

SHIFTING FOCUS

Rapport financier annuel
2014

NOV
2014



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

La version en néerlandais a été approuvée par la FSMA conformément à l'art. 23 de la loi précitée, le 24/03/2015. Leasinvest Real Estate ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a force de preuve.

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

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

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

Plus d'information sur



www.leasinvest.be

Volg ons op



Contenu

<u>Profil Leasinvest Real Estate</u>	<u>4</u>
--------------------------------------	----------

<u>Facteurs de risque</u>	<u>8</u>
---------------------------	----------

<u>Lettre aux actionnaires</u>	<u>22</u>
--------------------------------	-----------

<u>Chiffres clés</u>	<u>26</u>
----------------------	-----------

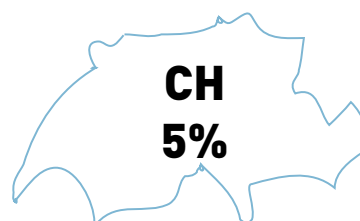
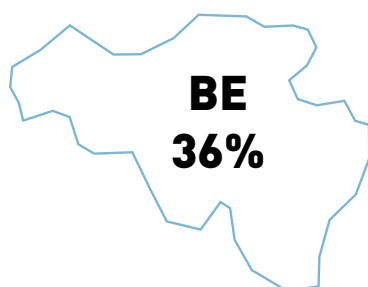
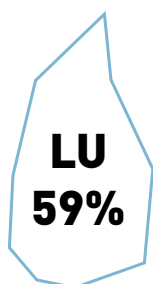
<u>Rapport de gestion</u>	<u>30</u>
Stratégie	32
Faits marquants survenus au cours et après la clôture de l'exercice	38
Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés	43
Dividende	45
Prévisions	45
Gestion des ressources financières	45
Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	46
Leasinvest Real Estate en bourse	48
Rapport immobilier	52
Déclaration de gouvernance d'entreprise	82
Responsabilité sociétale	109

<u>Etats financiers</u>	<u>112</u>
Etats financiers consolidés & notes	113
Rapport du commissaire	169
Etats financiers statutaires	170

<u>Document permanent</u>	<u>172</u>
Information générale	
Statuts	
Déclarations	

Information aux actionnaires	188
Lexique	189

« Leasinvest Real Estate a réalisé une transformation réussie en une période de **15 ans*** avec comme opération importante la plus récente, l'acquisition d'un portefeuille retail en Suisse, 3^{ème} pays où Leasinvest Real Estate est actuellement présente avec 5% de son portefeuille immobilier consolidé. »



MISSION

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

Revenus locatifs*

+295%

Résultat net courant*

+150%

Résultat net*

+150%

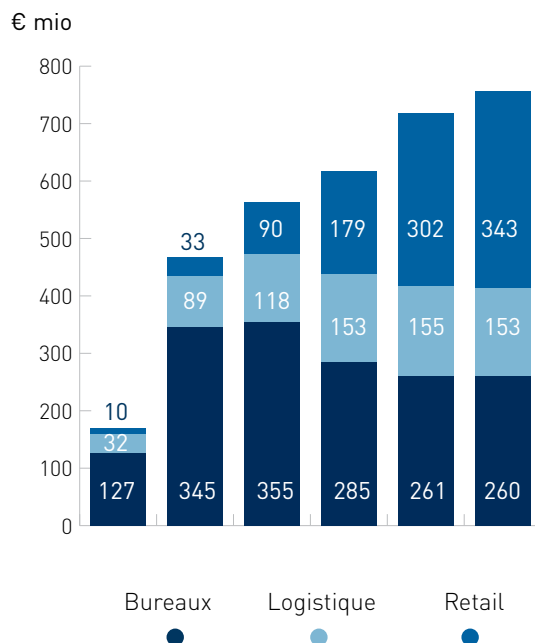
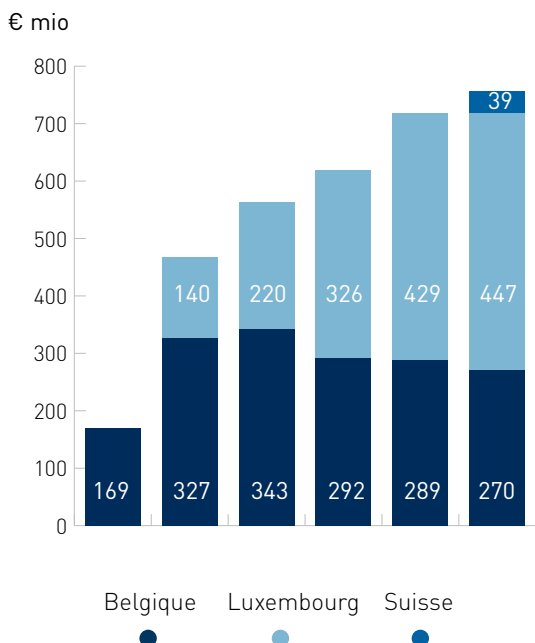
Cours de bourse*

+ 89%

VAN (valeur d'investissement)*

+ 150%

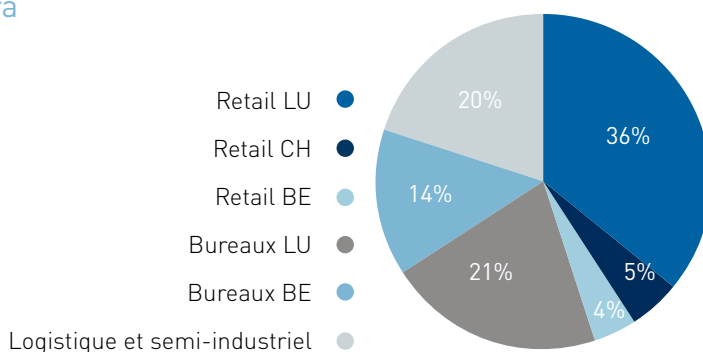
* Période du 01/07/1999 au 31/12/2014.



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

retail (parcs retail et centre commerciaux de taille moyenne), représentant actuellement déjà 45% de notre portefeuille total. La partie bureaux a diminué à 35% et les immeubles de bureaux sont pour la plupart (20%) localisés dans le Grand-duché de Luxembourg où le marché de bureaux reste toujours attractif.

« Le projet Royal20, situé boulevard Royal au Grand-duché de Luxembourg était fort recherché et est pré-loué de plus d'un avant sa réception. La preuve qu'un projet de premier plan sur une localisation de premier plan restera toujours un bon investissement. »



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Nous gérons notre portefeuille de manière proactive et continuons à rechercher des investissements intelligents, tels que des redéveloppements qui peuvent générer des plus-values, ou des immeubles idéalement situés. Notre politique commerciale focalise sur la maximisation de la durée moyenne des baux et des loyers (au 31/12/2014 quasi stable à 5,08 ans – 31/12/2013 : 5,23 ans) ainsi que le maintien d'un taux d'occupation élevé qui s'élevait à 96,24% au 31/12/2014 (31/12/2013 : 96,90%).

« Après notre expansion réussie au Grand-duché de Luxembourg, nous sommes très satisfaits de cette première acquisition en Suisse, un pays, qui comme le Grand-duché de Luxembourg, bénéficie d'une situation de marché stable et performante au plan économique. Leasinvest Real Estate devient ainsi un acteur unique sur le marché, actif au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse. »

1999

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

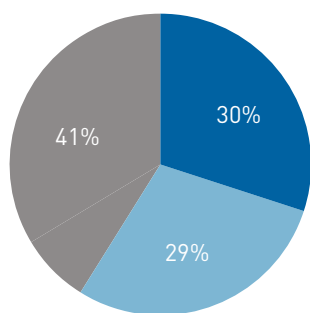
>2005

Différentes acquisitions de prin-
cipalement des immeubles de
bureaux en Belgique
Equipe de management et per-
sonnel dédiés

2006

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

ACTIONNAIRES



● Ackermans & van Haaren Groupe
 ● AXA Belgium
 ● Free float

« Le 6 novembre dernier Leasinvest Real Estate a obtenu le statut de société immobilière réglementée publique (SIR).

Nous sommes satisfaits de l'approbation de ce nouveau statut par nos actionnaires. Ceci permettra à Leasinvest Real Estate de continuer ses activités actuelles dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes, et de se positionner de façon conséquente comme REIT (Real Estate Investment Trust) afin d'optimiser sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux. »

PROFIL D'INVESTISSEUR

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

CALENDRIER FINANCIER

31/03/2015	Rapport financier annuel 2014
18/05/2015	Assemblée annuelle des actionnaires
19/05/2015	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2015)
26/05/2015	Mise en paiement du dividende
22/05/2015	Date du détachement de coupon (Ex-date)
25/05/2015	Date d'arrêté (Record date)
26/08/2015	Rapport financier semestriel 2015
17/11/2015	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2015)
18/02/2016	Résultats annuels 2015

2007-2011

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

2012-2013

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

2014

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





Facteurs de risque

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

Les facteurs et mesures limitatifs mentionnés ne peuvent pas nécessairement entièrement compenser l'influence potentielle du risque identifié. L'impact peut dès lors rester,

partiellement ou entièrement, à charge de Leasinvest Real Estate, et indirectement de ses actionnaires. Les risques et facteurs tempérants sont discutés dans le comité d'audit qui formule un avis au conseil d'administration à ce sujet. Ce processus est suivi au moins une fois par an, mais les écarts ou adaptations ou nouveaux risques sont discutés dans le comité d'audit chaque trimestre.

RISQUE LIÉ AU MARCHÉ

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

Les risques exogènes principaux liés au risque lié au marché ainsi que leur impact potentiel d'une part et les facteurs et mesures qui peuvent mitiger ces risques sont commentés ci-après.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Détérioration de la conjoncture économique par rapport à la situation actuelle	1. Influence négative sur la demande en location 2. Vacance plus élevée et/ou loyers inférieurs lors de la conclusion de nouveaux baux 3. Revue à la baisse de la valeur du patrimoine immobilier et par conséquent, des capitaux propres plus bas (valeur de l'actif net ou « NAV »)	• Diversification du portefeuille immobilier, tant géographiquement qu'au niveau du type d'immeubles (1,2,3). La part du retail dans le portefeuille consolidé a augmenté de 42% à 45% et la part des bureaux a diminué de 36% à 35%. La partie logistique et semi industriel s'élève à 22%. La part du portefeuille au Grand-duché de Luxembourg s'élève à 59%, celle de la Belgique à 36% et celle de la Suisse à 5%. • Diversification des secteurs dans lesquels les locataires sont actifs (1,2,3). Les secteurs principaux sont : la vente au détail et la vente en gros (50% par rapport à 46,6% au 31/12/13), les services (17% par rapport à 17% au 31/12/13), suivi du non-profit et associations professionnelles internationales (10% par rapport à 10% au 31/12/12) et des institutions financières (8% par rapport à 8% au 31/12/13). Le secteur principal de la vente au détail et en gros est en soi également diversifié quant au type de produits (vêtements, le secteur du bricolage, l'horeca). En outre, ceux-ci font principalement partie des centres commerciaux où l'aspect expérience et « food experience » complètent l'attrait de l'aspect retail.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
		• Durée moyenne pondérée des baux est comparable à celle de l'année précédente et s'élève à 5,08 ans comparé aux 5,23 ans fin 2013 (1,2). • Meilleur suivi des locataires et une provision annuelle limitée pour les créances douteuses (1). • Gestion active des investissements (1,2,3).
Demande à la baisse des investisseurs en immobilier	1. Diminution de la juste valeur du patrimoine immobilier et capitaux propres inférieurs (« NAV ») 2. Augmentation du taux d'endettement	• Gestion active du portefeuille, illustrée par les transactions réalisées dans le passé et en 2013 et 2014 (1), (2). • Diversification du portefeuille immobilier, tant géographiquement qu'au niveau du type d'immeubles (1), (2).
Une diminution de l'activité économique qui entraîne une diminution générale des prix, la déflation	1. Diminution potentielle des revenus locatifs 2. Diminution des loyers pour les contrats en cours 3. Coût de financement opportuniste relativement élevé suite à une diminution des taux d'intérêt compte tenu de la politique de couverture, ce qui mène à des capitaux propres « NAV » plus bas 4. Diminution des taux de capitalisation ce qui ferait que l'offre pour acquérir des biens immobiliers deviendrait relativement plus chère	• Clause dans les baux qui stipule une limite inférieure au niveau du loyer de base (1), (2). • Diminution des taux de capitalisation et par conséquent une hausse de la juste valeur du patrimoine immobilier et des capitaux propres supérieurs (« NAV ») (3). • Gestion active des investissements (3).
La séparation de l'union monétaire et/ou l'instabilité politique	1. Augmentation du coût de financement suite à une augmentation des taux d'intérêt 2. Augmentation des taux de capitalisation et par conséquent une baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier et des capitaux propres inférieurs (« NAV »)	• Augmentation de la juste valeur des instruments financiers conclus afin de couvrir le risque lié au taux d'intérêt, tempèrera partiellement la diminution de la valeur de l'actif net suite à une juste valeur inférieure du patrimoine immobilier (2). • Il est attendu que la Belgique et le Luxembourg restent parmi les pays fondateurs de l'union monétaire. • La diversification vers la Suisse contribue à tempérer potentiellement partiellement l'effet de la fin de l'union monétaire. • Le Luxembourg, la Suisse et la Belgique et sont des pays stables au niveau politique.
Volatilité extrême et insécurité qui règne sur les marchés des capitaux internationaux	1. Accès difficile aux marchés des actions pour procéder à une augmentation de capital et par conséquent, limitation de la diminution du taux d'endettement et un frein sur la croissance des activités 2. Volatilité accrue du cours de bourse	• Dialogue extensif et fréquent avec les marchés du capital et les contreparties financières (1,2). • Des relations à long terme solides existent avec les actionnaires actuels (1).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Des marchés financiers défavorables par rapport à l'immobilier dans le cadre d'entre autres, mais non exclusivement, de nouvelles réglementations	1. Accès aux crédits plus difficile et plus cher 2. Liquidité limitée pour des augmentations de crédit	- Politique et suivi du financement stricts (1,2) par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, diversification possible des sources de financement, là où nécessaire. - Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit existantes (1). - Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées, sans pouvoir pour autant totalement exclure ce risque (2).
Volatilité des taux d'intérêt	1. Augmentation du coût de financement suite à une augmentation des taux d'intérêt 2. Augmentation des taux de capitalisation et par conséquent une baisse de la juste valeur du patrimoine immobilier, suivi de capitaux propres inférieurs (« NAV » ou valeur de l'actif net) lors de taux d'intérêts plus élevés	- Augmentation de la juste valeur des instruments financiers conclus afin de couvrir le risque lié au taux d'intérêt, tempèrera partiellement la diminution de la valeur de l'actif net suite à une juste valeur inférieure du patrimoine immobilier (2). - Stratégie active de couverture (1). Cette stratégie de couverture consiste à couvrir environ 75% de la dette prévue endéans les cinq premières années, par la conclusion de crédits à taux fixes ou d'instruments financiers (« interest rate swaps »). Pour la période qui suit ces cinq ans et jusqu'à dix ans, un ratio de 50% est envisagé. Cependant, pour l'exécution de cette stratégie il est toujours tenu compte de l'évolution des taux d'intérêt et des durées accordées par les marchés financiers, compte tenu des conditions pour les crédits et les instruments financiers.
Volatilité du taux d'échange EUR/CHF	1. Diminution de la valeur de l'actif des actifs acquis 2. Variabilité des cash-flows nets	- Couverture du risque lié à la juste valeur (1) par un « cross currency swap » neutralisant des fluctuations de l'actif par des fluctuations de la juste valeur du « swap ». - Variabilité des cash-flows nets est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle (« natural hedge »), puisqu'un maximum de dépenses en francs suisses sont réglées par des revenus en francs suisses.

RISQUE OPÉRATIONNEL

La stratégie d'investissement de la société est traduite concrètement dans un patrimoine immobilier diversifié et une activité de développement limitée. Au niveau technique l'immobilier est géré partiellement en interne (principalement la Belgique) et partiellement en externe (principalement le Luxembourg). La diversification vers des actifs avec une corrélation limitée répond à une diversification des risques liés au marché.

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

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Politique inadéquate qui résulte dans des choix d'investissements ou de développement inadéquats	1. Les rendements prévus ne sont pas atteints 2. Modification du profil de revenus ou de risques de l'entreprise 3. Investissement ou portefeuille immobilier qui ne répond pas à la demande de marché et, par conséquent une vacance locative	• Analyse stratégique et des risques, tant qu'une analyse due diligence au niveau technique, administratif, juridique, comptable et fiscal pour chaque acquisition (1,2,3). • Evaluation interne et externe pour chaque immeuble à acquérir ou à vendre (1,2,3). • Monitoring constant des modifications dans les tendances économiques, immobilières et réglementaires (2,3). • Expérience du management et procédure d'approbation formelle par le conseil d'administration (3).
Pipeline excessif en matière de développements pour compte propre	1. Incertitude sur les revenus, coûts et occupation futurs	• Activité limitée à un objet et à un maximum de 10% de la juste valeur du portefeuille immobilier total (1). • La prise en compte d'une prime de risque (1).
Risque lié spécifiquement à la gestion des développements ou redéveloppements	1. Incapacité d'obtenir les permis nécessaires 2. Ne pas répondre au budget, au timing et à la qualité souhaitée 3. Longues périodes de vacance locative 4. Ne pas atteindre le rendement envisagé sur le (re)développement	• Equipe de project management interne spécialisée avec un système de gestion interne (1,2). • Conseillers spécialisés externes bien sélectionnés pour les plus grands projets (1,2). • Engagement par rapport à l'environnement afin d'entretenir un dialogue constructif avec les niveaux de décision locaux et l'environnement (1). • Aucun développement n'est lancé s'il n'est pas intégralement financé et s'il n'y a en même temps pas suffisamment de certitude en ce qui concerne l'obtention des permis et locations nécessaires s'ils n'étaient pas encore accordés (3,4).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Variations négatives de la juste valeur des immeubles	1. La société est exposée aux risques de variations de la juste valeur de son portefeuille immobilier. Les évaluations trimestrielles par les experts immobiliers indépendants ont un impact comptable, soit sur le résultat net, sur la valeur de l'actif net de l'action et sur le taux d'endettement de la société	• La valeur du patrimoine immobilier est évaluée par trimestre par des experts indépendants, ce qui permet d'éventuellement prendre des mesures correctives (1). • Portefeuille avec différents types d'actifs assujettis à différentes tendances compensatoires en matière d'évaluation qui s'appliquent (1). • L'actif principal représente 11,7% du total du bilan et concerne des certificats immobiliers relatifs à un centre commercial avec une diversification vers environ 60 locataires. • Sur base du bilan fin décembre 2014 une augmentation d'un rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 10,3 millions sur le résultat net et de € 2,09 sur la valeur de l'actif net par action ainsi qu'une augmentation du taux d'endettement de 0,68% (notamment de 54,27% à 54,95%).
Vacance locative des immeubles	1. Perte de revenus locatifs 2. Revue à la baisse des loyers 3. Coûts commerciaux plus élevés afin de trouver de nouveaux clients, avec un impact sur les résultats 4. Dépréciation de la valeur des immeubles 5. Frais d'aménagement	• Gestion commerciale et immobilière proactive (1,2,3,4,5). • On vise à optimiser et améliorer l'étalement des grands locataires et le nombre de secteurs dans lesquels ils sont actifs, afin d'obtenir un risque lié à la location bien diversifié et des revenus locatifs diversifiés et par conséquent à réduire la sensibilité de la société immobilière réglementée par rapport à la perte d'un ou de plusieurs locataires importants suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite (1,2,3,4). • Durée moyenne relativement élevée des contrats locatifs (5,08 ans) suite aux opérations réalisées en 2013, 2014. • Meilleur suivi des locataires.
Frais d'entretien et usure et état détérioré des immeubles	1. Diminution des résultats 2. Obsolescence au niveau de l'architecture ou de la technique et par conséquent un attrait commercial inférieur	• Politique d'entretien périodique pour les actifs, exécutée par des entreprises spécialisées (1,2). • Politique d'ajustement du portefeuille (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Destruction des immeubles	1. Activité interrompue et, par conséquence, perte des locataires et revenus locatifs réduits	- Le portefeuille est assuré pour une valeur totale de reconstruction de € 501,05 millions (indexé annuellement selon l'indice ABEX), hormis un « loss of rent » de maximum 36 mois et d'autres garanties supplémentaires. - Pour les immeubles qui font partie de la police groupe de la société immobilière réglementée, la valeur assurée est basée sur la valeur en « construction nouvelle », soit le coût de la reconstruction en nouvel état de l'immeuble, y inclus les honoraires des architectes et la TVA (hormis les immeubles assujettis au régime de la TVA). Pour les immeubles non assujettis à la police groupe, des conditions similaires sont normalement négociées. - Pour plus de détails sur la valeur assurée, nous nous référons au Rapport immobilier à la page 75.
Non prolongation ou résiliation anticipée du contrat locatif imprévue	- Vacance locative - La prise à charge par la société immobilière réglementée même de frais à refacturer en circonstances normales, et de frais commerciaux relatifs à la location - Diminution des revenus et des cash-flows - Frais d'aménagement - Attribution d'incentives plus importantes	- Equipes internes et externes spécialisées, responsables pour la gestion commerciale et le facility management (1,2,3,4,5). - Indemnité locative contractuelle obligatoire lors de la résiliation anticipée d'un contrat et les garanties locatives et bancaires présentes (3). - En 2014 environ € 61 mille de remises sur les loyers ont été attribuées pour le portefeuille belge de locataires (€ 270 mille en 2013). L'impact sur le résultat net est normalement étalé sur 3 ans. Pour le portefeuille luxembourgeois les remises sur les loyers étaient de € 167 mille (hormis le contrat locatif pour Royal20) (1,3).
Solvabilité à la baisse / faillite du client	- Taux de vacance accru - La prise à charge de frais qui sont normalement refacturés et de coûts commerciaux relatifs à la location - Diminution des revenus et des cash-flows - Frais d'aménagement	- Screening de la solvabilité des locataires, assisté par une agence de notation externe (1,2,3). - Le loyer doit être payé anticipativement (3). - Garantie locative habituelle de minimum trois mois (3).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Concentration des activités des locataires	1. Perte de revenus si un secteur spécifique souffre d'un recul économique	• Forte diversification sectorielle avec corrélation limitée des locataires (1). • La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les principaux secteurs sont : la vente au détail & la vente en gros (50% par rapport à 46,6% au 31/12/13), le secteur des services (17% par rapport à 17% au 31/12/13), suivi du non-profit et associations professionnelles internationales (10% par rapport à 10% au 31/12/13) et des institutions financières (8% par rapport à 8% au 31/12/13). Le secteur principal de la vente au détail et en gros est encore diversifié quant au type de produits offerts (vêtements, DIY, horeca).
Prépondérance de locataires importants	1. Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départ	• Concentration limitée de locataires importants (1). Le top 10 des principaux locataires s'élève à 30%.
Risques liés au succès du commerce électronique	1. Le marché croissant de « e-commerce » peut mener à une diminution de la demande en immobilier 'Retail' que la société immobilière réglementée détient en portefeuille. Ceci peut à son tour résulter en une vacance locative plus élevée et des loyers plus bas 2. Une diminution de la demande pour ce type d'immobilier peut mener à une diminution du portefeuille immobilier de la société immobilière réglementée	• Le type d'immobilier « Retail » détenu par la société immobilière réglementée comprend principalement des centres commerciaux avec un univers plus étendu et qui offrent également d'autres services que le shopping (1,2).
Concentration des investissements dans un ou plusieurs immeubles	1. Impact négatif important sur les revenus locatifs lors du départ d'un « single tenant » 2. Risque d'un plus grand impact négatif sur la valeur de l'actif net (NAV) vu l'étalement réduit	• Concentration limitée dans un ou plusieurs immeubles (1), (2). • 33% (calculé sur base de la juste valeur) du portefeuille immobilier est investi dans des immeubles qui représentent individuellement plus que 5% du total, dont plus que la moitié concerne des immeubles retail avec plusieurs locataires (1), (2).

