van de regels van beraadslaging en besluitvorming zoals bepaald in de statuten van de zaakvoerder-rechtspersoon.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2016. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties en warrants overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV-wetgeving en de Statuten.

De techniek van het toegestane kapitaal wordt onder meer aangewend om aan de zaakvoerder een mate van flexibiliteit en de mogelijkheid tot snelle uitvoering te bieden, telkens wanneer dat nodig zou zijn om een optimaal bestuur van de vennootschap te kunnen verzekeren, bijvoorbeeld, maar hiertoe geenszins beperkt, binnen het kader van de globale investeringsstrategie van de vennootschap en in het bijzonder in het kader van eventuele globale investeringsakkoorden die de vennootschap met derden zou kunnen hebben afgesloten, teneinde zowel administratief als juridisch op een relatief korte termijn en zonder bijkomende kosten voor de bijeenroeping en de organisatie van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap, te kunnen overgaan tot de opraging van vers kapitaal met het oog op de financiering van vastgoed op een efficiënte en kostenvriendelijke manier of tot de rechtstreekse inbreng in de vennootschap van vastgoed, waarbij het telkens gaat om vastgoed dat past binnen de strategie van de OGJV, overeenkomstig de statuten van de vennootschap en de GVV wetgeving.

Het toegestane kapitaal zal, binnen de wettelijke en de statutair vastgelegde grenzen ervan, bovendien kunnen worden gebruikt in alle gevallen waarin de omstandigheden vragen om op korte termijn en zo adequaat mogelijk in te spelen op mogelijke opportuniteiten voor de vennootschap ingevolge een gunstige markevolutie en om zo op voordelige wijze in te gaan op de betoonde interesse van beleggers en over het algemeen om alle opportuniteiten te kunnen benutten teneinde het eigen vermogen van de vennootschap te versterken en haar financiële structuur en draagkracht aan te passen aan de actuele ontwikkelingsbehoeften van haar onderneming en, indien nodig, ook aan de wettelijke of reglementaire vereisten ter zake.

De zaakvoerder zal verder opnieuw gedurende een periode van drie jaar van het toegestane kapitaal tevens gebruiken kunnen maken in de gevallen bedoeld in art. 607 W.Venn. als reactie op een vijandig overnamebod,

die de verankering van de vennootschap als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, haar stabiliteit, continuïteit of ontwikkeling zou kunnen bedreigen.

Tot op heden werd geen gebruik gemaakt van bovenvermelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal.

Voor de evolutie van de kapitaalmiddelen verwijzen wij naar de onderdelen van de respectieve Jaarlijkse financiële verslagen:

Document	Onderdeel	Paginanummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Financiële staten – Bijlage 31 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	- p 167-168
Jaarlijks financieel verslag 2016	Financiële staten – Bijlage 31 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	- p 175-177
Jaarlijks financieel verslag 2017	Financiële staten – Bijlage 31 Aandelenkapitaal, uitgiftepremies, eigen aandelen en netto resultaat	- p 153-156
Tussentijdse verklaring Q1 2018	Persbericht d.d. 17/05/2018 (www.leasinvest.be/nl/news/press-releases/)	Integraal

10.2 Kasstromen

Voor de evolutie van de kasstromen verwijzen wij naar de onderdelen van de respectieve Jaarlijkse financiële verslagen:

Document	Onderdeel	Paginanummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Financiële staten – Geconsolideerde kasstroomtabel	- p 130-131
Jaarlijks financieel verslag 2016	Financiële staten – Geconsolideerde kasstroomtabel	- p 132-133
Jaarlijks financieel verslag 2017	Financiële staten – Geconsolideerde kasstroomtabel	- p 118-119
Tussentijdse verklaring Q1 2018	Persbericht d.d. 17/05/2018 (www.leasinvest.be/nl/news/press-releases/)	Integraal

10.3 Financieringsbehoefte en structuur

Hiervoor verwijzen wij naar de onderdelen van de respectieve Jaarlijkse financiële verslagen:

Document	Onderdeel	Paginanummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Financiële staten – Bijlage 34 Informatie betreffende de financiële schuld	- p 172-182
Jaarlijks financieel verslag 2016	Financiële staten – Bijlage 33 Informatie betreffende de financiële instrumenten	- p 178-188
Jaarlijks financieel verslag 2017	Financiële staten – Bijlage 33 Informatie betreffende de financiële instrumenten	- p 156-167
Tussentijdse verklaring Q1 2018	Persbericht d.d. 17/05/2018 (www.leasinvest.be/nl/news/press-releases/)	Integraal

Verwijzend naar de tabel onderaan p.159 in het jaarverslag 2017, wordt hierna een uitbreiding toegevoegd voor wat betreft de niet-verdisconteerde verwachte toekomstige kasstromen met betrekking tot de derivatenportefeuille op datum van 31 december 2017:

31/12/2017			
Schulden met een resterende looptijd van			
< 1 jaar	> 1 jaar <= 5 jaar	> 5 jaar	Totaal

(in 1.000 EUR)