GESTION FINANCIÈRE

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

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

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires (risque de contrepartie)	1. Résiliation de lignes de crédit existantes (crédits et couvertures) et réduction des ressources financières 2. Coûts de restructuration et coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits ou au nouvelles facilités	• Politique et suivi du financement stricts (1,2) par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, et diversification des sources de financement, là où nécessaires. • Les lignes de crédit (dont une partie utilisée) (exclus les € 95 millions d'emprunts obligataires) s'élèvent à € 448,7 millions fin 2014, ce qui est identique au niveau de 2013. • Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit supplémentaires confirmées disponibles. Les lignes de crédit disponibles de parties financières excèdent le montant du « commercial paper » emis (1,2). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). Fin 2014 la marge s'élève à € 105 millions après déduction des lignes de crédit disponibles comme back-up pour le « commercial paper ». • Actionnaires solides (1,2).
La non disponibilité du financement ou de la durée souhaitée du financement (risque lié à la liquidité) et rupture d'émission du « commercial paper »	1. Impossibilité de financer des acquisitions ou ceci uniquement via des coûts plus élevés et une rentabilité inférieure 2. Impulsion à la vente d'actifs à une valeur inférieure à la juste valeur	• Politique financière et suivi stricts (1,2) par la recherche continue d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, d'une diversification potentielle des sources financières là où souhaitée. La durée moyenne du total des crédits, y inclus les emprunts obligataires, s'élève à 3,2 ans (2013 : 3,7 ans). • Couverture intégrale du programme « commercial paper » par des lignes de crédit confirmées disponibles (1,2). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). • Actionnaires solides (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigeants de ces risques
Flux de trésorerie insuffisants afin de respecter ses engagements financiers (risque lié au flux de trésorerie)	1. Ne plus pouvoir rembourser les intérêts et le capital	• Suivi rigoureux du cash-flow net et limitation des risques opérationnels¹. • Les financements sont du type « bullet » avec des dates d'échéance clairement définies. • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées.
Combinaison d'évolutions des taux d'intérêt défavorables, d'une prime de risque accrue sur les marchés des actions et de l'augmentation de la marge bancaire (coût du capital)	1. Augmentation du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise 2. Impact sur la rentabilité de l'entreprise et sur de nouveaux investissements	• Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments financiers dérivés. La politique vise à couvrir le risque de taux d'intérêt à concurrence d'environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans. Fin 2014 la société immobilière réglementée dispose d'un en-cours de 39% d'interest rate swaps (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2013 : 36%) ; 9% de caps de taux d'intérêt (dont les taux d'intérêt sont plafonnés) (fin 2013 : 10%), 35% de crédits à taux d'intérêt fixe (2013 : 36%) et 8% de currency swap (1,2). Pour plus de détails nous nous référons à la note 34 des états financiers à la page 156. • En outre, l'objectif de la politique est également d'atteindre un coût de financement optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 3,63% (fin 2013 : 3,29%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers ; compte tenu de ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement tout compris s'élève à 4% (2013 : 3,08%). En outre des crédits à taux d'intérêt fixes sont également conclus afin d'optimiser le coût de financement. • Dialogue permanent avec les actionnaires et les partenaires bancaires afin d'établir des relations à long terme solides (1,2).

¹ Les revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2014 sont plus que suffisants pour compenser une augmentation des charges d'intérêts. Pour les trois derniers exercices le résultat financier par rapport aux revenus locatifs s'élève à 27,5% (2014), 20% (2013), 29% (2012), et les charges d'intérêts hormis les ajustements de la juste valeur par rapport aux revenus locatifs s'élèvent à 25% (2014) 22% (2013), 23% (2012).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Les institutions financières accordent des crédits à Leasinvest Real Estate sur base de la notoriété de l'entreprise et sur base de différents covenants financiers et autres. Il existe un risque potentiel de la perte de cette confiance et le non respect des covenants	1. Résiliation potentielle de crédits et une confiance érodée des investisseurs et des banquiers 2. Sanctions et surveillance accrue de la part du régulateur si on ne répond pas à certains paramètres légaux	• L'évolution du taux d'endettement est suivie régulièrement et l'influence de chaque projet d'investissement sur le taux d'endettement est analysée au préalable. • Conformément à l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 la SIR doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé, tel que défini dans ce même AR, dépasse 50%. Ce plan comprend un aperçu des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés. Ceci a été commenté dans le rapport financier (note 34) à la page 156.
Risque d'écart entre les résultats financiers et le budget prévu et les demandes légales	1. Détection tardive de la situation potentielle de ne pas respecter certains engagements	• Au minimum des mises à jour trimestrielles du modèle financier avec examen des hypothèses et de la manière d'établissement, et suivi continu des paramètres qui pourraient influencer le résultat et le budget (1).
Risque de taux de change relatif aux activités en dehors de la zone euro	1. Diminution des revenus et des cash-flows	• Leasinvest Real Estate est principalement active dans des pays EURO et en Suisse. Pour l'investissement en Suisse le risque lié à la juste valeur a été couvert. La variabilité des cash-flows net est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle (1).
Risque de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés ou coût de financement relatif plus élevé suite aux couvertures choisies, lors d'une diminution des taux d'intérêt	1. Diminution des capitaux propres du groupe 2. Résultat net et résultat net courant inférieurs	• Leasinvest Real Estate vise un coût de financement optimal compte tenu de la stratégie de couverture choisie. Cette dernière est ajustée selon l'évolution du marché et il est considéré de conclure des IRS ou des CAPS ou des crédits à taux fixe (1), (2).
Dans le cadre de l'art. 617 du Code des Sociétés la distribution de dividendes peut être limitée, et ceci également parce que Leasinvest Real Estate a une filiale importante au Grand-duché de Luxembourg (Leasinvest Immo Lux) qui ne contribue des dividendes qu'au résultats statutaires de Leasinvest Real Estate	1. Rendement en dividende limité pour l'actionnaire	• Veiller à réaliser suffisamment de revenus et au respect de l'art. 617 et à la distribution de dividendes vers Leasinvest Real Estate.

RISQUES RELATIFS À LA RÉGLEMENTATION ET AUTRES RISQUES

Leasinvest Real Estate est une société immobilière réglementée et elle doit maintenir son accréditation comme société immobilière réglementée afin de pouvoir bénéficier du statut fiscal favorable lié. Si elle perdait son statut de société immobilière réglementée, la société ne respecterait plus les covenants bancaires et elle devrait rembourser ses crédits. Le maintien du statut de société immobilière réglementée est dès lors primordial pour la société. C'est pourquoi la société tient toujours compte des différentes dispositions et règles de la législation, soit la Loi SIR (loi

du 12 mai 2014) relative aux sociétés immobilières réglementées. Leasinvest Immo Lux SA est une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate et à un statut de SICAV-FIS. Il est également important de maintenir ce statut et de répondre aux demandes imposées par les autorités locales, comme la FSMA pour la société immobilière réglementée en Belgique et la CSSF pour la SICAV-FIS au Luxembourg. En outre, la société doit respecter le Code des Sociétés, tant en Belgique qu'au Luxembourg, mais également la réglementation spécifique en matière d'urbanisme et d'environnement.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Le non respect du régime légal sur les sociétés immobilières réglementées	1. Perte de l'accréditation comme société immobilière réglementée et du régime fiscal transparent lié 2. Obligation à un remboursement anticipé de certains crédits	• Professionnalisme des équipes et du conseil d'administration exprimée par une surveillance du respect strict des obligations légales (1,2).
Le non respect du régime légal relatif aux SICAV-FIS	1. Perte du régime fiscal transparent pour Leasinvest Immo Lux	• Professionnalisme des équipes et du conseil d'administration exprimée par une surveillance du respect strict des obligations légales par l'intermédiaire de conseillers spécialisés (1).
Modifications du cadre de référence européen, soit IFRS et la conversion des nouvelles initiatives en législation nationale dans le cadre de l'AIFMD- Alternative Investment Fund Managers, et de l'EMIR-European Market Infrastructure Regulation	1. Influence sur le reporting, sur les exigences en matière de capital, sur l'utilisation d'instruments dérivés et sur l'organisation de la société 2. Définition des activités opérationnelles et potentiellement l'évaluation	• Evaluation continue des changements relatifs aux demandes légales et le fait de les respecter, assisté par la présence aux réunions consultatives des institutions professionnelles (1,2). • Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS, filiale à 100% de Leasinvest Real Estate au Luxembourg, est assujettie à l'AIFMD puisqu'elle est qualifiée comme « AIF ». Pourtant elle est assujettie à un article d'exception de la législation applicable, relatif au statut de Leasinvest Real Estate et la structure de l'actionnariat, ce qui fait que Leasinvest Immo Lux n'est finalement pas qualifiée comme AIF (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Modification de la réglementation urbanistique ou celle relative à l'environnement	1. Des coûts plus élevés pour maintenir l'immobilier dans un bon état d'exploitation 2. Diminution de la juste valeur d'un immeuble 3. Diminution du taux d'occupation	• Gestion active de la performance énergétique et du respect de l'environnement des immeubles de bureaux qui anticipe au maximum la législation (1,2,3). Nous nous référons à ce sujet au chapitre Rapport de gestion à la page 30.
Modification de la législation fiscale	1. Influence potentielle sur les prix d'acquisition et de vente 2. Consécutivement, un impact potentiel sur l'évaluation et par conséquent sur la « NAV » (valeur de l'actif net ou capitaux propres du groupe) 3. Potentiellement un rendement facial plus élevé souhaité par les fonds de pension étrangers, dans ce cas l'art. 95 de la loi SIR 4. En outre, de nouvelles législations nationales et règlements, ou des modifications potentielles à la législation et au règlements existants peuvent entrer en vigueur, tels qu'e.a. les pratiques existantes de l'administration fiscale, reprises dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 octobre 2004 du Ministère belge des Finances, relative au calcul de l'exit tax	• Evaluation continue des modifications relatives aux demandes légales et le fait de les respecter, assisté par des conseillers externes spécialisés (1,2,4).
Erosion de la confiance des consommateurs	1. L'érosion de la confiance des consommateurs peut engendrer des loyers plus bas des locataires retail et une diminution de la juste valeur des immeubles retail, et par conséquent, de la valeur de l'actif net	• Analyse extensive et due diligence des aspects relatifs au marché et à la localisation des immeubles retail (1). • Contact intense avec les locataires afin de suivre l'évolution des ventes de près (1). • Portefeuille diversifié (1).
Complexité des dossiers d'acquisition ou de désinvestissement	1. Mauvaise évaluation des risques dont la probabilité et l'impact ont une influence sur la rentabilité	• Due diligence extensif au niveaux immobilier-technique, du marché, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif dans le cadre de chaque acquisition en collaboration avec des conseillers spécialisés (1).
Rotation du personnel clé	1. Influence négative sur les relations professionnelles existantes 2. Perte de dynamisme et d'efficacité dans le processus de décision au niveau du management	• Rémunération conforme aux normes du marché (1,2). • Organisation au niveau des équipes où la responsabilité individuelle est évitée pour des tâches importantes et stratégiques (1,2). • Procédures claires et cohérentes et communication interne (1,2).

Lettre aux actionnaires



Jean-Louis Appelmans



Luc Bertrand

« Après notre expansion réussie au Grand-duché de Luxembourg, nous sommes très satisfaits de cette première acquisition en Suisse, un pays, qui comme le Grand-duché de Luxembourg, bénéficie d'une situation de marché stable et performante au plan économique. Leasinvest Real Estate devient ainsi un acteur unique sur le marché, actif au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse. »

Etoy
Suisse



LES MARCHÉS

L'économie belge a encore connu une évolution difficile en 2014. Des réformes structurelles importantes sont pourtant nécessaires afin d'assainir les finances publiques et d'améliorer la croissance potentielle de la Belgique. Les pays de la zone Euro n'ont pas quitté la période de récession ce qui avait pourtant été prévu, et l'année 2015 ne changera probablement pas grand chose. Le Grand-duché de Luxembourg a maintenu son profil financier solide. La politique proactive du gouvernement pour maintenir l'économie et la croissance du Grand-duché de Luxembourg a son niveau a été continué. La Suisse, notre troisième pays d'investissement depuis fin novembre, a enregistré une évolution économique relativement favorable.

L'évolution des marchés immobiliers a connu une évolution différente selon le type d'immobilier et le pays. En Belgique un revirement a été enregistré pour les bureaux en 2014 avec des chiffres take-up plus élevés de 400.000 m² par rapport à 2013 (340.000 m²). En 2014 les volumes de locations en immobilier retail¹ étaient stables, mais ceux en immobilier logistique ont diminué. Au Grand-duché de Luxembourg le volume de locations en bureaux a augmenté en 2014 par rapport à l'année précédente.

SIR • SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE

Le 6 novembre 2014 l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé le changement de statut

¹ Pour plus d'information sur la situation de LRE, plus spécifiquement en ce qui concerne le taux d'occupation et ses revenus locatifs, nous nous référons à la page 72 et suiv. du Rapport immobilier, et en ce qui concerne les risques liés, à la page 8 et suiv. des Facteurs de risques.

de sicaif immobilière (organisme de placement collectif) en société immobilière réglementée (SIR), à l'unanimité des voix.

Ce statut de SIR permettra à Leasinvest Real Estate de continuer ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes, et de se positionner de façon conséquente comme REIT (Real Estate Investment Trust) afin d'optimiser sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux.

fin 2013. Le Grand-duché de Luxembourg, la Belgique et la Suisse restent nos trois pays clés.

Le 31/12/2014 le Grand-duché de Luxembourg, sur base de la juste valeur des immeubles, représentait 59% de notre portefeuille global (2013 : 60%), la Belgique 36% et la Suisse 5%. L'accent principal de notre diversification en matière de type d'actifs a davantage évolué vers le retail en 2014 qui a augmenté à 45% du portefeuille immobilier global (2013 : 42%), tandis que la partie bureaux a encore diminué à 35% (2013 : 36%).



CONTINUATION AVEC SUCCÈS DE NOTRE RÉORIENTATION STRATÉGIQUE

La stratégie « shifting focus », définie pour Leasinvest Real Estate il y a quelques années, de devenir plus active dans le secteur retail et au Grand-duché de Luxembourg, et de rechercher un troisième pays s'est encore concrétisée avec succès en 2014. L'exercice écoulé fut une fois de plus une très bonne année suite à nos investissements importants de

Dans le futur, notre portefeuille immobilier se composera probablement de retail et de bureaux. Au Grand-duché de Luxembourg il sera plus focalisé sur le retail et les bureaux et en Suisse sur le retail. Les bureaux restent une catégorie intéressante pourvu que la localisation soit bonne, l'immeuble soit durable ou peut le devenir, et des plus-values peuvent être obtenues à terme.

LES RÉALISATIONS EN 2014 ET LES OBJECTIFS POUR 2015

Le portefeuille immobilier direct s'élevait à € 756 millions fin 2014, soit une augmentation de 5,3% (2013 : +12,2%), investissements indirects (la participation dans Retail Estates SA) inclus, le portefeuille immobilier consolidé s'élevait à € 808 millions.

Les investissements s'élevaient à € 41 millions, ce qui était inférieur au niveau de 2013 (€ 129 millions) et ils se composaient principalement de l'acquisition d'un portefeuille retail bien localisé en Suisse acquis de Redevco à concurrence de € 37,8 millions et d'autres investissements dans le projet de bureaux à développer Royal20 dans la Ville de Luxembourg. En Belgique quelques désinvestissements d'immeubles moins importants ou moins stratégiques ont été réalisés début 2014.

Les locations ont connu une bonne évolution en 2014 avec comme réalisation la plus importante la pré-location à 100% du projet de bureaux Royal20 situé boulevard Royal dans le centre de la ville de Luxembourg, et d'une part, la résiliation du locataire Banque Oppenheim (Kirchberg, Ville de Luxembourg) et d'autre part, les relocations à CVC Capital pour une période fixe de 9 ans (Avenue Monterey, Ville de Luxembourg), à SKF pour une période fixe de 9 ans anticipativement prolongé à partir de 2016 (Tongres, Belgique) et d'autres locations jusqu'à plus de 80% (2013 : 70%) de l'immeuble de bureaux The Crescent (Anderlecht, Bruxelles). Le taux d'occupation global¹ s'est maintenu quasi égal à 96,2% (2013 : 96,9%).

En 2014 tous nos objectifs en matière de croissance continue, de la réorientation vers plus d'investissements en retail et dans un troisième pays, et l'augmentation du bénéfice ont été atteints. Le résultat net le résultat net courant ont enregistré en 2014 par rapport à 2013 des augmentations de respectivement 21% et 8%, soit € 32,6 millions (2013 : € 26,9 millions) et € 26,1 millions (2013 : € 24,1 millions). La croissance du résultat net courant est principalement la suite des revenus locatifs accrus à € 50 millions, où les revenus locatifs « like-for-like » ont augmenté de 3%.

Excepté pour des circonstances exceptionnelles et de nouveaux investissements, la société prévoit réaliser en 2015 un résultat net et un résultat net courant moins élevés qu'en 2014 par l'influence sur l'évolution des loyers, des redéveloppements des immeubles Monnet et Square de Meeûs planifiés.

LE DIVIDENDE ET LE COURS DE L'ACTION

L'action d'une SIR est une valeur de rendement. Il est proposé de distribuer sur l'exercice 2014 un dividende brut de € 4,55 qui est supérieur de 1,11% au dividende brut de € 4,50 sur 2013. Le dividende net 2014 s'élève à € 3,4125 en comparaison avec € 3,375 fin 2013. Etant donné le cours de clôture au 31/12/2014 de € 91,61, ceci représente un rendement en dividende brut de 4,96% ou 3,73% net (sur base d'un précompte mobilier de 25%). Le cours de l'action Leasinvest Real Estate a fluctué au cours de l'exercice entre € 73,10 et € 93,90. Fin 2014 l'action cotait à € 91,61, ce qui représentait une prime de 34,5% par rapport à la valeur de l'actif net de € 68,10 au 31/12/2014 (sur base de la juste valeur de l'immobilier).

Revenus locatifs
€ 50 millions

Résultat net
+ 21%

Résultat net courant
+ 8%

Taux d'occupation
96,24%

Retail
45%

Grand-duché de Luxembourg
59%

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

IMMEUBLES DURABLES

Leasinvest Real Estate est consciente que son empreinte écologique peut être réduite si la société se focalise sur la durabilité et si elle prend consciemment soin de sa consommation d'énergie, d'eau et d'électricité et de la gestion des déchets. Là où possible des investissements sont faits afin d'améliorer la durabilité des immeubles et d'obtenir un certificat 'Breeam¹ in-use' e.a. pour le redéveloppement des immeubles de bureaux The Crescent (Bruxelles) et Motstraat (Malines). Pour une éventuelle nouvelle construction, telle que le projet de bureaux Royal20 dans la ville de Luxembourg, nous viserons également à obtenir un certificat Breeam 'very good' ou 'excellent'. En 2015/2016 quelques immeubles de bureaux (Montoyer 63 et Square de Meeûs situés dans la Ville de Bruxelles) seront entièrement rénovés afin de mieux positionner ces immeubles dans le marché et afin d'améliorer leur durabilité (certifiée Breeam).

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



Royal20
Luxembourg

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

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
Président du conseil d'administration

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

Chiffres clés

LES CHIFFRES CLÉS CONCERNENT DES CHIFFRES CLÉS IAS/IFRS

Fin 2014 Leasinvest Real Estate (LRE) a incorporé, via la consolidation intégrale, les participations suivantes : la SICAV-FIS luxembourgeoise Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Services SA, Orli Lux Sàrl, RAB Invest SA, S. Invest I SA et Porte des Ardennes Schmiede SA.

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/12/2014	31/12/2013
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	756.327	718.234
Juste valeur du portefeuille immobilier, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	808.126	759.290
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier (€ 1.000) (3)	770.680	731.850
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	7,23%	7,31%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	7,10%	7,18%
Taux d'occupation (5) (6)	96,24%	96,90%
Durée moyenne des baux (ans)	5,08	5,23

- (1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.
- (2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/12/2014.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winssinger et Associés / Stadim.
- (5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente.
- (6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

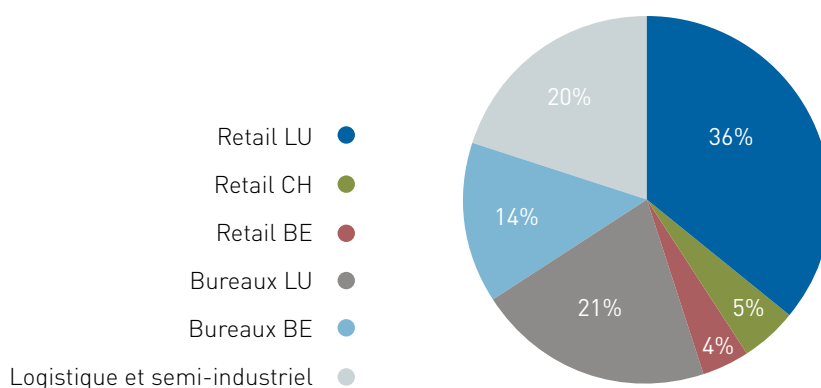
Le portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate comprend, fin 2014, 34 sites (y inclus les actifs détenus en vue de la vente & les projets de développement) avec une superficie totale de 433.401 m², dont 18 sont localisés au Grand-duché de Luxembourg (59% comparé à 60% l'exercice précédent), 13 en Belgique (36% par rapport à 40% l'exercice précédent) et 3 en Suisse (5%). La répartition selon le type d'immeubles a changé, avec encore une augmentation du secteur retail par rapport aux bureaux.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève à **€ 756,3 millions** fin 2014 comparé aux € 718,2 millions fin décembre 2013. L'augmentation s'explique par l'investissement en Suisse de € 38 millions, les travaux exécutés pour le Royal 20, compensés par la vente de l'immeuble situé avenue Louise 66 (Bruxelles) au cours du premier trimestre de 2014 (€ -8,2 millions) et la vente de l'immeuble logistique situé à Meer (€ -1,7 million).

Le **portefeuille immobilier direct et indirect global** (y inclus la participation dans Retail Estates SA) s'élève à presque **€ 808 millions** fin 2014.

Par les opérations réalisées, la **partie retail** augmente à **45%** et la partie bureaux du portefeuille direct diminue encore à **35%**, dont 20% est localisé au Grand-duché de Luxembourg et 15% en Belgique.

La **répartition géographique** du portefeuille est comme suit dès à présent : Grand-duché de Luxembourg : 59%, Belgique : 36%, Suisse : 5%.



Le rendement locatif du portefeuille immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 7,23% (comparé à 7,31% fin 2013), et sur base de la valeur d'investissement à 7,10% (comparé à 7,18% fin 2013).

Les données par action sont calculées sur base du nombre d'actions à la date du reporting, soit 4.938.870.

Chiffres clés du bilan	31/12/2014	31/12/2013
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	336.410	335.334
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	68,1	67,9
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	71,0	70,7
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < EPRA	75,5	71,5
Total des actifs (€ 1.000)	836.914	777.867
Dettes financières	441.155	407.602
Taux d'endettement financier (1)	54,27%	53,53%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,2	3,7
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	3,63%	3,29%
Durée moyenne des couvertures (ans)	6,13	5,63

(1) Ratio légal calculé selon la réglementation sur les SIRs. Pour la calculation, nous renvoyons à la note 34.

Le **résultat net**, part du groupe s'élève à € 32,6 millions fin 2014 comparé aux € 26,9 millions fin 2013. En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 6,60 fin 2014 par rapport aux € 5,45 fin 2013. L'augmentation s'explique par des revenus locatifs plus élevés (+€ 5 millions) compensés par un résultat financier plus négatif (-€ 4,2 millions) principalement par l'impact négatif de l'évolution de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-€ 1,7 millions) et des frais plus élevés (-€ 0,8 millions). Le résultat sur le portefeuille immobilier est de € 7,5 millions fin 2014 en comparaison avec € 1,8 millions fin 2013, ce qui explique l'augmentation du résultat net.

Le **résultat net courant** fin 2014 s'élève à € 26,1 millions (soit € 5,28 par action), en comparaison avec un résultat net courant de € 24,1 millions (soit € 4,89 par action) fin 2013. Cette augmentation est principalement la suite des revenus locatifs plus élevés en comparaison avec la même période de l'année passée.

Chiffres clés du compte de résultats	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs (€ 1.000)	50.175	45.186
Résultat locatif net par action	10,16	9,15
Résultat net courant (€ 1.000) (1)	26.062	24.128
Résultat net courant par action (1)	5,28	4,89
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	32.572	26.928
Résultat net part du groupe par action	6,60	5,45
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	21.321	37.305
Résultat global part du groupe par action	4,32	7,55

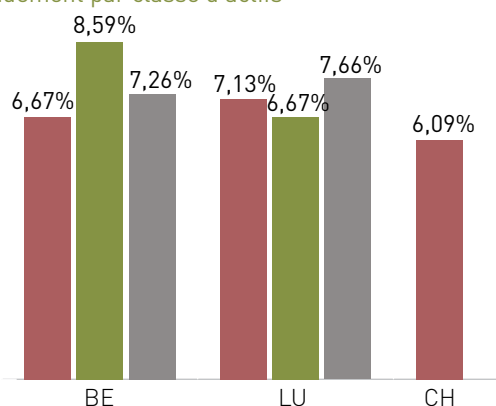
(1) Le résultat net courant se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (ajustements de la juste valeur).

Annexe : Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

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

	Définitions	2014		2013	
		(x € 1 000)	(€/action)	(x € 1 000)	(€/action)
EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	26.062	5,28	24.128	4,89
EPRA NAW	Valeur de l'actif net (NAV) adapté afin de tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne correspondent pas à un modèle financier pour des investissements en immobilier à long terme	372.862	75,50	353.275	71,53
EPRA NNAW	EPRA NAV adapté afin de tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés	335.334	67,90	261.815	65,51
		[in %]		[in %]	
EPRA Rendement initial net (NIR)	Les revenus locatifs bruts annualisés sur base des loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille augmenté des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	6,05%		6,20%	
EPRA NIR Ajusté	Ce ratio effectue une correction à l'EPRA NIR relatif à la fin des gratuités et autres incentives aux locataires	5,96%		6,14%	
EPRA Taux de vacance	Valeur locative estimée (VLE) de la surface vacante divisée par la VLE du portefeuille total	3,73%		3,10%	
EPRA Cost Ratio (incl. coûts directs de vacance locative)	Relation des coûts opérationnels et généraux par rapport aux revenus locatifs bruts	19,70%		20,00%	
EPRA Cost Ratio (excl. coûts directs de vacance locative)	Relation des coûts opérationnels et généraux par rapport aux revenus locatifs bruts, hormis les coûts directs de la vacance locative	18,70%		19,35%	

Détail du rendement par classe d'actifs¹

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

Retail ●
Bureaux ●
Logistique et semi-industriel ●





Rapport de gestion

Stratégie	32
Faits marquants survenus au cours et après la clôture de l'exercice	38
Commentaire du bilan et compte de résultats consolidés	43
Dividende	45
Prévisions	45
Gestion des ressources financières	45
Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	46
Leasinvest Real Estate en bourse	48
Rapport immobilier	52
Déclaration de gouvernance d'entreprise	82
Responsabilité sociétale	109



Jean-Louis Appelmans • CEO

« Leasinvest Real Estate a réalisé une transformation réussie en une période de **15 ans** avec comme opération importante la plus récente, l'acquisition d'un portefeuille retail en **Suisse**, 3^{ème} pays où Leasinvest Real Estate est actuellement présente avec 5% de son portefeuille immobilier consolidé. »

Stratégie

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

par la création de plus-values via

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

La génération d'un cash-flow récurrent

par une politique commerciale dynamique

- qui répond aux besoins des locataires
- qui suit les tendances du marché en permanence

Développement d'un portefeuille immobilier qualitatif

par l'optimisation du portefeuille

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

Limitier le profil de risque

par la diversification

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

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

La partie bureaux a diminué dans cette même période à 35% en faveur du retail, qui représente actuellement 45% du portefeuille immobilier consolidé.

CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

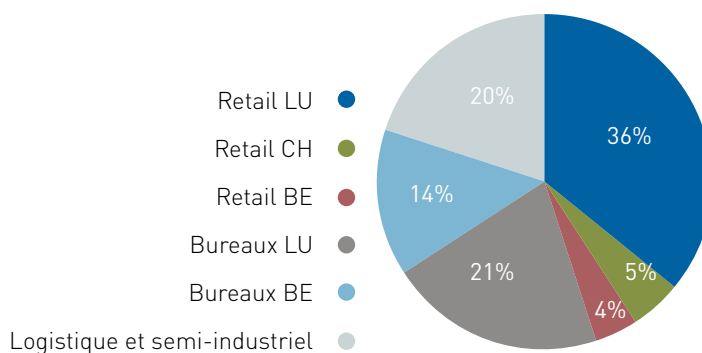
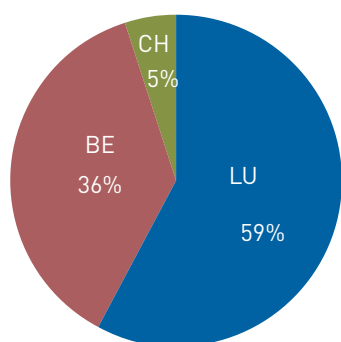
Diversification géographique & par classe d'actifs

Pays : Belgique, Luxembourg & Suisse

Foyer sur le retail (parcs retail / centre commerciaux de taille moyenne)

Continuer à rechercher des opportunités de redéveloppement de bureaux bien localisés dans le CBD

Désinvestissement, principalement d'immeubles non-stratégiques



Le texte intégral cité ci-après contient un extrait du rapport du gérant statuaire à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate, qui se tiendra le 18/05/15, par rapport aux chiffres IFRS statutaires et consolidés de l'exercice 2014 et les notes relatives.

Les chiffres consolidés sont intégralement reproduits ci-après. Pour plus d'information concernant les comptes annuels statutaires nous renvoyons aux déclarations reprises dans le Document permanent à la page 172.

POURQUOI LE LUXEMBOURG ?

Depuis 2006 Leasinvest Real Estate suit clairement une stratégie de diversification, tant au niveau du type d'immeubles que géographiquement. Au 31/12/2014 le portefeuille de la SIR est composé comme suit : 45% de retail, 35% de bureaux, 20% de logistique (y inclus les Archives de l'Etat à Bruges), et situé pour 59% au Grand-duché de Luxembourg, pour 36% en Belgique et pour 5% en Suisse.

Le choix pour investir au Grand-duché de Luxembourg est principalement inspiré par la situation économique et politique saines et stables (statut AAA) du pays, qui a enregistré également en 2014 une nette croissance du PBI de 3,3%. Le pays dispose d'un centre financier solide et est le n° 1 mondial en matière de private banking et le n° 2 en matière de gestion de fonds. Le Grand-duché de Luxembourg, qui a une population de plus que 500.000 habitants, accueille encore au quotidien 150.000 personnes des pays voisins, la Belgique, la France et l'Allemagne, qui y viennent travailler. Tous ces facteurs font du Grand-duché de Luxembourg un pays très intéressant pour les investissements en tout type d'immobilier, ce qui est également démontré par le taux de vacance locative de notre portefeuille luxembourgeois qui s'élève à peine à 1,23%.

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

Dans certaines régions de la Belgique le marché de bureaux a perdu beaucoup de son attrait à cause des facteurs suivants, notamment (1) le marché de bureaux est sous pression à cause de l'économie faible

des dernières années, ayant comme conséquence que le take-up annuel a baissé chaque année depuis le début de la crise financière et économique fin 2008 ; le take-up est actuellement à nouveau à la hausse, mais uniquement pour des immeubles neufs ou entièrement rénovés dans le CBD de Bruxelles ou en ce qui concerne des opérations exceptionnelles comme VAC à Gand, (2) cette tendance baissière en take-up a mené à des loyers inférieurs, qui n'ont guère évolués au cours des 15 dernières années, (3) la réception de nouveaux immeubles de bureaux au cours des dernières années a augmenté l'offre en bureaux inutilement et bien que le take-up net soit toujours négatif, le taux de vacance locative total du marché de bureaux Bruxellois s'élève toujours à environ 10%, (4) le taux de vacance d'immeubles plus anciens et/ou non adaptés aux dernières techniques a augmenté chaque année et une grande partie de ces immeubles sont convertis en immeubles résidentiels.

Au Grand-duché de Luxembourg la tendance baissière en take-up s'est inversée en 2011, et en 2014 un take-up de 200.000 m² a été enregistré, soit le niveau le plus élevé depuis 2008.

POURQUOI LE RETAIL ?

Le choix pour l'immobilier retail est inspiré par les rendements locatifs intéressants, les frais de rénovation et de maintenance réduits (p.ex. comparé aux investissements pour créer des immeubles de bureaux plus écologiques et plus modernes) pour Leasinvest comme bailleur, et la loyauté des locataires retail par rapport aux bonnes localisations. En ce qui concerne les secteurs retail, Leasinvest Real Estate se focalise sur les parcs retail et les centres commerciaux de taille moyenne, comme les centres commerciaux Knauf à

Schmiede et à Pommerloch.

En 2014 le portefeuille retail a été complété par 3 immeubles retail, tous loués à 100% à des chaînes de magasins importantes, dans le canton du Vaud en Suisse.

DES REDEVELOPPEMENTS RÉUSSIS

La diversification géographique vers le Grand-duché de Luxembourg fut une opération très réussie à cause des bons indicateurs économiques, de la situation de marché relativement stable, l'impact plus faible de la crise financière et économique sur le pays, les taux de vacance inférieurs et le marché locatif de bureaux encore toujours attrayant, principalement dans le Central Business District et au Kirchberg, où le marché est même sous pression à cause d'un manque de nouveaux développements qualitatifs. Leasinvest Immo Lux y est même devenue le plus grand investisseur immobilier étranger depuis fin 2013 (source : Expertise/JLL Luxembourg). Le projet de bureaux prestigieux Royal20 de Leasinvest Real Estate, situé boulevard Royal dans le centre de la ville de Luxembourg, dont la réception est prévue en 2016, a déjà été pré-loué à 100% fin 2014 à l'agence luxembourgeoise de la China Merchants Bank, une des plus grandes banques chinoises qui a fait son entrée sur le marché luxembourgeois ces dernières années.

Outre les investissements directs en immobilier, les redéveloppements des dernières années ont été très réussis. Les projets de redéveloppement réalisés CFM, Bian & Montimmo au Luxembourg ont engendré un total de € 30 millions de plus-values réalisées et non-réalisées.

En 2012 la conversion de l'immeuble The Crescent à Anderlecht (Bruxelles) en un 'green intelligent building' avec

extension vers un business center a été achevée avec une location de plus de 80% au 31/12/14. Des immeubles de bureaux anciens et/ou moins stratégiques sont vendus de préférence au cas où une opportunité se présente, comme fut le cas en 2014. Un total de € 12 millions a été désinvesti (voir aperçu des désinvestissements dans le Rapport de gestion).

LA SUISSE COMME NOUVEL ATOUT

Tout comme le Grand-duché de Luxembourg, la Suisse bénéficie d'un statut AAA et a quand-même réussi à enregistrer sur l'année entière 2014 une croissance du produit brut intérieur de 1,9%, en comparaison avec 2,9% pour le Grand-duché de Luxembourg et 0,8% pour la zone Euro complète (cf. information sur le marché immobilier Cushman & Wakefield – voir le rapport immobilier).

Le taux de chômage en janvier 2015 ne s'élève qu'à 3,5%, ce qui est certainement meilleur que celui du Grand-duché de Luxembourg, tant que celui de la Belgique.

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

La décision récente de la banque nationale suisse d'abandonner le taux plancher suisse envers l'euro a mené à une situation de quasi parité des deux monnaies. Le franc suisse fort pourrait avoir un impact négatif sur l'export et sur le tourisme.

Selon le « Global Competitiveness Report 2014 – 2015 » du World Economic Forum, la Suisse fait partie du 10 européen tant que mondial.

« La Suisse devient, tout comme le Grand-duché de Luxembourg, un marché stratégique pour nous. »

	Global Rank*
Switzerland	1
Finland	4
Germany	5
Netherlands	8
United Kingdom	9
Sweden	10
Norway	11
Denmark	13
Belgium	18
Luxembourg	19

Source: The Global Competitiveness Report 2014-2015
Notes: * 2014-2015 rank out of 144 economies

	Global rank*
Switzerland	1
Singapore	2
United States	3
Finland	4
Germany	5
Japan	6
Hong Kong SAR	7
Netherlands	8
United Kingdom	9
Sweden	10

Source: The Global Competitiveness Report 2014-2015
Notes: * 2014-2015 rank out of 144 economies

The Global Competitiveness Report 2014 – 2015 du World Economic Forum (<http://www.weforum.org>).

Force innovatrice, efficacité du marché de l'emploi et entreprises performantes

Top en matière de recherche scientifique

Le secteur public est le n° 5 mondial en matière d'efficacité et de transparence

Excellente infrastructure

Marché financier fortement développé

Environnement macroéconomique très stable

STRATÉGIE COMMERCIALE

Par sa gestion commerciale dynamique & proactive Leasinvest Real Estate tente de maintenir le taux d'occupation (96,24% au 31/12/14 par rapport à 96,9% au 31/12/13) à un haut niveau et de prolonger au maximum la durée moyenne des contrats locatifs, qui est restée relativement stable à 5,08 ans (5,23 ans au 31/12/2013).

Depuis 2006 déjà Leasinvest Real Estate a instauré à cette fin une propre équipe de property management qui est responsable de la gestion technique des immeubles en Belgique.

Yverdon-
les-Bains
Suisse



STRATÉGIE DE FINANCEMENT & DE COUVERTURE

Le conseil d'administration du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate opte pour une politique de couverture conservative ayant fixé la limite du taux d'endettement interne entre 50% et 55%, tandis que le taux d'endettement maximal admis selon l'AR du 13/07/2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (SIR) s'élève à 65%. Le taux d'endettement au 31/12/2013 s'élève à 54,27% et s'inscrit donc parfaitement dans cette fourchette de 50% à 55%.

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

Les principes généraux du plan financier sont repris dans le rapport financier sous la note 34.

En 2014 Leasinvest Real Estate a renouvelé des lignes de crédit venues à échéance, ce qui fait que les lignes de crédit s'élèvent à € 448,7 millions, tout comme en 2013 (exclus les € 95 millions des emprunts obligataires). L'augmentation du coût de financement moyen en 2014 de 3,29% à 3,63% s'explique, d'une part, par l'influence exécutée fin 2013 de la diversification vers des emprunts obligataires à taux fixe, et d'autre part, par le surplus des lignes de crédit non-utilisées qui était plus élevé sur l'année entière qu'en 2013 (ce qui implique un coût de réservation plus élevé). L'influence du taux d'intérêt décroissant est relativement limité par la structure de couverture des dettes.

Taux d'endettement

54,27%

Durée couvertures

6,13 ans

Coût de financement

3,63%

Durée lignes de crédit

3,2 ans

Total lignes de crédit

€ 448,7 millions

Faits marquants

2.1 AU COURS DE L'EXERCICE 2014

HIGHLIGHTS

Location avec succès de l'immeuble Royal 20, cf. prévisions

Taux d'occupation élevé du portefeuille immobilier

Revenus locatifs récurrents augmentent de 14%

Résultat net courant à € 26,1 millions, une croissance de 8,3%

Résultat net augmente de 21,2% à € 32,6 millions

Les prévisions pour 2014 sont confirmées

Augmentation du dividende à € 4,55 brut par action

Taux d'occupation

96,24%

Revenus locatifs récurrents

+ 14%

Résultat net

+ 21,2%

Dividende (brut) par action

€ 4,55

« Leasinvest Real Estate acquiert un portefeuille retail qualitatif en Suisse et renforce ainsi sa diversification géographique vers un 3^{ème} pays, outre le Grand-dché de Luxembourg et la Belgique. »

II INVESTISSEMENTS ET DÉSINVESTISSEMENTS

Acquisition portefeuille retail en Suisse

Le 7 novembre 2014 Leasinvest Real Estate a acquis, via sa filiale à 100% luxembourgeoise, Leasinvest Immo Lux SA SICAV SIF, un portefeuille retail de qualité en Suisse. Le portefeuille a été acquis du spécialiste européen en retail « prime » Redevco.

Le portefeuille retail acquis est composé de 3 immeubles retail très bien localisés dans le canton du Vaud dans la partie romane de la Suisse. Deux immeubles retail sont localisés dans des parcs retail importants bien développés, dans les régions d'Etoy (Littoral Park) et de Villeneuve (Pré Neuf). Le troisième immeuble est situé dans la rue commerçante principale d'Yverdon-les-Bains, la deuxième ville la plus importante dans le canton du Vaud, le long du lac de Neuchâtel.