Financiële schulden - kredietinstellingen

Kredietlijnen	55 000	471 500	25 000	551 500
Kredietopnames	24 000	251 000	0	275 000
Intresten	4 970	10 208		15 178
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	52,7%	55,4%	0,0%	52,6%

Obligatieleningen	3 519	99 789		103 308
-------------------	-------	--------	--	---------

Commercial Paper programma			250 000	250 000
Commercial Paper opnames	168 300			168 300
% aandeel CP / kredietlijnen				30,5%
% aandeel (kredietopnames & CP / kredietlijnen)				80,4%
% overschot kredietlijnen na dekking CP				19,6%
Toekomstige kasstromen derivaten - passief	7 356	29 958	2 936	40 250
Toekomstige kasstromen derivaten - actief	562	401	0	963

Er werden tot op heden in 2018 geen nieuwe kredieten aangegaan, noch werden er bestaande kredietlijnen verlengd of vervroegd afgelost. Op 31 maart 2018 zien we wel een groter gebruik van Commercial Paper (190 MEUR), maar in de plaats werden bancaire kredieten afgelost. Dit wordt ook gereflecteerd in de evolutie van de schuldgraad: deze daalde licht van 57,14% op 31 december 2017 naar 56,83% op 31 maart 2018.

Wat betreft de derivatenportefeuille werden enkele instrumenten geherstructureerd en werden een aantal nieuwe opties (CAP op Euribor 3M) aangekocht. Dit heeft evenwel geen impact op de hedgingratio voor de periode 2018-2021. Voor de jaren daarna is er een lichte stijging van de hedging ratio. Geen enkel derivaat loopt langer dan 2027.

De toekomstige kasstromen in bovenstaande tabel werden bepaald op basis van de geprojecteerde interestvoeten zoals blijkt uit de yield curves aan het einde van de verslagperiode.

10.4 Beperking op het gebruik van kapitaalmiddelen

Voor de eventuele beperkingen op het gebruik van kapitaalmiddelen van de vennootschap verwijzen wij naar de artikelen 6 tot en met 12 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 terug te vinden op de website www.leasinvest.be (Investor relations – statuten) en in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 194-197.

Verder herinneren wij in dit verband aan de beperkingen die gelden inzake de schuldgraad van de vennootschap, die wettelijk beperkt is tot 65% van de geconsolideerde activa van de vennootschap conform het GVV KB.

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangeane kredieten bevatten klassieke

convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het GVV statuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

De vennootschap voldoet aan alle gestelde convenanten.

De dividenduitkering geschiedt op basis van de statutaire cijfers. Deze zijn in verkorte versie opgenomen in het geconsolideerde jaarverslag 2017 op p174-181. LRE heeft in 2016 haar waarderingsregel voor de waardering van dochterondernemingen in de statutaire jaarrekening gewijzigd van kostprijs naar vermogensmutatiemethode.

We vermelden hierbij dat de rubriek “Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva” van de statutaire jaarrekening voor wat betreft het boekjaar 2017 een bedrag van 24.487 KEUR bevat met betrekking tot de toepassing van de vermogensmutatiemethode op de participaties. In 2017 was er geen Other Comprehensive Income (OCI) bij toepassing van de vermogensmutatiemethode op de participaties.

10.5 Financieringsbehoefte

Aangezien er op heden geen belangrijkste investeringen zijn die de vennootschap in de toekomst wil realiseren en waarover haar bestuursorganen reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan en dus geen toekomstige belangrijke materiële vaste activa voorzien zijn, beschikt de vennootschap over voldoende financieringsmiddelen.

11. Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

Leasinvest Real Estate heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 96 en 119 van het Wetboek van Vennootschappen.

12. Tendensen

7.1 Voor de belangrijkste markttendensen die belangrijk zijn voor de vennootschap (o.a. niveau huurprijzen) verwijzen wij naar het Vastgoedverslag - Vastgoedmarkt in het Jaarlijks financieel verslag op de pagina's 96-101.

Er zijn geen nieuwe belangrijke markttendensen voor de periode gaande van de afsluiting van boekjaar 2017 tot de datum van dit Registratiedocument.

7.2 Voor eventuele risicofactoren die, bij materialisatie, een impact zouden kunnen hebben op de vennootschap, verwijzen naar de Risicofactoren op p 4.

13. Winstprognoses of -ramingen

Er is op heden geen winstprognose bepaald.

Voor de laatste vooruitzichten voor het lopende boekjaar 2018, die andere elementen bevatten, wordt verwezen naar het persbericht van 17/05/2018 over de resultaten Q1 2018 (www.leasinvest.be/news/persberichten).

14. Bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding

14.1 Naam, kantooradres en functie

- a) Voor de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen verwijzen wij naar 'Raad van bestuur van de zaakvoerder' in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 52 t.e.m. 54.