Ces 3 immeubles ont été acquis au prix de 45,6 millions CHF (droits d'enregistrement et frais inclus), soit environ € 37,8 millions (au taux d'échange valable lors de l'acquisition), ce qui est inférieur à la juste valeur. Le portefeuille total a une superficie de 11.649 m² et est entièrement loué à des enseignes internationales, telles que Fust (partie de la deuxième chaîne de distribution la plus importante de la Suisse, le groupe Coop), C&A, Casa, JYSK, Maxi Zoo et Heytens. Les revenus locatifs annuels nets s'élèvent à 2,8 millions CHF (soit environ € 2,24 millions au taux d'échange valable lors de l'acquisition). Le centre commercial situé à Etoy génère quasi la moitié des revenus locatifs du portefeuille, tandis que 31% est réalisé par Villeneuve et 23% par Yverdon-les-Bains.

« Après notre expansion réussie au Grand-duché de Luxembourg, nous sommes très satisfaits de cette première acquisition en Suisse, un pays, qui comme le Grand-duché de Luxembourg, bénéficie d'une situation de marché stable et performante au plan économique. Leasinvest Real Estate devient ainsi un acteur unique sur le marché, actif au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse. »

Villeneuve
Suisse



Vente immeuble de bureaux avenue Louise 66 à Bruxelles

Le 27 janvier 2014 Leasinvest Real Estate a vendu l'immeuble de bureaux Avenue Louise 66 à Bruxelles à Immo Graanmarkt SPRL pour un montant de € 10.350.000, ce qui est supérieur à la juste valeur à fin 2013. Cet immeuble de bureaux qui est localisé en face de l'hôtel Steigenberger (ex-Conrad) se compose de 2 immeubles interconnectés et d'un 1 rez-de-chaussée commercial. L'immeuble a une superficie locative totale de 3.398 m² et est entièrement loué.

Vente immeuble semi-industriel à Meer

Le 28 mai 2014 Leasinvest Real Estate a vendu un immeuble semi-industriel situé à Meer à RAMA SA pour un montant net de € 1.650.000, ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur à fin mars 2014. L'immeuble a une superficie locative totale de 5.015 m² et est entièrement loué à Dobra, fabricant de décorations en chocolat haut de gamme.

Signature compromis de vente pour la Phase 2 de Canal Logistics à Neder-over-Heembeek

Le 31 décembre 2014 Leasinvest Real Estate a signé un compromis concernant la vente de la phase 2 de l'immeuble logistique Canal Logistics à Neder-over-Heembeek pour un montant de € 16,75 millions net, ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur.

L'immeuble comprend 20.664 m² d'entrepôts et 1.250 m² de bureaux et est très bien localisé le long du canal Bruxelles-Charleroi, à 10 minutes du centre ville et de Brussels Airport.

DÉVELOPPEMENTS ET REDÉVELOPPEMENTS

Square de Meeûs et Montoyer 63

Leasinvest a profité de l'opportunité pour reconstruire les immeubles Montoyer 63 (6.500 m²) et Square De Meeus 5-7 (5.500 m²) comme des immeubles « Triple A » qui répondent aux critères les plus stricts en matière de durabilité et de technologie.

De part de leur localisation unique, au cœur du quartier européen, ces immeubles seront positionnés dans le marché (2017/2018) quand l'offre de nouveaux immeubles sera limitée.

Ces redéveloppements auront une influence temporaire sur les revenus locatifs et le résultat net respectivement à partir de 06/2015 et 01/2016.

La demande d'autorisation pour les deux immeubles est en cours. Montoyer 63 est un design de SVR Architectes d'Anvers et Square de Meeus a été dessiné par Assar Architectes.



LOCATIONS ET RÉSILIATIONS

Prolongation contrat locatif avec SKF à Tongres

SKF, dont le contrat de leasing immobilier viendrait à échéance fin 2016, a opté pour une extension jusque fin 2025. Le site comprend un espace logistique de 25.000 m² à Tongres, utilisé comme hub logistique européen pour la multinationale suédoise.

Prolongation contrat locatif Monterey au Luxembourg

Le contrat locatif concernant l'immeuble avenue Monterey au Grand-duché de Luxembourg a été prolongé avec succès, avec le locataire actuel, pour une nouvelle période fixe de 9 ans.

Location Royal20, Boulevard Royal au Luxembourg

Le 19 décembre 2014 Leasinvest Real Estate a conclu, via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux, un accord de pré-location pour 100% de l'immeuble de bureaux prestigieux Royal20 situé boulevard Royal au centre de la Ville de Luxembourg.

Le contrat locatif est conclu avec la succursale luxembourgeoise de la China Merchants Bank Co Ltd, la 6ème banque la plus importante en Chine sur base de la taille des actifs.

La convention entrera en vigueur à partir de la réception de l'immeuble de bureaux Royal20, prévue pour le printemps de 2016. En attendant la réception, la China Merchants Bank occupe un étage dans l'immeuble de bureaux Monnet situé au Kirchberg (voir ci-dessous).

L'immeuble prestigieux Royal20 signé Agences Elisabeth & Christian de Portzamparc, bureaux d'architectes français de renom, comprendra environ 5.000 m² d'espace de bureaux et répondra aux exigences les plus élevées en matière de performances énergétiques. Le contrat locatif a été conclu pour une période de 10 ans avec un loyer annuel de € 3 millions.

Amélioration du taux d'occupation de The Crescent à Anderlecht

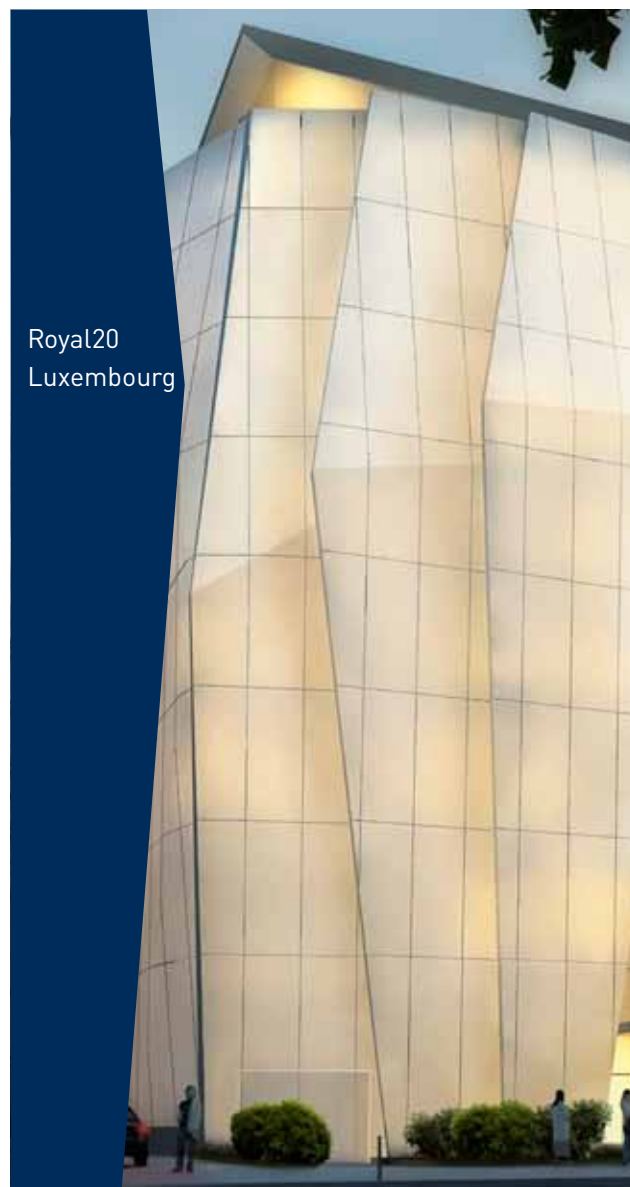
Par de nouveaux contrats de services pour l'immeuble The Crescent, le taux d'occupation a encore augmenté à plus que

80%. Des négociations sont actuellement en cours ce qui fait qu'on prévoit que le business center atteindra sa capacité maximale. Par le nombre de personnel élevé, la vente des services offerts (comme la restauration, le fitness, les centres pour séminaires) augmente également, ce qui résulte en un taux d'occupation financier plus élevé.

Résiliation contrat locatif Monnet au Luxembourg

Le locataire Sal. Oppenheim a résilié son contrat locatif, qui venait à échéance le 31/12/2014, pour l'immeuble de bureaux localisé au Kirchberg (Luxembourg). Quelques travaux de rénovation doivent être exécutés. Etant donné la très bonne situation de cet immeuble et le taux de vacance bas à cette localisation, on prévoit une relocation pour fin 2015.

Royal20
Luxembourg



CONVERSION EN SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE (SIR)

La FSMA a formellement confirmé à la Société le 1^{er} octobre 2014 qu'elle répond à toutes les conditions du chef de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « Loi SIR ») pour obtenir une licence comme société immobilière réglementée « SIR publique », sous certaines conditions suspensives et si « l'immobilier indirect » est réduit à moins de la limite légale des 20% des actifs consolidés de la Société¹. La Société a entretemps réduit son « immobilier indirect » en dessous de la limite légale des 20% des actifs consolidés de la Société.

Le 4 novembre 2014 la FSMA a accordé à Leasinvest Real Estate (« LRE ») une licence comme SIR publique sous certaines conditions suspensives.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société tenue le 6 novembre 2014, a approuvé le changement de statut de sicaef immobilière publique (organisme de placement collectif) en SIR publique, conformément à la Loi SIR, à l'unanimité des voix.

LRE est satisfaite de l'approbation de ce nouveau statut par ses actionnaires, qui permettra à LRE de continuer ses activités actuelles dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes, et de se positionner de façon conséquente comme REIT (Real Estate Investment Trust) afin d'optimiser sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux.

2.2 APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2014

Aucun événement important n'a eu lieu après la clôture de l'exercice 2014.

Taux d'endettement

54,27%

Rendement en dividende brut

4,96%

Durée moyenne des baux

5,08 ans

Retail

45%

¹ Pour plus d'information, nous nous référons e.a. au memorandum d'information et au Communiqué de presse du 3 octobre 2014 de la Société relatif à la « proposition de modification de statut en Société Immobilière Réglementée Publique », tels que publiés sur le site internet de la Société (www.leasinvest.be).

Commentaires sur le compte de résultats et bilan consolidés de l'exercice 2014

COMPTE DE RÉSULTATS

Les **revenus locatifs** ont augmenté de 11% (+ € 4.989 mille) et s'élèvent à € 50.175 mille en comparaison € 45.186 mille fin 2013.

Cette évolution est principalement la conséquence de l'investissement réalisé en Suisse en 2014 (€ 0,4 millions) et des **investissements** réalisés en 2013 dans le centre commercial Knauf Pommerloch et Hornbach, au total € 6,4 millions, compensés par la réduction des revenus locatifs suite aux ventes (- € 1,4 million).

Mais, il s'agit également d'une croissance organique des revenus locatifs qui augmentent, à portefeuille constant, de 3%, soit € 1,3 million (principalement le centre commercial Knauf à Schmiede & The Crescent à Anderlecht) en comparaison avec la même période de l'année passée (hormis les gratuités locatives).

Faisant abstraction de l'arrangement à l'amiable conclu en 2013, les revenus locatifs augmentent de **13,5%** en comparaison avec la même période de l'année précédente¹.

La durée moyenne des contrats locatifs a légèrement diminué à 5,08 ans en comparaison avec 5,23 ans fin 2013, mais celle-ci a enregistré une forte croissance dans le segment logistique/Belgique par la prolongation du contrat locatif avec SKF jusqu'à fin 2025 et dans le segment bureaux/Grand-duché de Luxembourg par la prolongation du contrat locatif pour une autre période fixe de 9 ans avec le locataire actuel concernant l'immeuble Monterey.

La durée des contrats locatifs a également progressé grâce aux acquisitions en Suisse (5,6 ans).

Les **rendements locatifs bruts** ont légèrement diminué en comparaison avec fin 2013 et s'élèvent à 7,23% (fin 2013 : 7,31%) sur base de la juste valeur et à 7,10% (fin 2013 : 7,18%) sur base de la valeur d'investissement, la conséquence de l'investissement en Suisse. Le taux d'occupation s'est quasi maintenu et s'élève à 96,24% en comparaison avec 96,90% fin 2013.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève à **€ 756,3 millions** fin 2014 par rapport aux € 718,2 millions fin décembre 2013. L'augmentation s'explique par l'investissement en Suisse à concurrence de € 38 millions

et les travaux exécutés pour le Royal 20, compensés par la vente de l'immeuble situé avenue Louise 66 (Bruxelles) au cours du premier trimestre de 2014 (€ -8,2 millions) et la vente de l'immeuble logistique situé à Meer (€ -1,7 million).

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** augmente de 13% et s'élève à € 38,6 millions fin 2014 en comparaison avec € 34,2 millions fin 2013.

Le **résultat financier** diminue de € 4,2 millions et s'élève à - € 13.157 mille. Cette évolution s'explique par un coût de financement moyen plus élevé fin 2014 (3,63%) en comparaison avec fin 2013 (3,29%), ce qui a un impact de -€ 1,4 million, une dette plus importante par les investissements réalisés en 2013, soit un impact de -€ 1,7 million, l'évolution négative de la juste valeur des actifs et passifs, soit un impact de -€ 1,7 million, compensés par un dividende accru de Retail Estates, soit +€ 0,6 million.

Fin décembre 2014 le taux d'endettement s'élève à 54,27% en comparaison avec 53,53% fin décembre 2013. Le taux d'endettement de 54,27% fin décembre 2014 se retrouve endéans les limites prédéfinies de 50%-55%.

Le **résultat net**, part du groupe, s'élève à € 32,6 millions fin 2014 par rapport aux € 26,9 millions fin 2013. En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 6,60 fin 2014 par rapport aux € 5,45 fin 2013. L'augmentation s'explique par les revenus locatifs plus élevés (+€ 5 millions) compensés par un résultat financier plus négatif (-€ 4,2 millions) principalement par l'impact négatif de l'évolution de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-€ 1,7 million) et des frais plus élevés (-€ 0,8 million). Le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à € 7,5 millions fin 2014 en comparaison avec € 1,8 million fin 2013, ce qui explique l'augmentation du résultat net.

Le **résultat net courant** fin 2014 s'élève à € 26,1 millions (soit € 5,28 par action), avec un résultat net courant de € 24,1 millions (soit € 4,89 par action) fin 2013. Cette augmentation est principalement la suite des revenus locatifs plus élevés en comparaison avec la même période de l'année précédente.

¹ En 2013 une compensation d'environ € 1,2 million a été perçue dans le cadre d'un arrangement à l'amiable ; faisant abstraction de ce fait, les revenus locatifs augmentent de € 6,2 millions ou 14%.

BILAN

Fin décembre 2014 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 336,4 millions (31/12/13 : € 335,3 millions), soit € 68,1 par action (2013 : € 67,9).

L'augmentation des capitaux propres en comparaison avec fin 2013 est due à l'évolution du résultat global de € 21,3 millions fin 2014, compensé par le dividende (€ - 20,2 millions).

Fin décembre 2014 la valeur de l'actif net par action s'élève à € 68,1 (2013 : € 67,9). Le cours de clôture de l'action s'élevait à € 91,61, soit supérieur de 34,5 % à la valeur de l'actif net. L'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA) s'élève à € 75,5 fin 2014 en comparaison avec € 71,5 fin 2013.

Le 29 octobre Leasinvest Real Estate a acquis, via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux, toutes les actions de S. Invest I SA, qui détient à son tour toutes les actions de Porte des Ardennes Schmiede SA, l'émetteur du certificat immobilier du centre commercial Knauf Schmiede.

Monnet
Luxembourg



Affectation du résultat – distribution de dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,55 et net, libre de précompte mobilier de 25%, de € 3,4125.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2015, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 18 à partir du 26 mai 2015 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 22/05/2015 et la date d'arrêté (Record date) est le 25/05/2015.

Prévisions pour l'exercice 2015

Excepté pour des circonstances exceptionnelles et de nouveaux investissements, la société prévoit réaliser en 2015 un résultat net et un résultat net courant moins élevés qu'en 2014 par l'influence sur l'évolution des loyers, des développements des immeubles Monnet et Square de Meeûs planifiés. Nonobstant cette évolution, la société s'attend à pouvoir maintenir le dividende sur 2015, au minimum, au même niveau.

Gestion des ressources financières

Leasinvest Real Estate a déjà travaillé sur la diversification et l'étalement des sources de crédit en 2013. La diversification et la prolongation de la durée moyenne visées ont principalement été atteintes par les émissions obligataires en 2013.

Le provenu net de ces émissions a été utilisé déjà en 2013 pour la concrétisation de la stratégie de la société, et plus spécifiquement pour financer la croissance et la diversification continue du portefeuille immobilier. En 2014 ces

ressources ont encore été utilisées pour la diversification vers la Suisse.

Par l'acquisition de ces immeubles en Suisse, Leasinvest Real Estate court le risque que tant la valeur de l'immobilier que les cash-flows nets pourraient fluctuer par la fluctuation du franc Suisse par rapport à l'Euro.

Etant donné que l'opération fut financée en Euro (variable) aucune immunisation n'existait entre les fluctuations du taux d'échange de l'actif et du passif.

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

Fin 2014 Leasinvest Real Estate dispose de € 105,7 millions de lignes de crédit disponibles (après déduction des lignes de crédit détenues pour la couverture du commercial paper) (€ 137,7 millions fin 2013).

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

La politique vise à couvrir le risque de taux d'intérêt à concurrence d'environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans.

Fin 2014 Leasinvest Real Estate dispose d'un en-cours de 39% d'interest rate swaps (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2013 : 36%); 9% de caps de taux d'intérêt (dont les taux d'intérêt sont plafonnés) (fin 2013 : 10%), 35% de crédits à taux d'intérêt fixe (2013: 36%) en 8% de currency swap (1,2). Pour plus de détails nous renvoyons à la note 34 des états financiers à la page 156.

En outre, l'objectif de la politique de couverture est également d'atteindre un coût de financement optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 3,63% (eind 2013 : 3,29%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers ; compte tenu de ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement tout compris s'élève à 4% (2013 : 3,08%). En outre des crédits à taux d'intérêt fixes sont également conclus afin d'optimiser le coût de financement.



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

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

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

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

	2014	2013
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	32.572	26.926
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	6,60	5,45
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	-6.510	-2.798
À exclure		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-5.687	-1.978
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.767	146
(iv) Variations de la juste valeur des instruments financiers	729	-966
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	215	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements EPRA	0	0
EPRA Résultat	26.062	24.128
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.938.870
EPRA Résultat par action (en €)	5,28	4,89

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

	2014	2013
VAN selon les états financiers	336.414	335.334
VAN par action selon les états financiers (en €)	68,12	67,90
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	36.448	17.941
EPRA VAN	372.862	353.275
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.938.870
EPRA VAN par action (en €)	75,50	71,53

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

	2014	2013
EPRA VAN	372.862	353.275
À inclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-36.448	-17.941
EPRA VANNN	336.414	335.334
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.938.870
EPRA VANNN par action (en €)	68,12	67,90

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

		2014	2013
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		756.327	718.234
A exclure			
Actifs détenus en vue de la vente		-17.626	-10.144
Projets de développement		-33.860	-20.680
Immeubles disponibles à la location		704.841	687.410
A inclure			
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		13.226	12.401
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	718.067	699.811
Revenus locatifs bruts annualisés		51.200	51.000
Charges immobilières		-7.782	-7.638
Revenus locatifs nets annualisés	A	43.418	43.362
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		-601	-406
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	42.817	42.956
EPRA RIN	A/B	6,05%	6,20%
EPRA RIN Ajusté	C/B	5,96%	6,14%

EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE (X € 1.000)

		2014				2013			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total	Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m²)		87.766	201.446	144.189	433.401	100.419	209.448	94.136	404.003
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,43	0,40	0,07	1,89	1,37	0,19	0,00	1,56
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	16,57	9,41	24,63	50,61	17,54	11,25	21,47	50,26
EPRA Taux de vacance locative	A/B	8,60%	4,10%	0,28%	3,73%	7,81%	1,61%	0,00%	3,10%

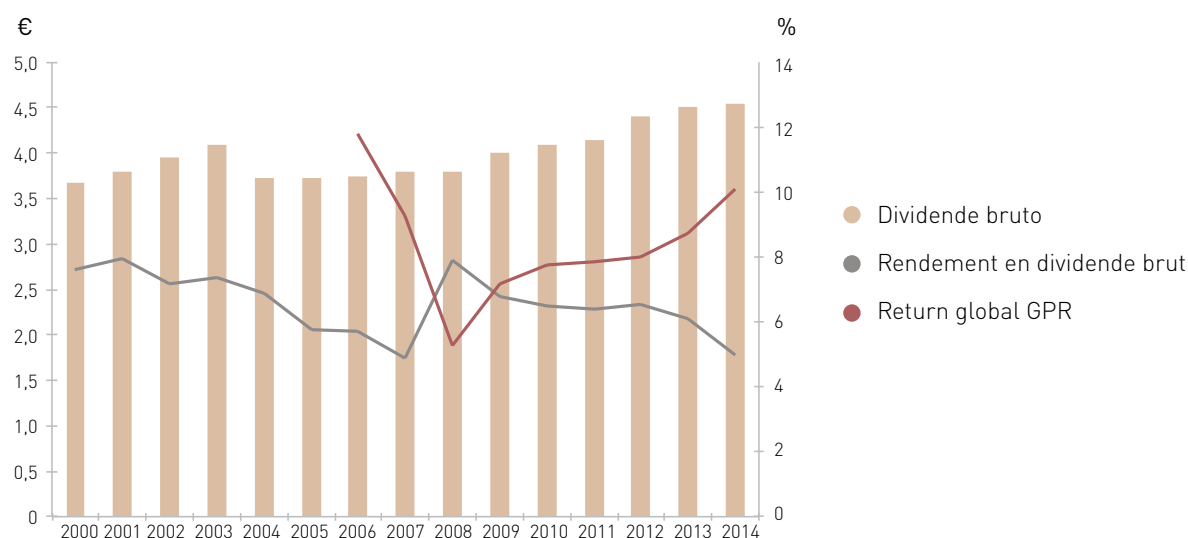
EPRA COST RATIO (X € 1.000)

	2014	2013
Autres revenus et dépenses relatives à la location	-1.637	-1.617
Charges immobilières	-7.235	-6.717
Frais généraux de la société	-2.704	-2.374
Autres charges et revenus opérationnels	-307	-343
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	-9.869	-9.038
Coûts directs de la vacance locative	504	295
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	-9.365	-8.743
Revenus locatifs	50.175	45.186
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	-19,7%	-20,0%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	-18,7%	-19,3%

Leasinvest real estate en bourse

RENDEMENT EN DIVIDENDE ET RETURN POUR LES ACTIONNAIRES

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



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

Return global : source GPR : www.globalpropertyresearch.com

Le rendement pour les actionnaires sur base du return global GPR, est basé sur les rendements totaux nominaux y inclus le réinvestissement des dividendes. Les rendements sont exprimés en monnaie locale et sont basés sur le cours de clôture de chaque mois.