Wijzigingen sedert de jaarvergadering van 22 mei 2018:

De algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV, de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, heeft besloten om de mandaten van de heren Suykens, Dejonghe, Van Geyte, Van Dyck en Mevrouw Rottiers te hernieuwen voor een periode van 4 jaar, i.e. tot de jaarvergadering van 2022. Bovendien werd de benoeming van de heer Dirk Adriaenssen als niet-uitvoerend bestuurder goedgekeurd voor een periode van 4 jaar, i.e. tot de jaarvergadering van 2022, net als de co-optatie van de heer Nicolas Renders. De heer Renders werd bovendien eveneens herbenoemd als bestuurder voor een periode van 4 jaar, i.e. tot de jaarvergadering van 2022, als vertegenwoordiger van aandeelhouder AXA. Voormelde herbenoemingen en de benoemingen van de heren Adriaenssen en Renders zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

De 3 onafhankelijke bestuurders sinds 22 mei 2018 zijn: Eric Van Dyck, Sonja Rottiers en Dirk Adriaenssen.

De algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV heeft besloten om de heer Jean-Louis Appelmans te benoemen als niet-uitvoerend bestuurder vanaf 1 juni 2018 tot aan de jaarvergadering die beslist over de goedkeuring van de jaarrekening voor het boekjaar 2018, eveneens onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

Dit betekent dat vanaf heden de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, als volgt is samengesteld:

- Onafhankelijke bestuurders: Mevr. Sonja Rottiers, de heer Eric Van Dyck en de heer Dirk Adriaenssen
- Bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren: de heer Jan Suykens, de heer Piet Dejonghe, de heer Michel Van Geyte, de heer Jean-Louis Appelmans (vanaf 01/06/2018)
- Bestuurder op voordracht van AXA: de heer Nicolas Renders

Onafhankelijke bestuurders: einde van de mandaten van de heren Michel Eeckhout en Mark Leysen en benoeming van mevrouw Sonja Rottiers (voorheen 'andere bestuurder') en de heer Dirk Adriaenssen

Dirk Adriaenssen

Managing Director Redevco Switzerland & Central Europe, Redevco Switzerland Asset Management Services AG - Retail Real Estate Investment Management, Bäregasse 29, 8001, Postfach, 8021 Zürich, Zwitserland. Mandaten in andere vennootschappen op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: REDEVCO Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, Immoca Wirtschaftsgütervermietungsgesellschaft m.b.H., MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H., ARIOSO MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, Arioso GmbH, Redevco (Suisse) SA, Redevco Switzerland Asset Management Services AG, Arioso Czech s.r.o., "V" Prime Properties Korlátolt Felelősségű Társaság ("V" Prime Properties Kft.), Redevco Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Redevco Polska Sp. z o.o.), Seratos Expert SRL.

Bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren NV: beëindiging van het mandaat van de heer Jean-Louis Appelmans als uitvoerend bestuurder, die vanaf 01/06/2018 niet-uitvoerend bestuurder is.

Bestuurder op voordracht van AXA NV: de heer Nicolas Renders, waarvan de co-optatie werd goedgekeurd.

De statutaire zaakvoerder wordt op heden bijgevolg bestuurd door een raad van bestuur van acht bestuurders waarvan drie onafhankelijke bestuurders, vier bestuurders op voordracht van Ackermans & van Haaren NV en een vertegenwoordiger van aandeelhouder AXA Belgium.

Alle bestuurders, de effectieve leiding, alsook de leden van het executief comité, beschikken permanent over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring vereist binnen de GVV, gelet op hun vroegere en huidige functies, hun bestuurdersmandaten en opleiding.

Overzicht raad van bestuur op heden

Bestuurder	Hoedanigheid	Einde mandaat – jaarvergadering van
Eric Van Dyck	onafhankelijk bestuurder	2022
Sonja Rottiers	onafhankelijk bestuurder	2022
Dirk Adriaenssen	onafhankelijk bestuurder	2022
Jan Suykens	niet-uitvoerend bestuurder	2022
Piet De Jonghe	niet-uitvoerend bestuurder	2022
Michel Van Geyte	uitvoerend bestuurder	2022
Jean-Louis Appelmans	niet-uitvoerend bestuurder	2019
Nicolas Renders	niet-uitvoerend bestuurder	2022

Op heden is dientengevolge ook de samenstelling van de adviserende comités gewijzigd:

Auditcomité

Sonja Rottiers, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité
 Piet Dejonghe, (Ackermans & van Haaren NV), niet-uitvoerend bestuurder
 Dirk Adriaenssen, onafhankelijk bestuurder

Benoemings- & remuneratiecomité

Jan Suykens (Ackermans & van Haaren NV), niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter van het benoemings- & remuneratiecomité
 Eric Van Dyck, onafhankelijk bestuurder
 Sonja Rottiers, onafhankelijk bestuurder

Comité van onafhankelijke bestuurders

Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit alle onafhankelijke bestuurders van de raad van bestuur. Het comité wordt voorgezeten door één van haar leden, in principe het lid met de meeste anciënniteit in zijn functie.

- b) Voor de beherend vennoot, Leasinvest Real Estate Management NV, verwijzen wij naar ‘Statutaire zaakvoerder’ in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op pagina 51
- c) Voor de leden van de bedrijfsleiding verwijzen wij naar ‘Dagelijks bestuur – Effectieve leiding’ in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina’s 58-59

Wijzigingen sedert de jaarvergadering van 22 mei 2018:

Afgevaardigd bestuurder – CEO – vaste vertegenwoordiger

De raad van bestuur van 15 februari 2018 heeft, ingevolge de pensionering van de heer Jean-Louis Appelmans, beslist de heer Michel Van Geyte te benoemen als enige afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, en (enige) vaste vertegenwoordiger van Leasinvest Real Estate Management NV, met ingang vanaf heden.

Vanaf 1 juni 2018 zal de heer Van Geyte ook enige CEO van Leasinvest Real Estate Management NV/ Leasinvest Real Estate zijn.

Effectieve leiding – Executief comité

De raad van bestuur van 15 mei 2018 heeft, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité de aanstelling van Tim Rens, CFO als effectief leider goedgekeurd, zodat de effectieve leiding vanaf 1 juni 2018 uit 2 personen bestaat, nl. Michel Van Geyte en Tim Rens, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA. Vanaf 01/06/2018 bestaat het executief comité uit 3 personen, nl. Michel Van Geyte, CEO, Tim Rens, CFO en Sven Janssens, COO.

Onafhankelijke controlefuncties

Sinds de jaarvergadering van 22 mei 2018 is de onafhankelijke persoon die verantwoordelijk is voor de interne auditfunctie Michel Van Geyte, CEO.

Sinds 01/06/2018 neemt Tim Rens, CFO de onafhankelijke risicobeheersfunctie waar.

Sedert 01/06/2018 wordt de onafhankelijke compliance-functie waargenomen door Paul Van Lierde, Legal counsel.

Al deze aanstellingen zijn evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

Er bestaan geen familiebanden tussen de in de respectieve onderdelen vermelde personen.

Relevante managementexpertise en -ervaring van deze personen, alsook bijkomende inlichtingen:

- a) Voor de naam van alle vennootschappen en commanditaire vennootschappen waarbij bovenvermelde personen in de voorgaande vijf jaar lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of vennoot is geweest, verwijzen wij naar de functies en mandaten in het Jaarlijks financieel verslag 2017:
 - a. 'Raad van bestuur van de zaakvoerder': p 53-54 + supra op p 36 voor de heer Adriaenssen
 - b. 'Dagelijks bestuur – Effectieve leiding': p 58-59
- b) Voor de negatieve verklaring i.v.m. eventuele fraudemisdrijven, faillissementen, surséances, liquidaties en officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties i.v.m. bovenvermelde personen:

De statutaire zaakvoerder van de vennootschap verklaart, voor zover hem bekend:

- dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders, noch de, effectieve leiding, noch de leden van het executief comité ooit veroordeeld werden wegens een fraudemisdrijf in ten minste de voorgaande vijf jaar, dat zij nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling in ten minste de voorgaande vijf jaar, en dat hijzelf, voormelde bestuurders en effectieve leiders en leden van het executief comité in de hoedanigheid van bestuurder, oprichter sinds minder dan 5 jaar of lid van het executief comité nooit betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding in ten minste de voorgaande vijf jaar;

- dat er op heden met de bestuurders geen (arbeids)overeenkomsten afgesloten werden, noch met de vennootschap of haar dochtervennootschappen, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband die hoger zijn dan 12 maanden zoals bedoeld in art. 554 W. Venn (ingevoerd door de Wet van 6 april 2010 m.b.t. deugdelijk bestuur) behoudens de door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate op 16/05/11 goedgekeurde toekenning, in afwijking van art. 554 W. Venn, van een vertrekvergoeding van 24 maanden aan de uitvoerend bestuurder Jean-Louis Appelmans of aan zijn managementvennootschap en de vergelijkbare vertrekvergoeding van 16 maanden, voor Michel Van Geyte, uitvoerend bestuurder, goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate van 22/05/18;

- dat de tussen de statutaire zaakvoerder, de vennootschap of haar dochtervennootschappen en de leden van het executief comité afgesloten (arbeids)overeenkomsten geen bijzondere uitkeringen bij het beëindigen van het dienstverband voorzien, behoudens de gebruikelijke opzegregelingen met de leden van de effectieve leiding, in het kader waarvan een uitkering verschuldigd is bij eventuele niet-naleving van de (gebruikelijke) opzegtermijn;
- dat de bestuurders Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Michel Van Geyte, Piet Dejonghe, Guy Van Wymersch-Moons (2017), Michel Eeckhout (2017), Mark Leysen (2017), Eric Van Dyck, Nicolas Renders, Dirk Adriaenssens en Sonja Rottiers geen aandelen bezitten in Leasinvest Real Estate;
- dat de leden van het executief comité geen aandelen van de vennootschap bezitten;
- dat er tot op heden geen opties op aandelen van de vennootschap werden verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het executief comité;
- dat er geen familiebanden bestaan tussen de bestuurders en de leden van het executief comité onderling.