CHIFFRES CLÉS ET GRAPHIQUES

	31/12/2014	31/12/2013
Nombre d'actions cotées (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions émises (#)	4.938.870	4.938.870
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	452,45	363,50
Free float (%)	41%	41%
Cours de clôture (€)	91,61	73,60
Cours le plus élevé (€)	93,90	80,52
Cours le plus bas (€)	73,00	65,15
Volume mensuel moyen (#)	38.682	33.347
Velocité (%) [1]	9,40%	8,96%
Vélocité free float (%) [2]	22,92%	21,86%
Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	+34,5%	+7,50%
Dividende brut	4,55	4,50
Dividende net	3,4125	3,375
Rendement en dividende brut (%) [3]	4,96%	6,10%
Payout ratio (consolidé)	86%	83,90%
Payout ratio (statutaire)	99%	164,30%

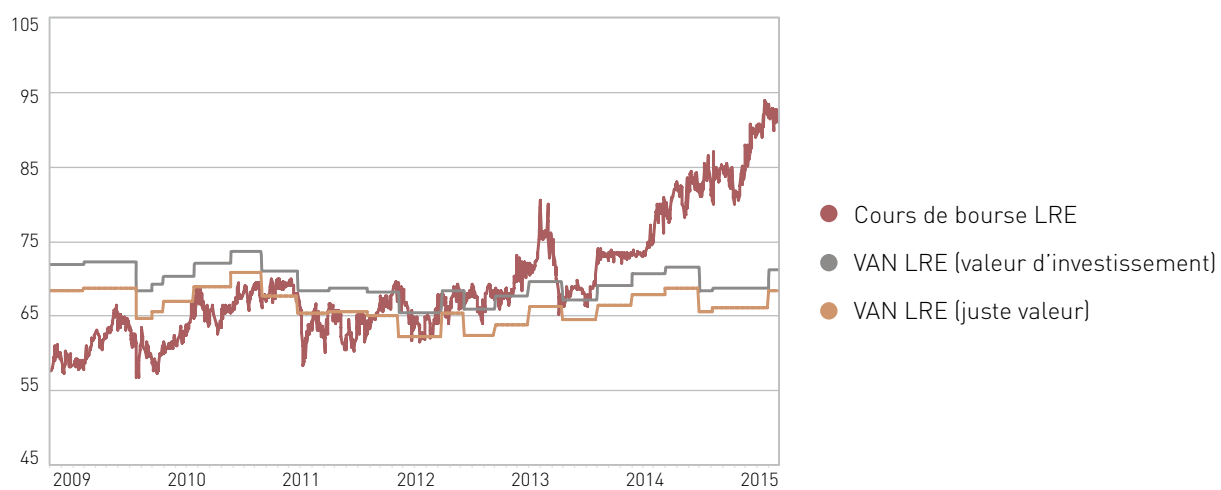
1 Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

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

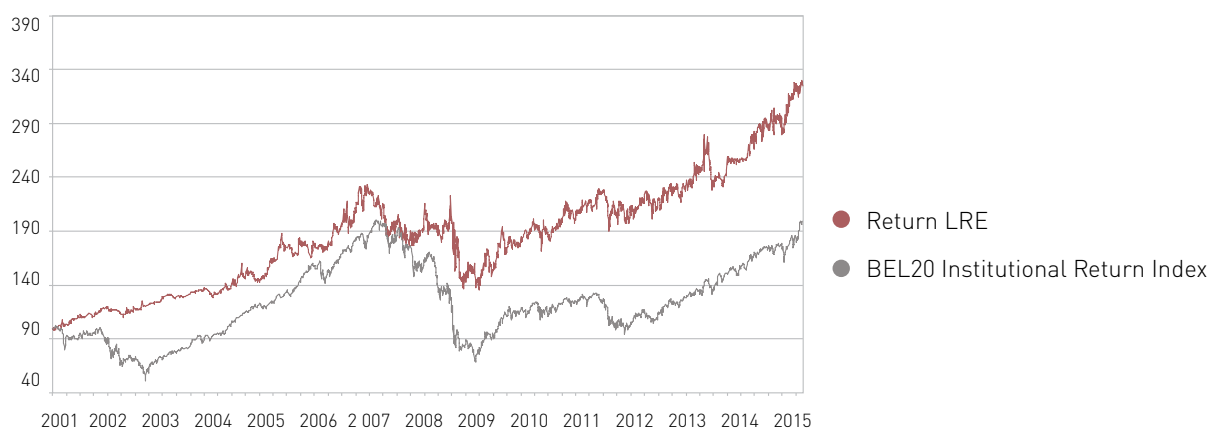
3 Dividende brut / cours de clôture.

« Le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate a augmenté de presque 25% en un an. »

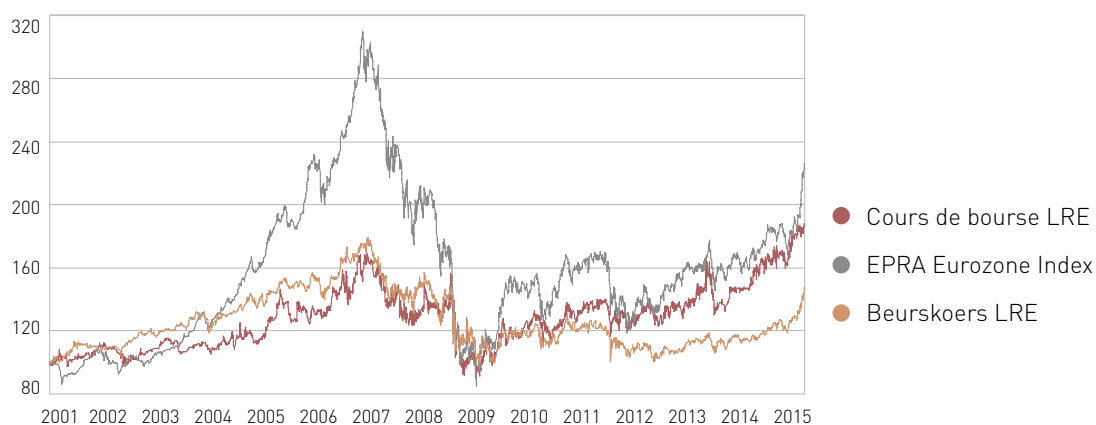
PRIME/DÉCOTE DU COURS DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE PAR RAPPORT À LA VALEUR DE L'ACTIF NET



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



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



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

² Information d'EPRA, non contrôlée par aucun organisme.

L'action Leasinvest Real Estate a graduellement augmenté cette année pour atteindre un cours top de € 93,90 en décembre et clôturer à € 91,61 le 31/12/2014, ce qui implique une augmentation de 25% par rapport au cours de clôture du 31/12/2013 (€ 73,60). L'action est cotée au 31/12/2014 avec une prime de 34,5% par rapport à la valeur de l'actif net.

Le volume mensuel moyen traité de l'action a augmenté au cours de l'exercice écoulé à 38.682 actions en comparaison avec 33.347 en 2013. La vélocité ou vitesse de rotation plus faible (9,40% sur 2014) s'explique principalement par le free float limité de l'action (41%). Si nous ne tenons compte que des actions négociables librement, la vélocité free float sur 2014 s'élève à 22,92%, soit une légère hausse par rapport à 2013.

Comme ressort du graphique, l'action Leasinvest Real Estate affiche quasi systématiquement un return plus élevé que celui de l'indice BEL20. En 2014 la performance de l'action Leasinvest Real Estate était à nouveau substantiellement meilleure que celle de l'indice BEL20.

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

COUVERTURE DES ANALYSTES

Dirk Peeters

Banque Degroof
Rue de l'Industrie 44, B-1040 Bruxelles
T +32 2 287 97 16
E dirk.peeters@degroof.be

Jaap Kuin

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

Koen Overlaet-Michiels

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

Herman van der Loos

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



Michel Van Geyte • COO

Rapport immobilier

« Le projet prestigieux Royal20, signé Christian de Portzamparc, architecte Français de renom, situé boulevard Royal au centre du Grand-duché de Luxembourg était fort recherché et est pré-loué de plus d'un avant sa réception. Ceci prouve qu'un projet de premier plan sur une localisation de premier plan restera toujours un excellent investissement. »

ROYAL20, LUXEMBOURG

Royal20 est un diamant brillant au cœur du Grand-duché de Luxembourg, signé Christian de Portzamparc, architecte français de renom, qui lie pureté et élégance.

Cette structure exceptionnelle est idéalement située le long d'un des boulevards les plus prestigieux au centre de Luxembourg. Ce projet répond à une intégration parfaite de la fonction de bureaux dans son environnement.

L'immeuble Royal20 est situé dans le centre financier du Luxembourg, à distance piétonnière du centre interdit à la circulation automobile avec des restaurants, des magasins, des théâtres et des salles de concert.

Cet immeuble offre également un espace de détente unique au cœur de la ville, grâce aux terrasses magnifiques et à la vue unique sur le centre-ville.

L'immeuble de bureaux de 4.743 m² compte huit étages d'espace de bureaux modulable et excelle en matière d'efficacité en matière d'énergie. Du côté de la façade il y a de larges espaces qui bénéficieront de la lumière du soleil qui entre via la façade exceptionnelle.

Le projet combine une consommation d'énergie basse, un monitoring « real-time » pour le chauffage et le refroidissement, la captation de l'eau de pluie pour utilisation dans les toilettes, le renouvellement de l'air, le tri des déchets, les panneaux solaires pour la production d'eau chaude, une orientation optimale de l'immeuble et une contribution optimale de l'éclairage externe par le design de la façade, la gestion automatique des stores vénétiens externes pour chaque façade et la gestion manuelle des stores vénétiens internes, un isolement optimal, une performance « framework » (Uw max 1,30), les détecteurs de mouvements pour l'éclairage des bureaux LED et systèmes BUS, l'éclairage individuel variable dépendant de la contribution de l'éclairage externe (min. 500 lux), l'isolation minérale de 22 cm de la façade et de 34 cm pour la couverture du toit, afin d'obtenir une classe BBB (classe de consommation d'énergie basse).

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

L'intérêt de locataires potentiels pour cet immeuble prestigieux était important. Finalement, un contrat locatif a été conclu anticipativement pour l'entièreté de l'immeuble Royal20 fin 2014 avec la China Merchants Bank pour une période fixe de 10 ans, qui entrera en vigueur à partir de la réception de l'immeuble en 2016.



Breeam : very good ou excellent (objectif pour 2016)

Année de construction : 2016

4.743 m² de bureaux

Taux d'occupation (2016) : 100%

Investissement total : € 36 millions

Rendement locatif : 5,5%

MONNET, LUXEMBOURG

L'immeuble Monnet, idéalement situé dans le district Kirchberg au Grand-duché de Luxembourg subit actuellement une rénovation profonde.

Ce district qui continue à croître, bénéficie de toutes les facilités nécessaires, dont un grand nombre de restaurants, des magasins et de magnifiques parcs et jardins. Il est aisément accessible, tant en voiture qu'avec les transports en commun, et est situé dans l'environnement immédiat des grands axes routiers.

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

La réception de la rénovation est prévue pour mi-2015 ; dans la période intermédiaire, la China Merchants Bank (futur locataire de l'immeuble Royal20) occupera 1 étage. Il existe également un grand intérêt d'autres parties, ce qui fait qu'on prévoit que l'immeuble sera entièrement loué fin 2015.

Cet immeuble sera également certifié BREEAM avec en premier lieu un objectif in-use 'pass'.

Breeam-in-use : pass (objectif pour 2015)

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

3.866 m² de bureaux

Taux d'occupation (2014) : 100%

Investissement total : € 2,7 millions

Rendement locatif (2014) : 7,29%



CENTRES COMMERCIAUX KNAUF, LUXEMBOURG

Le centre commercial Knauf à Schmiede est depuis une dizaine d'années un pôle important en matière de shopping au Nord du Luxembourg, à la frontière du Luxembourg, de la Belgique et de l'Allemagne.

Ce centre commercial se compose de 40 magasins avec une superficie de plus de 30.000 m² d'espace commercial.

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

Les deux centres commerciaux shopping sont entièrement loués et ont entre-temps pu attirer de grandes nouvelles chaînes telles que McGregor, AS Adventure, Join Experience (telecom) et Sergeant Major (vêtements pour enfants).

Depuis février 2014 le nombre de visiteurs est observé, ce qui permettra e.a. d'évaluer les résultats de nos efforts commerciaux.

Entre-temps un nouveau logo et une nouvelle enseigne ont été développés pour les centres commerciaux, lancés en 2015.

Schmiede

Année de construction : 1995

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

Taux d'occupation : 99%

Investissement total : € 74,5 millions

Rendement locatif (moyen) : 7,13%

Pommerloch

Année de construction : 2002-2011

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

Taux d'occupation : 100%

Investissement total : € 96,5 millions

Rendement locatif (moyen) : 6,65%



SQUARE DE MEEÛS, BRUXELLES (BELGIQUE)

L'immeuble de bureaux Square de Meeûs qui devient vacant à partir du deuxième trimestre de 2015 est situé au coeur du district CBD bruxellois où il existe actuellement déjà une pénurie en matière d'immeubles neufs et où les immeubles livrés à présent sont rapidement loués à de bons loyers (voir le rapport immobilier).

Cet immeuble sera entièrement reconstruit et comprendra 5.936 m² d'espace de bureaux ultramoderne. La demande pour le permis de construire est introduite, et l'objectif est d'atteindre pour cet immeuble un certificat BREEAM 'excellent' lors de la réception prévue en 2016.

Breeam : excellent (objectif pour 2016)

Année de construction : reconstruction pour 2016

5.936 m² de bureaux

Taux d'occupation (2014) : 84,68%

Investissement total prévu : € 19 millions

Rendement locatif (2014) : 9,97%



MONTOYER, BRUXELLES (BELGIQUE)

L'immeuble de bureaux Montoyer qui devient vacant à partir du premier trimestre de 2016 est également situé au coeur du district CBD bruxellois où il existe actuellement déjà une pénurie en matière d'immeubles neufs et où les immeubles livrés à présent sont rapidement loués à de bons loyers (voir le rapport immobilier).

Cet immeuble sera entièrement reconstruit et comprendra 6.570 m² d'espace de bureaux ultramoderne. La demande pour le permis de construire est introduite, et l'objectif est d'atteindre pour cet immeuble un certificat BREEAM 'excellent' lors de la réception prévue en 2017.

Breeam : excellent (objectif pour 2017)

Année de construction : reconstruction pour 2017

6.570 m² de bureaux

Taux d'occupation (2014) : 100%

Investissement total prévu : € 18 millions

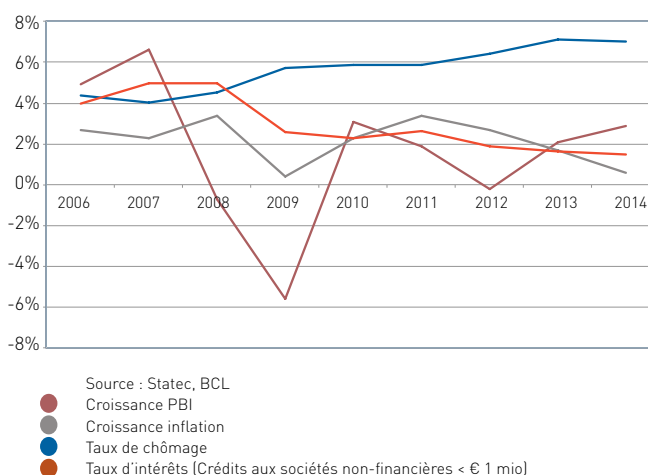
Rendement locatif (2014) : 11,32%

9.1 MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014¹

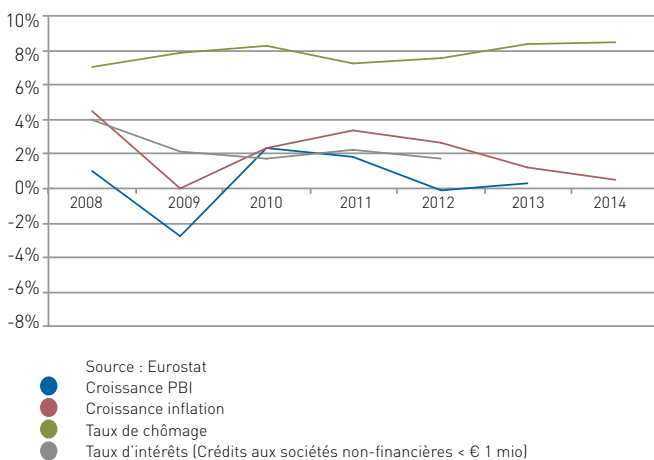
L'information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique et de SPG Intercity pour la Suisse, qui ont été reproduits avec leur consentement, et dont le contenu n'a pas été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

EVALUATION MACRO-ÉCONOMIQUE DU LUXEMBOURG ET DE LA BELGIQUE

Luxembourg



Belgique



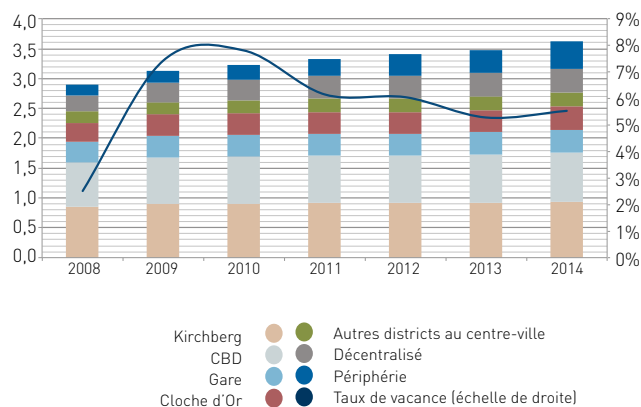
LUXEMBOURG

Marché d'investissement

Marché de bureaux : pipeline limité de nouvelles réceptions

Fin 2014 le stock de bureaux luxembourgeois s'élevait à 3,6 millions de m². Bien que toujours dominant, le Kirchberg et le CBD ont vu diminuer leur part de 55% en 2008 à 48% aujourd'hui. D'autres districts de bureaux sont au premier plan, tels que le district Gare, la Cloche d'Or et le Belval dans la périphérie. Le pipeline pour les trois années suivantes est estimé à 424.000 m², dont 2/3 sont déjà loués ou sont pour utilisation propre. Le projet de bureaux Royal20 de Leasinvest Real Estate se situe également dans le CBD au boulevard Royal dans le centre-ville de Luxembourg et est pré-loué pour une période fixe de 10 ans fin 2014 à l'agence luxembourgeoise de la China Merchants Bank. La réception de ce projet prestigieux signé Christian de Portzamparc, architecte français de renom, est prévue en 2016.

STOCK ET VACANCE LOCATIVE

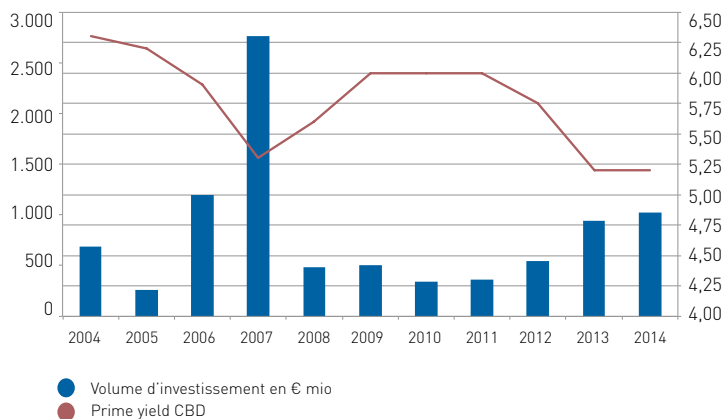


Le sentiment positif enregistré en 2014 a encore été renforcé par le niveau d'investissements en immobilier professionnel qui s'élevait à € 1,02 milliards pour 40 transactions, soit le meilleur résultat depuis 2007.