14.2 Belangenconflicten

Er bestaan geen potentiële belangenconflicten, behalve diegene die opgesomd zijn op pagina 66 van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

Voor de regeling van de belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding, verwijzen wij naar 'Transacties met verbonden partijen – belangenconflicten' in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op pagina 66.

Er bestaan geen regelingen of overeenkomsten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan de personen vermeld in punt 14.1 werden geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding.

De bestuurders van de Zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Michel Van Geyte, Piet Dejonghe, Guy Van Wymersch-Moons (2017), Michel Eeckhout (2017), Mark Leysen (2017), Eric Van Dyck, Nicolas Renders, Dirk Adriaenssen en Sonja Rottiers bezitten geen aandelen in Leasinvest Real Estate; de andere leden van het executief comité bezitten eveneens geen aandelen van de vennootschap.

Tot op heden werden geen opties op aandelen van de vennootschap verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het executief comité.

Derhalve zijn er geen beperkingen op de afstoting ervan.

15. Bezoldigingen en voordelen

Voor de bezoldiging en voordelen van de personen vermeld onder punt 14, verwijzen wij eveneens naar het 'Remuneratieverslag' in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 62-65.

	Vaste vergoeding RvB	Vaste vergoeding AC	Vaste vergoeding BRC	Vaste vergoeding comité onafhankelijke bestuurders	Totaal
Michel Eeckhout	20.000	4.000	4.000	2.000	30.000
Mark Leysen	20.000	4.000	4.000	2.000	30.000
Eric Van Dyck	20.000	-	4.000	2.000	26.000
Jan Suykens	-	-	-	-	-
Piet Dejonghe	-	-	-	-	-
Guy van Wymersch- Moons (tot 31/10/2017)					
Sonja Rottiers	20.000	4.000	-	-	24.000
Totaal niet- uitvoerende bestuurders	80.000	12.000	12.000	6.000	110.000

Vergoeding van de twee CEO's

CEO	vast	verzekering	variabel	totaal
Jean-Louis Appelmans	€ 387.897	€ 42.733	€ 98.000	€ 528.630
Michel Van Geyte	€ 362.000	-	€ 98.000	€ 460.000
Totaal twee CEO's	€ 749.897	€ 42.733	€ 196.000	€ 988.630

Globale vergoeding van de overige leden van het executief comité

Vast	Groepsverzekering	Voordelen in natura	Variabel	Totaal
€ 319.086	€ 5.842	€ 16.797	€ 60.000	€ 401.725

16. Werking van het bestuursorgaan

16.1 Overzicht mandaten - Mandaten die verstrijken – duur

Voor dit overzicht verwijzen wij naar punt 14. Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding hierboven op pagina 37.

16.2 Uitkeringen bij beëindiging dienstverband

Voor dit overzicht verwijzen wij naar punt 14. Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding hierboven op pagina 38.

16.3 Audit- en Benoemings- en remuneratiecomité

Voor het overzicht van de huidige samenstelling verwijzen wij naar punt 14. Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding hierboven op pagina 37. Voor het overzicht van de taken en het activiteitenverslag van beide bovenvermelde comités, verwijzen wij naar de pagina's 56 en 57 het Jaarlijks financieel verslag 2017.

16.4 Referentiecodel

De Belgische Corporate Governance Code 2009 (de "Code") wordt als referentiecodel gehanteerd door Leasinvest Real Estate.

De corporate governance principes worden, omwille van de specifieke bestuursstructuur van de vennootschap vooral geïmplementeerd in de bestuursstructuur van de statutaire zaakvoerder.

De Code is gebaseerd op een "pas toe of leg uit"-systeem: Belgische beursgenoteerde vennootschappen dienen de Code na te leven, maar kunnen van de bepalingen en richtlijnen (maar niet van de principes) afwijken op voorwaarde dat zij de redenen daarvoor bekendmaken.

De vennootschap leeft de Code na, maar is ervan overtuigd dat bepaalde afwijkingen van haar bepalingen gerechtvaardigd zijn gelet op haar specifieke situatie. Voor het overzicht van deze afwijkingen verwijzen wij naar 'Comply or Explain - Afwijkingen van de Belgische Corporate Governance Code' op de pagina's 50-51 van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

17. Werknemers

17.1 Personeelsbestand

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

Het volledige operationele team dat verantwoordelijk is voor het algemeen management, de commerciële contacten met de huurders en vastgoedmakelaars, de boekhouding, de juridische activiteiten, de administratie en het technisch vastgoedbeheer bestaat eind 2017 uit een 20-tal personen.

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

17.2 Aandelenbezit en opties

Er is geen aandelenoptieplan voor werknemers.

De bestuurders van de Zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmans, Michel Van Geyte, Piet Dejonghe, Guy Van Wymersch-Moons, Michel Eeckhout, Mark Leysen, Eric Van Dyck, Nicolas Renders en Sonja Rottiers bezitten geen aandelen in Leasinvest Real Estate; de andere leden van het executief comité bezitten eveneens geen aandelen van de vennootschap.