Les investisseurs luxembourgeois et belges représentaient 40% du marché, comparé à 75% sur les cinq dernières années ; les investisseurs allemands et français (31% et 18%), avec les américains (12%) sont clairement devenus plus importants cette année en comparaison avec la moyenne au cours des cinq dernières années. Le prime yield s'est maintenu au cours de l'année écoulée à son niveau le plus bas depuis 2004 – soit 5,20%. Les transactions dans les plus grands volumes enregistreront probablement une légère diminution des rendements à cause d'un manque d'immeubles clés dans le marché.

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

VOLUMES MARCHÉ IMMOBILIER PROFESSIONNEL



Les immeubles de qualité, bien loués dans le CBD du Luxembourg sont les préférés absolus des investisseurs, avec une augmentation d'activité accrue claire des investisseurs institutionnels et étrangers. La conclusion prévue de différentes opérations d'investissement importantes début 2015 suggèrent que le Luxembourg se prépare pour un autre niveau d'investissements qui s'élève à € 1 milliard.

Marché retail : volume de transactions faible avec des rendements stables, à l'exclusion des rendements pour les magasins de banlieue top qui ont diminué à 6,15%

Le volume d'investissement en immobilier retail s'élève à € 102 millions en 2014, soit un résultat respectable, mais substantiellement inférieur à ceux de 2012 et 2013, années pendant lesquelles e.a. les investissements par Leasinvest Real Estate dans les deux centres commerciaux Knauf ont eu lieu. Le volume investi dans les rues commerçantes s'élève à € 59 millions au total selon nos estimations, e.a. par la vente du projet Galerie Kons (y inclus le retail au rez-de-chaussée), du redéveloppement City Station à l'avenue de la Gare (idem) et de Rosenstiel à la Grand Rue. Le solde – € 43 millions – est relatif à la vente de deux parcs retail à Howald et à Strassen.

Les rendements top, malgré un manque de références dû à un manque de transactions, restent stables et se situent entre 5,0 et 5,5% pour le secteur des rues commerçantes, entre 5,5 et 6,0% pour les centres commerciaux et s'élèvent à 6,15% pour le retail en périphérie (-10 points de base par rapport à 2013).

En 2015 le volume en retail sera fortement influencé par la vente du projet « mixed-use » Royal Hamilius, probablement la troisième opération d'investissement la plus importante dans l'histoire du Luxembourg.

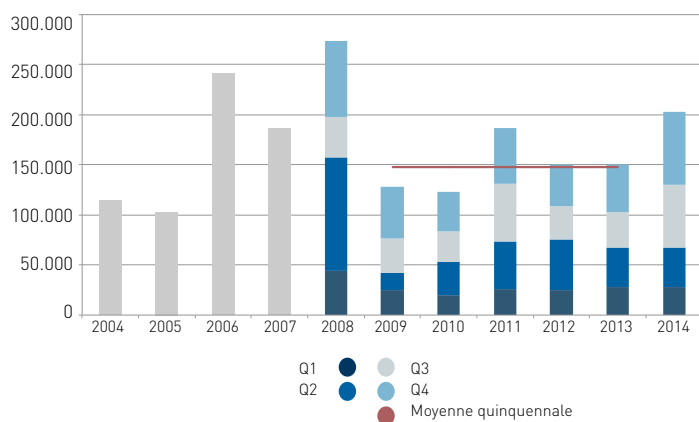


Marché locatif

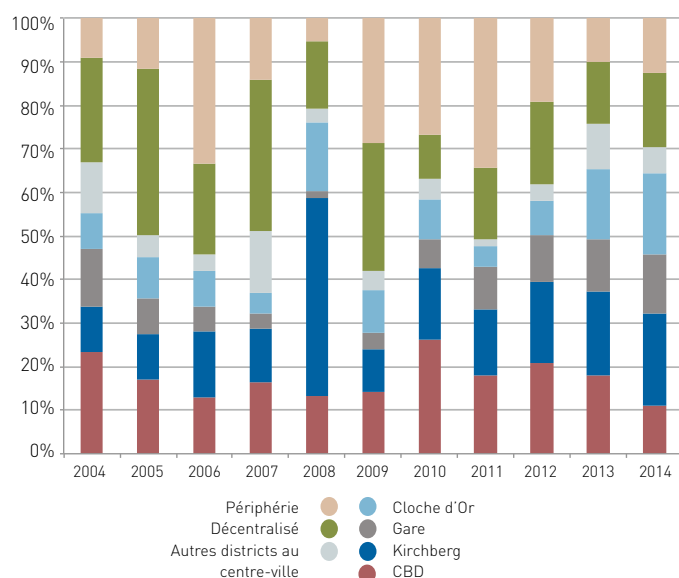
Marché de bureaux : une excellente année avec un take-up de 33% supérieur à la moyenne quinquennale

2014 fut une très bonne année pour le marché de bureaux luxembourgeois, avec un take-up total de 202.700 m². Ceci représente le meilleur résultat depuis 2008 et est supérieur de 33% à la moyenne quinquennale. Le Kirchberg (43.000 m²), la Cloche d'Or (37.342 m²) et le district Gare (27.589 m²) forment le trio gagnant qui représentent ensemble plus que la moitié du volume du marché. Chacun de ces districts a enregistré une transaction pour utilisation propre importante avec respectivement KPMG au Kirchberg (17.000 m²), PwC au Ban de Gasperich (30.000 m²) et BCEE (Banque & Caisse d'Épargne de l'État du Luxembourg) dans le district Gare (10.500 m²). Ceci reconduit le CBD à une quatrième place inhabituelle, mais toujours représentant un take-up de 22.152 m². Le Airport district a également enregistré un niveau historiquement favorable avec 19.245 m², ce qui fait que les districts décentralisés ont enregistré leur meilleure performance sur une période de cinq ans avec environ 35.000 m². La périphérie a connu un résultat plus modeste avec un peu plus que 25.000 m².

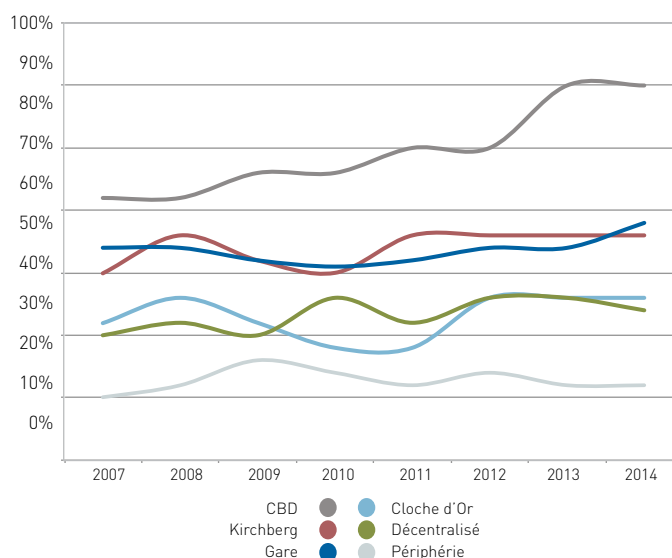
TAKE-UP



TAKE-UP PAR DISTRICT



PRIME RENTS (EUR/M²/MOIS)



En termes de loyers une augmentation des loyers top a été enregistrée en 2014 dans le district Gare à € 34/m²/mois, soit une hausse de 6%, résultante d'un revirement de la demande locale. Les loyers top au Kirchberg se sont maintenus à € 33/m²/mois, ce qui signifie que le district Gare est actuellement le deuxième district le plus cher après le CBD, qui maintient sa première place intouchable avec € 45/m²/mois.

En vue de la demande actuelle non satisfaite, il est probable que le niveau top augmentera encore avec les futurs développements autour du boulevard Royal, ou se situe également l'immeuble Royal20 en cours de développement de Leasinvest Real Estate, déjà pré-loué depuis fin 2014 (réception en 2016) pour une période fixe de 10 ans et avec un loyer annuel de € 3 millions pour environ 5.000 m².

Une analyse des locataires les plus actifs par secteur démontre que le secteur bancaire et financier a légèrement diminué en un an (de 32% à 29%), tout comme le secteur public (institutions européennes et luxembourgeoises, de 26% à 10%), en faveur du secteur des services aux entreprises (y inclus les consultants du type 'Big 4', de 21% à 38%). Les activités du secteur bancaire ont très spécifiquement subi l'impact de l'arrivée des banques chinoises qui ont encore confirmées leur présence au Luxembourg avec l'entrée sur le marché de l'Agricultural Bank of China, la China Merchants Bank (locataire du projet de bureaux Royal20 de Leasinvest Real Estate au boulevard Royal) et de la Bank of Communications.

Marché retail : marché attrayant stable et dynamique

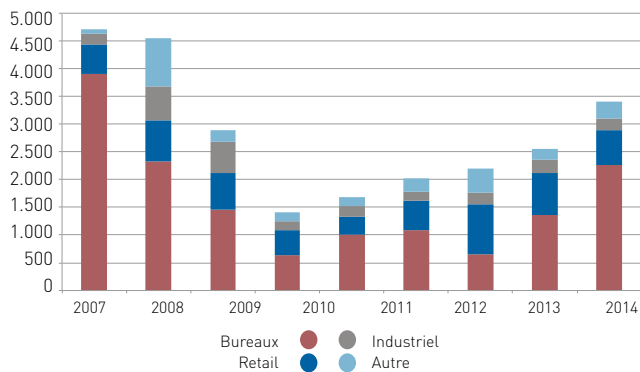
Les résultats pour les activités du marché retail en 2014 présentent une image différente selon le take-up total ou le nombre de transactions. Le premier chiffre qui s'élève à 23.700 m² a diminué de 13% en comparaison avec la moyenne quinquennale, tandis que le nombre de transactions est supérieur de 74,9%. On considère que ce marché subit les conséquences de l'incertitude économique, mais qu'il affiche toujours un attrait solide et un certain dynamisme. Les loyers top ont tous consolidés leurs niveaux depuis 2012.

BELGIQUE

Marché d'investissement

Les investissements du marché immobilier belge ont plus que doublé depuis leur niveau le plus bas en 2009, vu que plus en plus de fonds sont à la recherche d'actifs rentables.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER BELGE – PAR SECTEUR (EN MILLIONS D'EUROS – 2006-14)

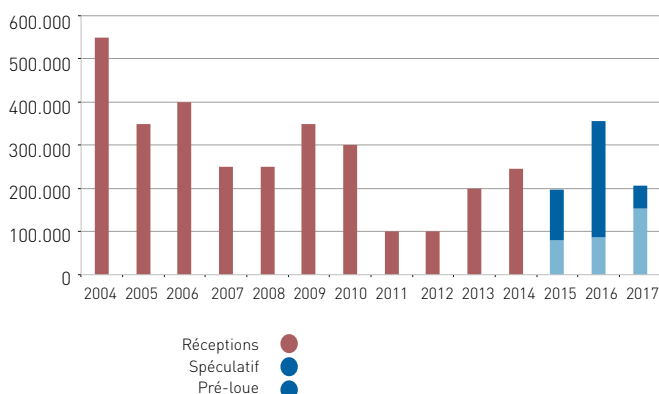


Des transactions récentes, comme le nouveau quartier général BIM à Tour&Taxis ou VAC à Gand démontrent que certains investisseurs institutionnels sont prêts à conclure des transactions à 5% ou même moins pour des immeubles loués à long terme à des locataires top (triple A).

Marché de bureaux : l'offre disponible en nouveaux bureaux se trouve à un niveau historiquement bas

La crise a dramatiquement influencé le stock de nouveaux bureaux. Parce que la réception de nouveaux projets prend plusieurs années, la diminution de nouveaux stocks ne s'est manifestée qu'en 2011 et 2012, à un moment où les réceptions ont enregistré leur niveau le plus bas. Un revirement modeste, presque exclusivement dans le district CBD, a été constaté depuis 2013, mais le stock de nouveaux bureaux reste clairement en dessous des niveaux historiques, autour des 250.000 à 300.000 m² par an.

RÉCEPTIONS ET PIPELINE À BRUXELLES (TOTAL M² – BUREAUX NEUFS & REDÉVELOPPÉS)



En outre, un nombre de ces réceptions sont relatives à des rénovations complètes d'immeubles plus vétustes, ce qui fait que le volume net de nouveau stock est de facto encore inférieur. Les immeubles Montoyer 63 et Square de Meeûs de Leasinvest Real Estate, qui seront entièrement reconstruits avec l'objectif d'atteindre un certificat BREEAM 'excellent', sont également situés dans le district CBD. La réception de Square de Meeûs est prévue pour 2016 et celle de Montoyer 63 pour mi-2017.

Ensemble avec la hausse de la tendance en matière de reconversion de bureaux vers d'autres destinations, le marché bruxellois a un stock de bureaux assez plat qui devient lentement dépassé. Il y a pourtant quelques (re)développements dans le pipeline, mais dont un grand nombre reste à confirmer, ce qui fait qu'ils ne seront probablement pas réalisés à court terme.

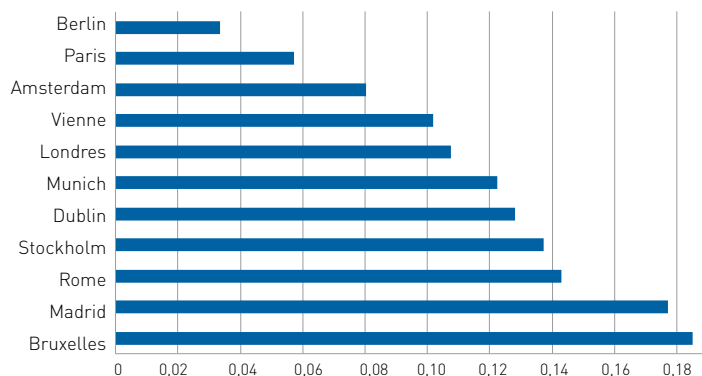
Sur base des tendances actuelles, moins que 15% du stock de bureaux bruxellois sera considéré comme neuf endéans une période de 3 ans et la moitié sera à ce moment réellement vétuste puisque ces immeubles n'auront plus été renouvelés depuis plus de vingt ans.

La vacance locative structurelle sur le marché bruxellois au cours des années a mené les promoteurs et les propriétaires à la prudence en ce qui concerne le lancement de projets spéculatifs. Mais ceci pourrait changer puisque les développements de bureaux les plus récents ont été loués assez rapidement dans les districts centraux laissant très peu de superficie disponible. Ceci est positif pour la reconstruction de nos immeubles Montoyer 63 et Square de Meeûs, situés dans le CBD de Bruxelles. Dans les districts décentralisés, certains propriétaires n'auront aucun autre choix que de rénover leurs immeubles ou de modifier leur destination afin de les louer ou de les vendre. C'est exactement ce que Leasinvest Real Estate a fait avec l'immeuble The Crescent à Anderlecht, transformé avec succès en un immeuble de bureaux moderne avec des facilités (business center, auditorium, fitness, catering, ...), qui affiche entre-temps un taux d'occupation de plus que 80% (en attendant de nouvelles locations) et qui, avec ses nombreux utilisateurs profitant des services offerts, atteint un taux d'occupation financier qui est même supérieur ; entre-temps on a même obtenu un certificat BREEAM-in-use 'excellent' pour cet immeuble.

Marché Retail markt : activité significative dans le secteur des magasins de banlieue pour clôturer 2014

La croissance démographique et la consommation des ménages supportent le marché. La croissance démographique en Belgique est substantiellement plus élevée que dans la plupart des pays voisins et Bruxelles est même une des villes qui affiche la croissance la plus rapide en Europe.

CROISSANCE POPULATION VILLES EUROPÉENNES (2002-12)



Les développements retail planifiés (tels que Docks Bruxsel ou Uplace in Maelen) sont certainement justifiés dans un contexte de croissance de la population, plus spécifiquement parce que cette croissance est la plus forte dans la partie nord-occidentale de la Région de Bruxelles.

Le volume annuel total pour 2014 s'élevait à € 631 millions, i.e. 15% inférieur aux volumes enregistrés en 2013. Une grande partie des investissements au cours des trois premiers trimestres de l'année était relative à des transactions moins importantes dans des rues commerçantes de premier plan, mais au courant du quatrième trimestre une amélioration substantielle a été enregistrée dans le secteur « hors ville », avec € 159 millions pour 9 transactions, dont une des plus grandes ventes est celle du portefeuille Vastned (y inclus Julianus Tongres) à un investisseur privé français pour € 35,6 millions.

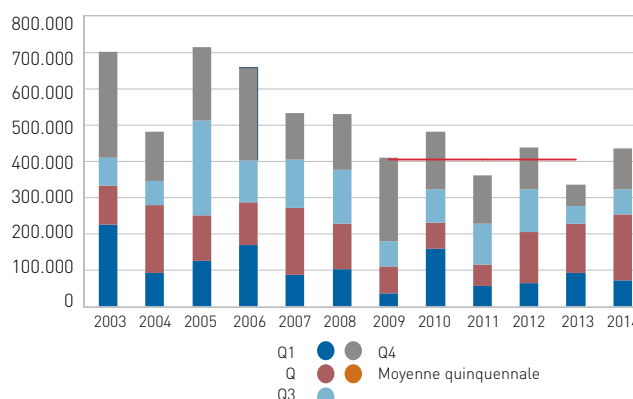
Marché locatif

Marché de bureaux : le CBD représente 62% du take-up total

Le take-up (nouvelles locations, extensions ou acquisitions pour utilisation propre) a constamment augmenté en 2014 après avoir enregistré le niveau le plus bas sur une période de dix ans en 2013. L'année dernière un total de 435.897 m² ont été loués, soit une croissance de 29,7% en comparaison avec l'année précédente. Le marché fut principalement soutenu par des administrations, qui représentaient plus qu'1/3 de toutes les superficies neuves louées sur le marché bruxellois en 2014.

Des 10 transactions les plus importantes en 2014, 8 sont des locations au gouvernement ou à des organisations non gouvernementales, et uniquement 2 locations à des entreprises, ce qui illustre très bien l'impact croissant du secteur public sur le marché bruxellois. En outre, les grandes transactions représentent une partie disproportionnée du take-up, où les trente transactions les plus importantes

représentent quasi 60% de toutes les superficies louées en 2014. Les institutions gouvernementales sont dès lors de plus en plus celles qui créent un marché pour les propriétaires et pour les promoteurs.

TAKE-UP BRUXELLES – TOTAL M²

Si nous pronostiquons, cette tendance s'intensifiera encore dans les mois et années à venir puisque la Commission européenne a lancé des adjudications importantes pour trouver de nouveaux bureaux pour certaines de ses directions générales et différents niveaux de l'Etat belge auront besoin de nouveaux immeubles pour leurs employés. En ce qui concerne les sociétés, qui représentent toujours le plus grand volume en nombre de transactions avec plus de 300 transactions par an, le take-up de nouveaux espaces s'explique pour une grande partie par le déménagement de bureaux existants afin d'améliorer leurs immeubles et d'adapter leurs espaces aux besoins actuels.

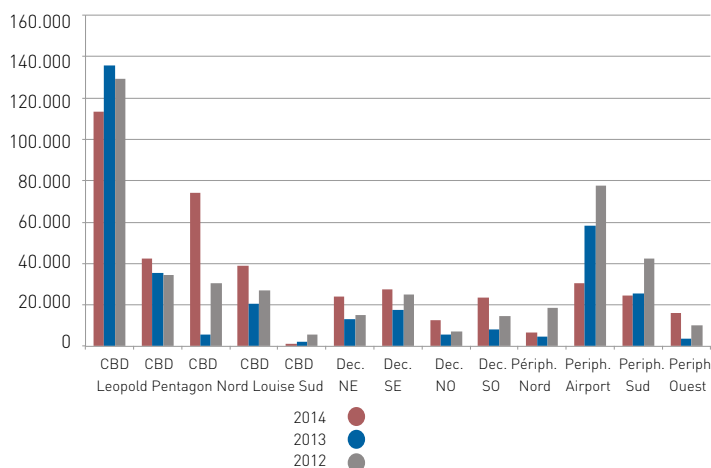
Les Central Business Districts sont restés les forces motrices du take-up bruxellois en 2014, avec 62% du take-up dans ce marché, principalement dû au District Leopold (également connu comme le district européen) qui confirme son rôle central dans le marché de bureaux bruxellois en 2014 grâce aux activités des institutions européennes et des activités de sociétés liées.

Des institutions européennes et belges sont à nouveau à la recherche de nouveaux espaces de bureaux, ce qui représente une tendance positive pour le district Leopold, vu qu'il est caractéristique que 50% des espaces de bureaux dans ce district sont loués par ce type de locataires. Cependant, les institutions européennes ont communiqué qu'elles considèrent élargir leur horizon en matière de localisation, ce qui pourrait représenter une opportunité pour des immeubles de premier plan dans d'autres districts bien accessibles. Le Pentagon –district centre-ville de Bruxelles – affiche toutefois un take-up décroissant au cours des dernières années. Ceci s'explique principalement par un manque d'offre puisque quasi aucun grand espace de premier plan

est disponible, et que le taux de vacance a atteint un niveau historiquement bas sur une période de dix ans. Toutes ces données confirment le point de vue que la demande pour des bureaux dans les districts CBD bruxellois est élevée, i.e. le district où sont situés les immeubles Montoyer 63 et Square de Meeûs de Leasinvest Real Estate, qui seront entièrement reconstruits avec l'objectif d'atteindre un certificat BREEAM 'excellent', et avec leurs réceptions provisoires respectivement en 2016 et 2017.

Dans la périphérie bruxelloise la demande en bureaux a évolué positivement les dernières années vers des immeubles de qualité, suite au déménagement de locataires venant d'immeubles vétustes dans les zones décentralisées et périphériques.