Tot op heden werden geen opties op aandelen van de vennootschap verleend, noch aan de bestuurders, noch aan de leden van het executief comité.

18. Belangrijkste aandeelhouders

18.1 Aandeelhoudersstructuur op datum van dit registratiedocument

	Aantal uitgegeven en genoteerde aandelen	Deelnemingspercentage
Ackermans & van Haaren	1.481.959	30,01%
AXA SA	1.431.883	29,0%
AG Insurance	295.448	5,99%
Ongekend	1.729.580	35,0%
Totaal	4.938.870	100%

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

Voor meer informatie inzake de transparantiekennisgevingen door Ackermans & van Haaren NV en AXA SA, inclusief de toepasselijke controleketens, ontvangen in 2017, verwijzen wij naar www.leasinvest.be (investor relations – aandeelhouders en transparantie).

18.2 Stemrechten

Ieder aandeel geeft recht op één stem.

18.3 Controle

Leasinvest Real Estate wordt bestuurd door de enige statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Schermersstraat 42 (RPR 0466.164.776), een 100% dochteronderneming van Ackermans & van Haaren NV, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot heeft en die bovendien permanent voldoet aan de artikelen 14 en 15 van de GVV Wet. De voornaamste activiteit van de statutaire zaakvoerder is het bestuur van de Leasinvest Real Estate Comm. VA. Ackermans & van Haaren NV, oefent aldus de exclusieve controle uit over Leasinvest Real Estate.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder kan geldig besluiten indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Beslissingen worden bij voorkeur genomen op basis van consensus. Zo niet, geldt de gewone meerderheid behoudens o.a. in hierna vermeld geval waarvoor een bijzondere of gekwalificeerde meerderheid geldt voor beslissingen betreffende de bepaling van de strategie van de vennootschap en beslissingen betreffende de voorstellen tot wijziging van de statuten van de vennootschap, die slechts kunnen worden genomen met gewone meerderheid waaronder steeds de positieve stem van (i) minstens de meerderheid van de onafhankelijke bestuurders en (ii) minstens de meerderheid van de bestuurders die werden benoemd op voordracht van Ackermans & van Haaren NV, mits die bestuurders geen belangenconflict met de vennootschap hebben in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze gekwalificeerde meerderheid is mede ingegeven door de exclusieve controle in hoofde van Ackermans & van Haaren NV over de vennootschap als gevolg van de exclusieve controle over de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder-rechtspersoon, Leasinvest Real Estate Management NV, bestaat uitsluitend uit natuurlijke personen en is zo samengesteld dat de openbare GVV conform artikel 4 van de GVV Wet kan worden bestuurd. De samenstelling van de raad van bestuur waarborgt bovendien dat Leasinvest Real Estate in het belang van de vennootschap bestuurd wordt.

Voor de bepalingen inzake transacties met verbonden partijen en regelingen inzake potentiële belangenconflicten verwijzen wij naar 'Transacties met verbonden partijen – Belangenconflicten' op p 66 van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

18.4 Controlewijziging

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar overnamebod

Voor de voorwaarden van de obligaties, waaronder een controlewijzigingsclausule, die op 9 oktober 2013 werden uitgegeven door de vennootschap verwijzen wij naar de verrichtingsnota op de website www.leasinvest.be (investor relations – prospectus).

De voorwaarden van de obligatielening, waaronder een controlewijzigingsclausule, (private plaatsing) uitgegeven door de vennootschap op 4 december 2013 kunnen opgevraagd worden bij op de maatschappelijke zetel van de zaakvoerder van de vennootschap.

Naast voormelde controlewijzigingsclausules bestaan er geen andere belangrijke overeenkomsten waar de vennootschap partij bij is, die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod.

19. Transacties met verbonden partijen

Voor de bepalingen inzake transacties met verbonden partijen en regelingen inzake potentiële belangenconflicten verwijzen wij naar 'Transacties met verbonden partijen – Belangenconflicten' op p 66 van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

Voor een overzicht van de transacties met verbonden partijen verwijzen wij naar Bijlage 38 Transacties met verbonden partijen in de Financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op pagina 169.

20. Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de uitgevende instelling

Historische financiële informatie

Voor deze informatie verwijzen wij naar de respectieve Jaarlijkse financiële verslagen:

Document	Onderdeel	Paginnummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Financiële staten (Geconsolideerde financiële staten, Verslag van de commissaris & Statutaire financiële staten)	p 126-191
Jaarlijks financieel verslag 2016	Financiële staten (Geconsolideerde financiële staten, Verslag van de commissaris & Statutaire financiële staten)	p 128-204
Jaarlijks financieel verslag 2017	Financiële staten (Geconsolideerde financiële staten, Verslag van de commissaris & Statutaire financiële staten)	p 114-181

Deze verslagen zijn beschikbaar op www.leasinvest.be (investor relations/verslagen) en kunnen desgewenst gratis op eenvoudig verzoek opgevraagd worden op de maatschappelijke zetel van de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, te Schermersstraat 42, BE-2000 Antwerpen.

Accountantscontrole historische financiële informatie

Alle voormelde historische financiële informatie werd geauditeerd door de commissaris van de vennootschap, en voor elk boekjaar werd door hem een oordeel zonder voorbehoud afgeleverd.

EPRA prestatie-indicatoren

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

Voor de gedetailleerde berekeningen van deze indicatoren, verwijzen wij naar 'Alternatieve prestatie maatstaven' – 'Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren' op pagina 74 van het Jaarlijks financieel verslag 2017.

Datum meest recente financiële informatie

De meest recente financiële informatie is terug te vinden in de Financiële staten van het Jaarlijks financieel verslag 2017 van pagina 114-181.

Tussentijdse financiële informatie

Hiervoor verwijzen wij naar de **tussentijdse verklaring Q1 2018 (01/01/2018-31/03/2018)** van Leasinvest Real Estate die werd gepubliceerd op 17 mei 2018.

De financiële informatie die hierin is opgenomen werd niet onderworpen aan een controle door de commissaris van de vennootschap.

Dividendbeleid

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

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

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

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

De voorbije boekjaren, en zonder dat dit garanties biedt voor de toekomst, werd er steeds naar gestreefd om een dividend uit te keren dat hoger is dan de wettelijke minima.

Dividend boekjaar 2017

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de 4.938.870 deelgerechtigde aandelen van bruto € 5,00 (2016: € 4,90) en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,50 (2016: € 3,43).

Historisch overzicht

Document	Onderdeel	Paginanummers
Jaarlijks financieel verslag 2015	Financiële staten Bijlage 32 Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel	p 169-171
Jaarlijks financieel verslag 2016	Financiële staten Bijlage 32 Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel	p 177
Jaarlijks financieel verslag 2017	Financiële staten Bijlage 32 Toelichting aantal aandelen, dividenden en winst per aandeel	p 155

Rechtszaken en arbitrages m.b.t. de periode van 01/01/2017 tot op heden

De statutaire zaakvoerder van de vennootschap verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de rentabiliteit van de vennootschap of haar dochtervennootschappen en dat er naar best weten geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie

Er waren geen belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2017, noch na afsluiting van het eerste kwartaal van het boekjaar 2018.

21. Aanvullende informatie

21.1 Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt op heden vierenvijftig miljoen driehonderdveertien duizend zevenhonderdvierenvieftig euro vierenzestig cent (€ 54.314.744,64). Het is volledig volgestort.

Het is verdeeld in vier miljoen negenhonderd-achtendertigduizend achthonderdzeventig (4.938.870) aandelen. Voor verdere toelichting over het aandelenkapitaal wordt verwezen naar Bijlage 31 in de financiële staten van het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 153-155.

Op datum van dit registratiedocument zijn daarin geen wijzigingen opgetreden.

21.2 Akte van oprichting en statuten

Voor het **maatschappelijk doel** van de vennootschap verwijzen wij naar artikel 4 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 die integraal werden opgenomen in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 191-202.

Voor een samenvatting van de in de statuten van de vennootschap vervatte **bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen**, verwijzen wij naar de Corporate governance verklaring in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 51-59.

Voor een beschrijving van de **aard van de aandelen** verwijzen wij naar artikel van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 die integraal werden opgenomen in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 191-202.

Overeenkomstig artikelen 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de **rechten van de aandeelhouders** enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd.

Voor een beschrijving van de wijze waarop **jaarlijkse algemene vergaderingen en buitengewone algemene vergaderingen** van aandeelhouders worden bijeengeroepen, met vermelding van de toelatingsvoorwaarden, verwijzen wij naar de artikelen 21 t.e.m. 29 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 die integraal werden opgenomen in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 191-202.

Voor de beschrijving van een bepaling die tot gevolg zou kunnen hebben dat een **wijziging in de zeggenschap** over de uitgevende instelling wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd, verwijzen wij naar artikel 13 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 die integraal werden opgenomen in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 191-202.

Voor de bepalingen die betrekking hebben op de **drempel** waarboven **aandelenbezit** openbaar moet worden gemaakt, verwijzen wij naar artikel 12 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 die integraal werden opgenomen in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 191-202.

Voor de voorwaarden ten aanzien van **wijzigingen van het kapitaal – rechten, voorkeurrechten en beperkingen** die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn, verwijzen wij naar de artikelen 7 en 8 van de gecoördineerde statuten d.d. 15/05/2017 die integraal werden opgenomen in het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 191-202.

22. Informatie van derden, deskundigenverklaring en belangenverklaringen

Commissaris

De commissaris, benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, controleert de jaarrekening en de semestriële verslagen.

Aan de gewone algemene vergadering van 22 mei 2018 zal gevraagd worden om het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, te hernieuwen voor een periode van drie jaar. Ernst & Young Bedrijfsrevisoren wordt hiervoor op heden en voor het boekjaar 2017 vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, bankrevisor. Voor het overige gedeelte van het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken, was de commissaris eveneens Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcva, vertegenwoordigd door Pierre Vanderbeek (boekjaren 2016 en 2015).