TAKE-UP BRUXELLOIS PAR DISTRICT (2012-14)



Marché retail : demande croissante pour des localisations hors de la ville

Après une performance faible pour la plupart de 2014, une augmentation des locations a été enregistrée au quatrième trimestre avec un take-up de 134.000 m². Ceci représente 40% du take-up total en 2014 et est le résultat de différentes grandes locations, dont celle à Primark de 12.150 m² étalée sur trois localisations différentes, et à Mediamarkt avec 11.550 m², également étalée sur trois localisations différentes. Malgré cette forte performance, les utilisateurs restent prudents, ce qui fait que même les rues commerçantes de premier plan et les centres commerciaux éprouvent des négociations plus longues, un taux de vacance plus élevé et une pression à la baisse sur les loyers. Pourtant, il existe une demande croissante pour des localisations hors de la ville et également de la part des chaînes de centre-ville, telles que H&M, qui recherchent activement des extensions dans la périphérie. Le secteur retail « hors de la ville » était en effet le marché locatif le plus performant en 2014.

SUISSE

Marché d'investissement retail

Les investisseurs étrangers ont fortement contribué au développement du marché retail en Suisse

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

Du côté commercial le marché suisse est toujours dominé par les fonds d'investissement et de pension, se focalisant sur des immeubles de bureaux et retail de premier plan. Pour ce type d'immobilier des niveaux de rendement relativement bas d'environ 4% ont enregistré en permanence, ce qui reflète la pénurie en matière d'immeubles disponibles et la forte demande.

En ligne avec la taille limitée du marché immobilier suisse (en comparaison avec d'autres marchés européens), le marché d'investissement en retail est relativement limité. La plupart des gros immeubles retail, tels que les centres commerciaux sont souvent la propriété de chaînes suisses importantes, telles que Coop et Migros, qui ne sont pas prêtes à vendre leurs actifs et préfèrent rester propriétaire de leurs immeubles clés. Historiquement les investisseurs étrangers ont été des acteurs importants sur le marché d'investissement, plus spécifiquement en matière de magasins de banlieue et d'immeubles situés à des endroits secondaires. Ils ont fortement contribué au développement du marché retail en Suisse.

La latitude perçue en matière de rendements sur le marché retail est assez large parce que les différents marchés affichent des caractéristiques différentes. Pour des immeubles de premier plan, des rendements nets relativement bas d'environ 4% sont enregistrés, comme précité, à cause de la pénurie en matière de biens disponibles et la forte demande. Sur les localisations secondaires la tendance se traduit par une approche plus prudente de la part des investisseurs. Les dernières transactions pour ce type d'immeubles démontrent que les investisseurs se préoccupent plus de la durée résiduelle des contrats locatifs, même pour des immeubles tout neufs et entièrement loués. Nous enregistrons une latitude de rendements nets entre 5,25% et 6% pour ce type d'immeubles. En général, les rendements se sont maintenus à un niveau relativement stable au cours des deux dernières années, plus spécifiquement à cause des taux d'intérêt bas et du pipeline d'actifs disponibles relativement bas.

Un des phénomènes les plus significatifs dans le développement du marché retail en Suisse au cours des 10 dernières années est l'extension de ces chaînes de banlieues vers différentes localisations du pays. La plupart se concentre autour des localisations clés dans la périphérie des centres de ville, où ils sont facilement accessible en voiture. Il est important de constater que les plus grandes chaînes dans ces secteurs sont les suivants : des magasins de meubles (Ikea, Pfister, Top Tip, Conforama, Interio, Micasa) et de bricolage (Hornbach, Coop Bau+Hobby, Jumbo, Migros Do It + Garden, Obi) ; des études récentes démontrent que le développement des magasins de banlieue a été soutenue par l'installation de ce type de chaînes à ces endroits. D'autres locataires importants sont ceux de la nourriture pour animaux (Fressnapf, Qualipet), les articles de sport (Ochsner Sport, Decathlon, SportXX, Athleticum) et l'électronique (Media Markt, Interdiscount, M-Electronics) ; ces marques sont représentées dans environ 2/3 des magasins de banlieue suisses. Nous remarquons également la présence accrue des « hard discounters » comme Lidl et Aldi et les chaînes « fast food ». Ce marché enregistre actuellement une situation spécifique que la demande excède l'offre, plus spécifiquement pour des localisations attrayantes comme Genève et le Vaud, où Leasinvest Real Estate est devenue propriétaire en novembre 2014 de 2 immeubles retail dans des parcs retail importants dans les régions d'Etoy (Littoral Park) et Villeneuve (Pré Neuf). Le troisième immeuble est situé dans la rue commerçante principale d'Yverdon-les-Bains, la deuxième ville la plus importante du canton du Vaud, le long du lac de Neuchâtel.

La situation spécifique susmentionnée est la conséquence d'un planning plus restrictif et de règles de la circulation introduits par diverses communes afin de limiter les nuisances, limitant l'offre de sites disponibles pour les chaînes commerciales.

Marché locatif retail

Les localisations bénéficiant de fréquences de passage et de trafic élevés sont clairement les gagnants

En dépit d'un contexte économique attractif, le commerce de détail a derrière lui une année en demi-teinte. Sur fond de stagnation des chiffres d'affaires, de diminution des résultats et de persistance des défis structurels, la demande en surfaces est modeste. Le marché des surfaces de vente est toujours sous l'effet de la grande expansion intervenue entre 2004 et 2010, allant de pair avec une recrudescence de la compétition. La concurrence croissante du commerce en ligne modère encore davantage les besoins en nouvelles surfaces. Les anciens moteurs de croissance, comme la

tendance à la filialisation et la pénétration du marché par des chaînes étrangères, sont toujours à l'oeuvre, de façon affaiblie, mais sont confinés à un rôle modeste du fait des répercussions du commerce en ligne. La demande en surfaces dans l'ensemble modérée se traduit par une offre de surfaces existantes qui se maintient à un haut niveau. Ainsi, en dépit de taux bas et donc d'un contexte idéal pour les investissements immobiliers, les investisseurs restent prudents sur le marché des surfaces de vente. Nous tablons sur une poursuite du ralentissement de l'expansion des surfaces connue par le passé. De nombreux projets sont encore en préparation, mais certains d'entre eux le sont depuis de nombreuses années et affichent une probabilité de réalisation incertaine. En revanche, les investissements de transformation restent dynamiques, dans le sillage de la recrudescence de la concurrence. Des changements structurels (dans le sens du développement de nouveaux concept retail, showrooms pour supporter le commerce électronique, ...) dominent le marché et séparent de plus en plus les gagnants des perdants. Les localisations présentant des fréquences de passage et de trafic élevées comptent clairement parmi les gagnants. Leurs loyers, déjà élevés, sont appelés à connaître de nouvelles hausses.

9.2 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Centre
commercial Knauf,
Pommerloch



Route d'Arlon 2,
Strassen



Rue Jean Monnet 4,
Luxembourg



GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Centre commercial Knauf, Schmiede	Centre commercial avec 40 magasins situé dans le Nord du Grand-duché de Luxembourg, sur la frontière des 3 pays Luxembourg, Belgique et l'Allemagne	1995	35.684 m ²
Centre commercial Knauf, Pommerloch	Centre commercial avec 60 magasins, situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg, près de Bastogne en Belgique	2002	26.251 m ²
Route d'Arlon 2, Strassen	Site retail situé à la voie d'accès la plus importante vers la ville de Luxembourg, soit la Route d'Arlon	1988	22.721 m ²
Hornbach, 31, Rue du Puits Romain, Bertrange	Site retail situé à Bertrange, Bourmicht	2008	12.153 m ²
Rue du Cimetière/An der N7, Diekirch	Site retail situé à l'N7 à Diekirch • construction d'un nouvel immeuble retail de 1.356 m ² en 2011	1996	10.199 m ²
Rue du Brill, Foetz	Immeuble retail situé à côté du Cora	1987	4.219 m ²
Place Schwarzenweg, Dudelange	Immeuble commercial abritant une galerie, des espaces commerciaux, des boulangeries, des réserves, des zones de vente, des bureaux et une cafétéria	1991	3.759 m ²
Rue du Curé, Diekirch Copropriété	Magasin au rez-de-chaussée avec des aménagements limités au 1er et au 2ème étage et des parkings souterrains, faisant partie d'un immeuble mixte (commerce/résidences)	1994	3.100 m ²
EBBC (gebouwd), Route de Trèves 6, Senningerberg Copropriété (parking et zone de parking)	L'immeuble faisant partie d'un complexe de bureaux de six immeubles tout près de l'aéroport de Luxembourg	1988	4.473 m ²
Rue Jean Monnet 4, Luxembourg	L'immeuble phare du portefeuille grâce à sa localisation, son architecture et sa finition de qualité • Rénovation partielle en 2011	1992	3.866 m ²
Avenue J.F. Kennedy 43, Luxembourg Copropriété	Localisation exceptionnelle dans le coeur du Kirchberg à côté du centre commercial Auchan • Superficie locative au 1 ^{er} et 3 ^{ème} étage	1999	2.270 m ²
Route d'Esch 25, Luxembourg	Situé tout près du siège social de la Banque Internationale de Luxembourg à la route d'Esch	1992	1.839 m ²
Rue du Kiem 145, Strassen	Un immeuble qui fait partie d'un complexe de trois immeubles dans une rue parallèle à la route d'Arlon à Strassen	2002	1.834 m ²
Montimmo, Avenue Monterey 35, Luxembourg	Situé dans une des rues principales du Central Business District de la ville de Luxembourg	2009	1.760 m ²
Avenue Monterey 20, Luxembourg	Immeuble de bureaux de prestige situé à l'Avenue Monterey, une des plus localisations les plus prestigieuses au Luxembourg	2001	1.555 m ²
CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxembourg	Complexe industriel qui abrite d'une part, un centre de services et de distribution, un grossiste en appareils sanitaires et d'autre part, un complexe de bureaux • Rénové et étendu en 2008	1990	19.987 m ²

Brixton Business
Park / Brixtonlaan
1-30, Zaventem



The Crescent,
Route de Lennik
451, Anderlecht



Archives de l'Etat
Predikherenrei 4,
Bruges



BELGIQUE

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

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, Zaventem*	Parc d'entreprises situé le long de l'E40, composé de 6 immeubles semi-industriels et d'une grande surface retail • Renovations effectuées en fonction des nouveaux locataires	1975/88	36.122 m ²
Riverside Business Park, Internationalelaan 55, Anderlecht*	Parc d'entreprises dans un cadre de verdure composé de 12 immeubles dont 9 immeubles de bureaux et 3 unités semi-industrielles • Différentes rénovations partielles 2005-2010	1992/96	26.826 m ²
The Crescent, Route de Lennik 451, Anderlecht*	Immeuble de bureaux dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht • Rénovation en 'green intelligent building' en 2010/2011	2002	15.132 m ²
Motstraat, Malines*	Complexe de bureaux	2002	14.174 m ²
Montoyerstraat 63, Bruxelles*	Immeuble de bureaux avec une excellente localisation • Partiellement rénové en 2003 • Rénovation du hall d'entrée et les installations sanitaires 2009-2010	1974	6.745 m ²
Square de Meeûs 5-6 Bruxelles*	Immeuble de bureaux très bien situé • Rénové dans une grande mesure en différentes phases (période 1996-2002)	1974	5.965 m ²
Canal Logistics, Neder-over-Heembeek*	Centre logistique 'state-of-the-art' avec bureaux		
Phase 1	+ 1.250 m ² bureaux	2010	27.682 m ²
Phase 2	+ 1.250 m ² bureaux	2011	20.664 m ²
Prins Boudewijnlaan 7, Kontich*	Centre de distribution • Extension en 2000	1989	27.589 m ²
Nijverheidsstraat 96, Wommelgem*	Centre d'entreposage et de distribution avec bureaux • Equipé de panneaux solaires et étendu de 500 m ² de bureaux en 2010	1992/93	26.590 m ²
SKF, Tongres*	Centre de distribution constitué de halles de stockage et de bureaux	1993/03	25.872 m ²
Wenenstraat 1, Meer*	Entrepôt avec bureaux	1989/90	8.071 m ²
Zeutestraat, Malines*	Entrepôt avec bureaux	2002	7.362 m ²
Vierwinden Business Park/Leuvensesteenweg 532, Zaventem*	Parc d'affaires semi-industriel • Rénové en 1994 et 1998 (vente des unités A et B partie avant en janvier 2013 – 6.526 m ²)	1973	7.098 m ²
Archives de l'Etat, Predikherenrei 4, Bruges	Immeuble avec 29 kilomètres courants d'archives	2012	6.097 m ²

Route de Buchillon
2, Etoy



Route des
Paquays,
Villeneuve



Rue du lac 12,
Yverdon-les-Bains



SUISSE

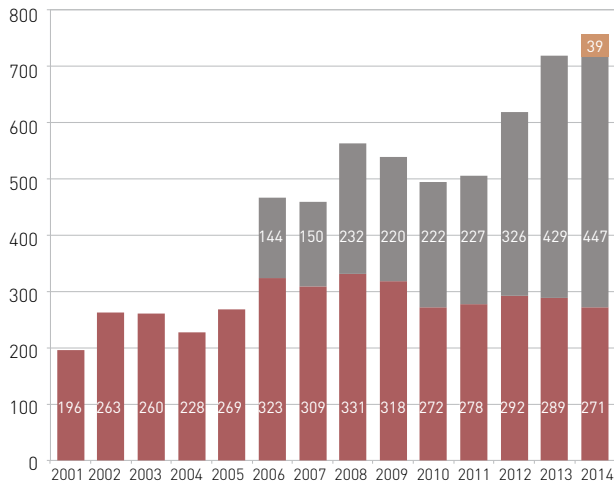
Tous les immeubles de placement en Suisse sont détenus directement via Leasinvest Immo Lux, dont Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%.

LOCALISATION	DESCRIPTION	ANNEE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE LOCATIVE
Route de Buchillon 2, Etoy	Immeuble retail situé dans le parc retail Littoral	2005	5.126 m²
Route des Paquays, Villeneuve	Immeuble retail situé dans le parc retail Pré Neuf	2005	3.505 m²
Rue du lac 12, Yverdon-les- Bains	Magasin de ville situé dans une rue principale	1990	3.018 m²

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

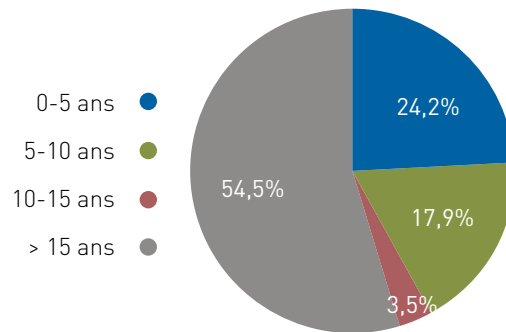
€ mio



- Suisse
- Grand-duché de Luxembourg
- Belgique

La juste valeur augmente de 5,3% à € 756 millions grâce aux acquisitions en Suisse, qui représente actuellement 5% du portefeuille immobilier consolidé. La partie Grand-duché de Luxembourg représente 59% et la Belgique 36%.

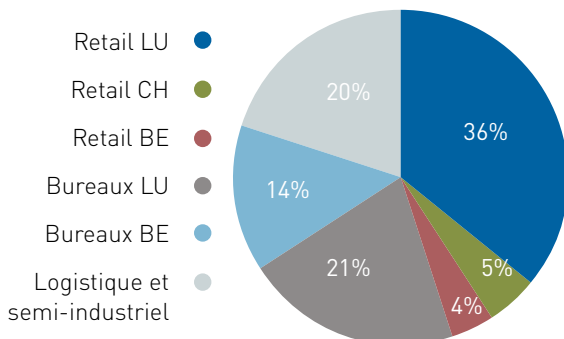
AGE MOYEN



Plus que 42% des immeubles ont moins que 10 ans et 54,5% des immeubles ont plus que 15 ans (dont une partie importante de retail). Ces pourcentages comprennent encore Square de Meeûs et Montoyer, immeubles qui seront entièrement reconstruits et qui réduiront par conséquent l'âge moyen à partir de leurs dates de réception respectives en 2016 et 2017.

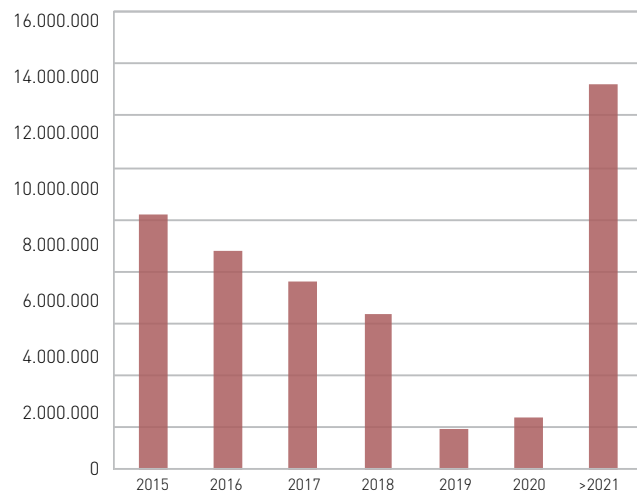
Ce graphique est établi hormis les immeubles détenus en vue de la vente et les projets de développement.

TYPE D'ACTIFS



Le retail rest la classe d'actifs la plus importante avec 45%, tandis que la partie bureaux diminue encore à 35%, dont la partie majeure est située au Grand-duché de Luxembourg, et pour la plus grande partie dans des districts tels que le CBD et le Kirchberg où le risque d'une pénurie existe, et où le taux de vacance a encore baissé ; la logistique et le semi-industriel diminue légèrement à 20%.

PREMIÈRES POSSIBILITÉS DE RÉSILIATION ET REVENUS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT



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

La durée résiduelle moyenne des contrats locatifs s'élève à 5,08 ans (31/12/2013: 5,23 ans).

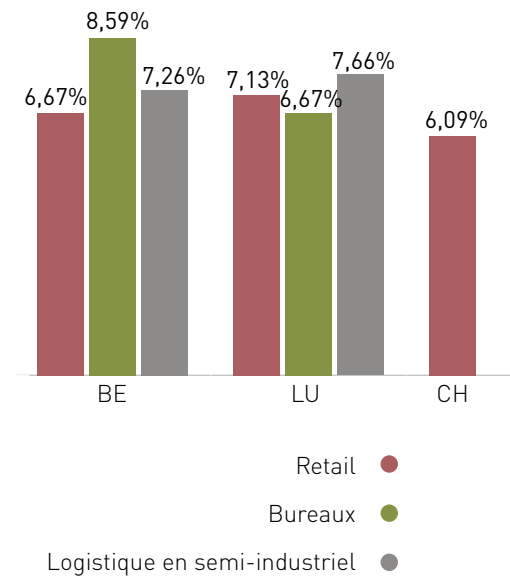
50,7% des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance endéans les 3 ans.

En 2014 15% des loyers contractuels sur base annuelle venait à échéance. Les contrats ont, pour la plupart, été renouvelés ou remplacés par des contrats locatifs conclus avec de nouveaux locataires à des conditions conformes à celles du marché, sauf en ce qui concerne l'immeuble Monnet, qui subit une rénovation et dans lequel le futur locataire du Royal20 (China Merchants Bank) a loué un étage entre-temps, et en ce qui concerne l'immeuble Canal Logistics Phase 2 devenu vacant en novembre 2014, pour lequel un compromis de vente a été signé entre-temps (voir rapport de gestion – aperçu des activités).

Les possibilités de résiliation s'élèvent respectivement à 19% en 2015, 17% en 2016 et 15% en 2017.

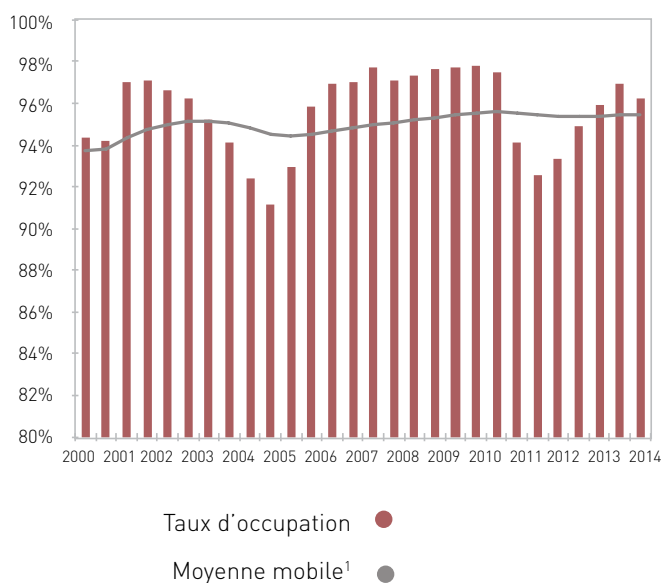
Pour plus d'information nous renvoyons à la note 4 des états financiers.

RENDEMENT LOCATIF PAR SEGMENT¹



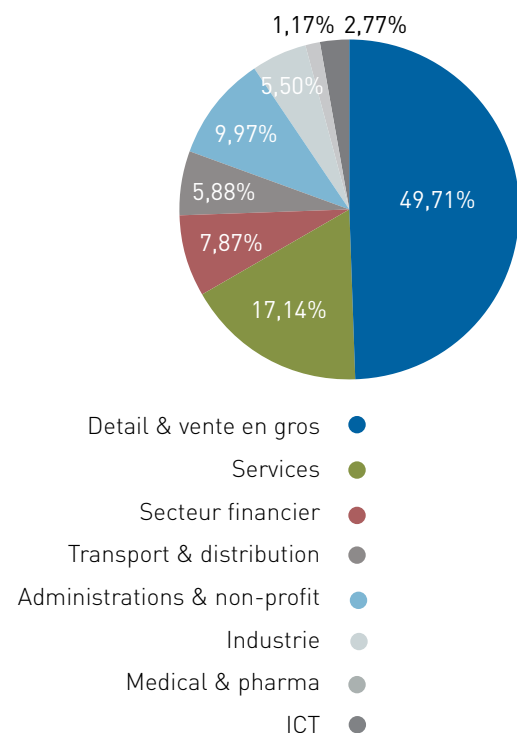
¹ Il existe une relation inverse entre le rendement et la valeur, c.à.d. une valeur plus élevée engendre un rendement plus bas toutes choses étant égales par ailleurs. Ces rendements sont calculés sur base des actifs disponibles à la location.