Vastgoedexperten

De trimestriële waarderingen van de vastgoedportefeuille werden in het voorbije boekjaar verricht door zes onafhankelijke vastgoedexperten.

De waardering van de Luxemburgse portefeuille wordt door Cushman & Wakefield gedaan (behalve de onderliggende gebouwen van het vastgoedcertificaat Lux Airport die door de Crombrugghe & Partners worden gewaardeerd, die van België door respectievelijk Cushman & Wakefield en Stadim, die van de gebouwen gelegen in Zwitserland door SPG Intercity (tot en met 30 september 2017, daarna werden de gebouwen verkocht en diende de waardering niet meer te gebeuren) en die in Oostenrijk door BAR bareal tot 31 maart 2017 en vanaf 30 juni 2017 door Oerag.

Cushman & Wakefield VOF: Cushman & Wakefield VOF is een bijhuis van het kantoor in Nederland ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), met zetel te Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Nederland. De vestigingsplaats en maatschappelijke zetel van Cushman & Wakefield VOF zijn gevestigd te Kunstlaan 56, 1000 Brussel (ondernemingsnummer 418 915 383).

Zowel Cushman & Wakefield België als Cushman & Wakefield Luxemburg worden vertegenwoordigd door Koen Nevens, MRICS. De waardering wordt uitgevoerd door Tom Velghe, Account Manager - Surveyor.

de Crombrugghe & Partners: (ondernemingsnummer 0462.107.802) heeft haar maatschappelijke zetel te 1160 Brussel, Triomfiaan 172. De waardering van het vastgoedpatrimonium van de Lux Airport certificaten wordt uitgevoerd door Patrizia Tortolani, MRICS.

Stadim CVBA (ondernemingsnummer 0458.797.033), met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem-Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16, wordt vertegenwoordigd door Philippe Janssens. De waardering van het logistiek vastgoed in België wordt uitgevoerd door Yannick Stolk.

BAR bareal (ondernemingsnummer ATU62692688), met maatschappelijke zetel te A-1220 Vienna, Donau-City-Strasse 7. De waardering van het vastgoedpatrimonium in Oostenrijk werd uitgevoerd door Michael Buchmeier, MRICS.

Oerag (ondernemingsnummer FN 89590), met maatschappelijke zetel te A-1010 Vienna, Herrengasse 17. De verantwoordelijke schatter blijft Michael Buchmeier, MRICS.

De statutaire zaakvoerder bevestigt dat de vastgoedexperts en de commissaris van de vennootschap hun toestemming hebben verleend om hun verslagen op te nemen in dit registratiedocument, respectievelijk in de vorm van 'Conclusies van de vastgoedexpert' in het Vastgoedverslag (verwijzing naar het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 110-111) en 'Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van leasinvest real estate Comm. VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017' in de Financiële staten (verwijzing naar het Jaarlijks financieel verslag 2017 op de pagina's 171-173).

Informatie van derden

De zaakvoerder bevestigt dat de informatie van derden correct is weergegeven en dat, voor zover hij weet en heeft kunnen opmaken uit de door die derden gepubliceerde informatie, geen enkel feit werd weggelaten dat de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou maken.

Bovenstaande bepaling is eveneens van toepassing op de informatie betreffende de **vastgoedmarkt**, opgenomen in het Vastgoedverslag van het Jaarlijks financieel verslag 2017, op de pagina's 96-101, waar in de eerste § de bronnen vermeld worden.

23. Ter inzage beschikbare documenten

Informatie voor de aandeelhouders: plaatsen waar documenten die voor het publiek toegankelijk zijn zich bevinden

Gedurende de geldigheidsduur van dit registratiedocument zijn volgende documenten op de hierna vermelde plaatsen consulteerbaar:

De statuten van Leasinvest Real Estate liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel en op de maatschappelijke zetel. De statuten kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van de vennootschap.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarrekeningen worden elk jaar, samen met de bijhorende verslagen, toegezonden aan de aandeelhouders op naam en eenieder die erom verzoekt.

De jaarlijkse financiële verslagen, die de geconsolideerde jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omtrent de boekjaren 2015, 2016 en 2017 omvatten, en het besluit van het schattingsverslag en de halfjaarlijkse financiële verslagen, met inbegrip van het verslag van de commissaris, omtrent de boekjaren 2015, 2016 en 2017, zijn te consulteren op de website van Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) en kunnen worden ingezien op de administratieve zetel van de vennootschap.

De historische financiële informatie van alle dochterondernemingen³ van Leasinvest Real Estate is te consulteren op de administratieve zetel van Leasinvest Real Estate.

De financiële berichtgeving en oproeping van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gepubliceerd in de financiële pers in zoverre wettelijk verplicht en kunnen geconsulteerd worden op www.leasinvest.be (met inbegrip van alle daarmee verband houdende documenten, zoals volmachtformulieren en bijzondere verslagen).

De besluiten betreffende de benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

³ Voor meer informatie verwijzen we naar de consolidatiekring op p 25.