TAUX D'OCCUPATION STABLE 96,24%



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

TYPE DE LOCATAIRES



Les services et le retail et la vente en gros représentent presque 70% du portefeuille.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

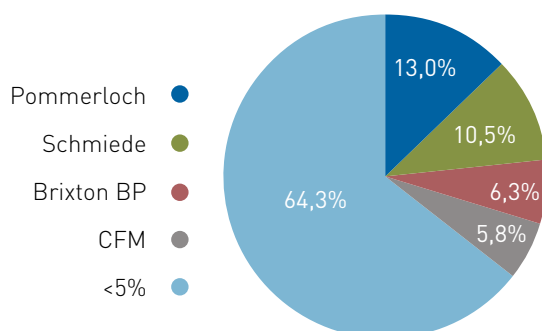
Pour plus d'information concernant l'information sectorielle, nous renvoyons à la note 3 des états financiers.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE BELGIQUE – GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG – SUISSE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis- sment (€ mio)	Part du porte- feuille (%) sur base de la juste valeur	Loyers contrac- tuels (€ mio/an)	Rende- ment lo- catif (juste valeur) (%)	Rende- ment locatif (valeur d'investis- sment (%))	Taux d'occupa- tion (%)	Durée
Grand-duché de Luxembourg	412,6	418,7	54,5	29,0	7,02	6,92	98,77	5,41
Belgique	253,3	259,0	33,5	19,6	7,74	7,56	91,81	4,46
Suisse	39,1	40,0	5,2	2,4	6,09	5,95	100,00	5,60
Immobilier disponible à la location	704,9	717,8	93,23	50,9	7,23	7,10	96,24	5,08
Grand-duché de Luxembourg	0,0		0,0	0,0				
Belgique	17,6	18,2	2,3	0,2				
Suisse								
Actifs détenus en vue de la vente	17,6	18,2	2,3	0,2				
Projets Luxembourg	33,9	34,7	4,5					
Projets Belgique	0,0	0,0	0,0					
Total immeubles de placement	756,3	770,7	100,0	51,1				

Le loyer contractuel précité est plus élevé que les revenus locatifs reconnus dans le compte de résultats puisque le loyer contractuel annualise les revenus locatifs acquisitions (l'acquisition des immeubles en Suisse n'a été reprise dans les états financiers que début novembre).

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



RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) sur base de la juste valeur	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif (juste valeur) (%)	Rendement locatif (valeur d'investissement) (%)	Taux d'occupation (%)	Durée	Valeur d'acquisition (€ mio)	Valeur assurée (€ mio)
Retail										
Retail Grand-duché de Luxembourg	271,78	274,45	35,9	19,38	7,13	7,06	99,67	6,60	257,20	102,12
Retail Suisse	39,05	40,03	5,2	2,38	6,09	5,95	100,00	5,60	37,00	18,17
Retail Belgique	32,55	33,36	4,3	2,17	6,67	6,49	100,00	3,30	19,30	11,23
Total retail	343,38	347,84	45,4	23,93	6,97	6,88	99,73	6,23	313,50	131,52
Bureaux										
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	120,92	123,93	16	8,07	6,67	6,51	96,36	2,60	105,93	81,85
Bureaux Bruxelles	79,2	81,18	10,5	6,68	8,43	8,23	82,85	2,00	107,00	111,61
Bureaux reste de Belgique	25,52	26,16	3,4	2,32	9,09	8,87	100,00	2,40	47,70	31,45
Total bureaux	225,64	231,27	29,9	17,07	7,57	7,38	90,09	2,38	260,63	224,91
Logistique/Semi-industriel										
Logistique/Semi-industriel Belgique	115,99	118,33	15,3	8,42	7,26	7,12	95,14	6,98	92,80	126,27
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	19,85	20,35	2,6	1,52	7,66	7,47	100,00	3,40	13,40	5,50
Total Logistique/Semi-industriel	135,84	138,68	17,9	9,94	7,32	7,17	95,75	6,43	106,20	131,77
Immeubles de placement										
Actifs détenus en vue de la vente	17,6	18,19	2,3	0,18					17,6	12,85
Immobilier disponible à la location	722,46	735,98	95,5	51,12					697,93	501,05
Projets Grand-duché de Luxembourg	33,86	34,7	4,5						21,5	0
Total immeubles de placement	756,32	770,68	100,0						719,43	501,05

	Superficie totale (en m²)	Loyer con- tractuel (Mio EUR/j) (1)	Taux d'occupation (%) (2)	Loyer contrac- tuel + VLE sur vacance (Mio EUR/a) (3)	VLE (Mio EUR/a) (3)
PART I : BUREAUX					
Montimmo	1.760	0,98	100%	0,98	0,84
EBBC	4.473	1,51	97%	1,56	1,43
CFM bureaux	5.559	1,38	100%	1,38	1,56
ESCH	1.839	0,63	100%	0,64	0,56
Kennedy	2.270	0,97	100%	0,97	0,86
Kiem	1.834	0,28	52%	0,52	0,50
Monnet	3.866	1,56	100%	1,56	1,65
Monterey	1.555	0,75	100%	0,75	0,67
Total Bureaux Luxembourg	23.156	8,07	96,36%	8,37	8,08
Square de Meeûs 5-6	5.965	1,19	85%	1,36	1,11
Rue Montoyer 63	6.745	1,52	100%	1,52	1,17
Riverside BP - Phase I, III et IV	21.645	2,32	77%	2,89	2,40
Route de Lennik, Anderlecht	15.132	1,65	79%	2,05	1,93
Totaal Kantoren Brussel (België)	49.487	6,68	83%	7,82	6,61
WKB offices, Motstraat	14.174	2,32	100%	2,32	1,89
Total Bureaux Malines (Belgique)	14.174	2,32	100%	2,32	1,89
Total Bureaux LRE	86.817	17,08	91%	18,50	16,57
PART II : LOGISTIQUE					
CFM Warehouse	14.428	1,52	100%	1,52	1,17
Total Logistique Luxembourg	14.428	1,52	100%	1,52	1,17
SKF, Tongres	25.872	1,10	100%	1,10	1,08
Wommelgem - Nijverheidsstraat	26.590	1,38	100%	1,38	1,24
Canal Logistics - Phase 1	29.520	1,20	84%	1,42	1,36
Prins Boudewijnlaan 7	27.589	1,33	100%	1,33	1,09
Archief, Predikherenrei 3 - Bruges	6.097	1,16	100%	1,16	1,16
Total Logistique Belgique	115.668	6,18	96%	6,39	5,93
Total Logistique LRE	130.096	7,70	97%	7,91	7,11
PART III : INDUSTRIEL					
Riverside BP - Phase II	5.181	0,35	82%	0,42	0,38
Brixton BP	21.668	1,33	97%	1,37	1,29
Vierwinden BP	7.145	0,19	71%	0,28	0,30
WKB Warehouses, Zeutestraat	7.362	0,36	100%	0,36	0,32
Total Industriel Bruxelles (Belgique)	41.356	2,24	92%	2,43	2,30
Total Industriel LRE	41.356	2,24	92%	2,43	2,30
PART IV : Retail					
Diekirch	3.100	0,67	100%	0,67	0,42
Dudelange	3.759	0,38	100%	0,38	0,38
Foetz - Adler	4.219	0,56	100%	0,56	0,56
Diekirch - Batiself	8.843	0,90	100%	0,90	0,91
Diekirch - Siemes	1.356	0,23	100%	0,23	0,23
Strassen	22.721	2,50	100%	2,50	2,48
Hornbach	12.153	1,73	100%	1,73	1,74
Schmiede	35.684	5,68	99%	5,74	5,90
Pommerloch	26.251	6,73	100%	6,73	7,44
Total Retail Luxembourg	118.086	19,38	100%	19,44	20,05
Brixton BP - Unit 4/5/6	14.454	2,17	100%	2,17	2,11
Total Retail Belgique	14.454	2,17	100%	2,17	2,11
Littoral Park - Etoy	5.126	1,10	100%	1,10	1,14
Pré-Neuf - Villeneuve	3.505	0,72	100%	0,72	0,72
Yverdon-les-Bains	3.018	0,57	100%	0,57	0,60
Total Retail Suisse	11.649	2,38	100%	2,38	2,46
Total Retail LRE	144.189	23,93	100%	24,00	24,62
Total LRE sans projets	402.458	50,94	96%	52,84	50,60
PART V : PROJETS					
RIX - Boulevard royal	949	0,00	0%	2,68	2,68
Total Projets LRE	949	0,00	0%	2,68	2,68
PART VI : ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE					
Meer - Helios	8.071	0,18	90%	0,20	0,20
Canal Logistics - Phase 2	21.923	0,00	0%	1,00	1,00
Total actifs détenus en vue de la vente LRE	29.994	0,18	15%	1,20	1,20
Total LRE avec projets & actifs détenus en vue de la vente	433.401	51,12	90%	56,72	54,48

(1) La différence entre les loyers contractuels et les revenus locatifs, telle que présentée dans les états financiers est principalement attribuable au fait que les investissements en 2013 n'ont contribué aux revenus locatifs que depuis septembre et décembre, et que ceux dans le tableau ci-dessus sont annualisés.

(2) Pour la définition du taux d'occupation nous référons au lexique à la page 189.

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

VALEUR ASSURÉE (SITUATION AU 31/12/2014)

Afin d'éviter le risque de recours et de pouvoir bénéficier de primes avantageuses, les baux standard (et les contrats de services dans le cadre des activités des business centers) de Leasinvest Real Estate (LRE) tant que de Leasinvest Immo Lux (LIL), prévoient que le contrat d'assurance du bien est conclu par le bailleur pour la valeur totale de reconstruction de l'immeuble (la « valeur assurée »), y inclus le risque locatif et autres risques liés, avec une clause mutuelle d'abandon de recours et y compris un 'loss of rent' de 36 mois (la police « LRE/LIL »).

En Belgique le risque d'assurance dans la police LRE ("Tous risques sauf") est souscrit par trois assureurs, soit ACE European Group Ltd. (60%), Bâloise SA (20%) et BDM SA (20%). Au Grand-duché de Luxembourg la police LIL polis ("Tous Risques sauf") est entièrement souscrite par Allianz Insurance Luxembourg SA.

La valeur assurée des immeubles dans les polices d'assurance LRE / LIL précitées est basée sur une évaluation externe en termes de valeur « construction nouvelle », réalisée par un expert immobilier agréé. Les valeurs assurées sont automatiquement adaptées annuellement conformément à l'indice en vigueur. Pour la Belgique les immeubles sont réévalués au 31/12/2014 sur base de l'indice ABEX¹ 744 par rapport à 730 au 31/12/2013 et pour le Grand-duché de Luxembourg sur base de 'l'Indice semestriel des prix de la construction' avec une valeur de 745,85 par rapport à 730,85 au 31/12/2013.

Pour un nombre d'immeubles le risque du propriétaire est assuré individuellement par le locataire (via leur propre assurance groupe) ou par la copropriété. En Belgique il s'agit des immeubles rue Montoyer 63 (assuré via l'assurance groupe du Parlement Européen), l'immeuble SKF situé Heesterveldweg 16 (Tongres) (assuré via l'assurance globale du groupe SKF) et l'immeuble Prins Boudewijnlaan (via l'assurance All Risk de Federal Mogul Corporation). Tout comme c'est le cas pour les polices LRE / LIL, la valeur assurée de ces immeubles est basée sur l'évaluation externe précitée en termes de valeur 'construction nouvelle' de 2009 et elle est en principe également indexée automatiquement par an. Pour le Luxembourg il s'agit des immeubles suivants (tous assurés par l'intermédiaire du syndic des copropriétés respectives) : Kennedy (assurance

groupe à concurrence de € 388,38 millions (incl. € 60 millions de 'loss of rent') dont € 9,61 millions (incl. € 2,60 millions de 'loss of rent') se réfèrent à la partie Leasinvest Immo Lux), EBBC (valeur totale des immeubles de € 86,36 millions avec une part de € 14,03 millions de Leasinvest Immo Lux), Monterey 20 (valeur assurée globale Leasinvest Immo Lux € 4,83 millions, dont € 4,13 millions pour l'immeuble Monterey 20 (100% LIL) et € 0,69 million pour la partie copropriété Central Parc relative à l'immeuble adjacent 31-33 Blvd. du Prince Henri avec une valeur assurée globale de € 22,77 millions), Diekirch (Match) (€ 20,48 millions dont € 5,37 millions pour Leasinvest Immo Lux). Tant le risque du propriétaire que le risque du locataire du site « Hornbach Baumarkt » à Bertrange (propriété de Leasinvest Immo Lux via la filiale à 100% Orly Lux SARL) est assuré par ce locataire. La valeur assurée de ce site s'élève à € 7,5 millions, hormis une couverture 'loss of rent' en faveur du bailleur.

Les désinvestissements réalisés au cours de 2014 situés Ryadhstraat (Meer) et avenue Louise 66 (Bruxelles) ont été supprimés de la police d'assurance.

Outre les Archives de l'Etat à Bruges, propriété de la filiale RAB Invest SA, la police LRE couvre également la valeur assurée de son parking souterrain, compte tenu de la situation de copropriété. Axxes Business Park et le business center 'The Crescent Ghent' (anciennement Torenhovet) à Merelbeke font également partie de la police LRE dans le cadre de la gestion et la mission de syndic (exécutées par filiale Leasinvest Services SA). Finalement, le mobilier des business centers, ainsi que le risque locatif du siège administratif à Anvers sont incorporés dans la police LRE. Les panneaux solaires installés sur le toit de Canal Logistics à Neder-over-Heembeek sont assurés séparément par le détenteur du droit de superficie. Un abandon de recours mutuel a été conclu entre les parties et a été repris dans la police LRE.

Vu la démolition totale de l'hôtel Rix (20, Bld Royal) au Luxembourg, et la conclusion d'une assurance 'tous risques chantier' (avec une couverture au premier rang) pour la durée de la construction du projet, la valeur assurée a été réduite à zéro dans la police LIL. Tel qu'habituel pour le Grand-duché de Luxembourg un organisme de contrôle agréé, la société Secolux SA, a été chargé du contrôle des travaux en vue de conclure une assurance pour la responsabilité de deux et dix ans (RC biennale et décennale). Cette assurance décennale sera conclue au cours de 2015. A partir de la réception provisoire de l'immeuble, ceci sera à nouveau repris dans la police LIL.

¹ L'adaptation de la valeur assurée se fait en liant les montants assurés à l'évolution de l'indice ABEX, soit un indice défini deux fois par an par l'Association des Experts belges. Cet indice suit l'évolution des coûts de construction en Belgique par l'observation des prix des matériaux de construction et des charges salariales du secteur de la construction.

Pour les deux centres commerciaux Knauf, respectivement à Schmiede (dont LIL est le propriétaire à 100% via Porte des Ardennes Schmiede SA) et à Pommerloch (propriété de Porte des Ardennes Pommerlach SA) les contrats locatifs sous-jacents stipulent que le bailleur, respectivement les locataires sont tenus à assurer chacun son propre risque d'incendie et risques liés. Dans le cadre de l'acquisition des certificats immobiliers par Leasinvest Immo Lux l'incorporation d'une clause particulière dans les contrats d'assurance respectifs du propriétaire (chez Lalux (Schmiede) et Foyer (Pommerloch)) a été négociée, notamment stipulant que les dédommagements éventuels dans le cadre de ces assurances doivent prioritairement être payés aux détenteurs des certificats afin de pouvoir compenser n'importe quelle perte de revenus locatifs. La reprise par LIL de (de toutes les actions de) S. Invest I SA, qui détient à son tour 100% des actions de Porte des Ardennes Schmiede SA (l'instrument d'émission et propriétaire juridique du centre commercial à Schmiede), n'a eu aucune influence sur le contrat d'assurance pour l'immeuble. Les montants assurés pour Knauf Schmiede s'élèvent à € 64,30 millions au 31/12/2014 dont € 47,13 millions pour l'immeuble (et pour le solde pour des couvertures accessoires dont le « loss of rent »). L'obligation d'assurance pour Knauf Pommerloch est celle du propriétaire, Porte des Ardennes Pommerlach SA, qui a assuré l'immeuble à concurrence de € 53,96 millions.

Au cours de 2014 LIL a procédé à l'acquisition de 3 immeubles commerciaux en Suisse, plus spécifiquement à Villeneuve, Etoy et Yverdon-les-Bains. Les contrats locatifs sous-jacents stipulent que le bailleur se charge de l'assurance incendie et risques liés, y inclus le « loss of rent ». En vertu des dispositions légales en vigueur, la police d'assurance « Police d'Assurance contre l'Incendie et les Eléments Naturels – Bâtiment » de ces immeubles a été obligatoirement accordée à l'assureur cantonal ECA (l'Etablissement Cantonal d'Assurance). La valeur assurée actuelle des immeubles s'élève à € 18,17 millions au total. (Index valeur 125, valeur du CHF au 31/12/2014). Les risques liés, dont un « loss of rent » de 36 mois, sont assurés via une assurance séparée auprès de l'assureur Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG.

La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Real Estate est propriétaire, s'élève à € 293,41 millions, dont € 238,38 font partie de la police d'assurance LRE.

La valeur assurée totale pour les immeubles dont Leasinvest Immo Lux est propriétaire, s'élève à € 207,64 millions (i.e. y inclus Knauf Schmiede et les propriétés suisses),

dont € 104,94 millions font partie de la police d'assurance LIL (i.e. hormis les assurances pour Knauf Schmiede et les propriétés suisses, assurés séparément au nom de LIL). La partie proportionnelle relativement inférieure de la valeur assurée par rapport à la juste valeur au Luxembourg et en Suisse s'explique par la valeur du terrain relativement plus élevée par rapport à la valeur de la construction, ce qui est d'ailleurs habituel en Retail.

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

Belgique (en € millions)

Bureaux	143,06 (136,61% de la JV)
Logistique	139,12 (104,14% de la JV)
Retail	11,23 (34,50% de la JV)
TOTAL	293,41 (108,33% de la JV)

Luxembourg (en € millions)

Bureaux	81,85 (67,69% % de la JV)
Logistique	5,50 (27,71% de la JV)
Retail	102,12 (37,57% de la JV)
Projet Royal20	-
TOTAL	189,47 (45,93% de la JV)

Suisse (en € millions)

Retail	18,17 (46,53% de la JV)
TOTAL	18,17 (46,53% de la JV)

Total général 501,05 (66,25% de la JV)

Les primes payées dans le cadre des polices d'assurance globales LRE / LIL, y inclus les taxes pour 2014, s'élèvent respectivement à € 149.235,43 pour la Belgique et € 44.377,61 pour le Luxembourg. Pour la Suisse aucune prime n'a été payée en 2014.

9.3 RAPPORT D'EXPERTISE¹²

ACTUALISATION AU 31 DECEMBRE 2014 DE L'EVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE

RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement et de la juste valeur du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2014

Nos estimations ont été faites sur base des informations que vous nous avez fournies et que nous considérons comme exactes.

Notre méthode d'évaluation est basée sur la capitalisation du loyer du marché. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les loyers actuels et les loyers de marché. Nous nous sommes basés sur des points de comparaison disponibles à la date de l'évaluation.

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur les points suivants :

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique (Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Tongres et Meer), au Grand-Duché de Luxembourg et en Suisse.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur les espaces disponibles) est supérieure de 4,59% au loyer de marché estimé (respectivement 13,08%, 0,10% et -2,99% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse).
3. Le taux d'occupation³ de l'ensemble du portefeuille (y compris les projets) s'élève à 89,71%⁴ (respectivement 87,21%, 90,49% et 100% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse).

4. Au cours du 4^{ème} trimestre de 2014 trois magasins ont été acquis en Suisse pour une valeur estimée nette de € 39.050.000.

5. Au cours du 4^{ème} trimestre de 2014 le contrat a été signé pour l'entièreté du projet R20 pour une période fixe de 10 ans.

6. Au cours du 1^{er} trimestre de 2014 l'immeuble de bureaux avec magasin au rez-de-chaussée à l'avenue Louise 66 à Bruxelles a été vendu pour une valeur nette estimée de € 8.200.000.

7. Au cours du 1^{er} trimestre de 2014 l'immeuble à Meer (Dobla) a été vendu pour une valeur nette estimée de € 1.630.000.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2014, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés et Stadim,

1. une valeur d'investissement de € 770.670.000 (sept cent septante millions six cent septante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 277.220.000, € 453.430.000 et € 40.030.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse; et
2. une juste valeur de € 756.320.000 (sept cent cinquante six millions trois cent vingt mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 270.860.000, € 446.410.000 et € 39.050.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse.

Sur cette base, le rendement locatif du portefeuille global (projets inclus)⁵ en termes de valeur d'investissement est de 6,63% (respectivement 7,13%, 6,39% et 5,95% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse) et le rendement locatif du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,76% (respectivement 7,3%, 6,49% et 6,10% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse).

Jérôme LITS

Associate

Valuation & Advisory

Au nom de Cushman & Wakefield

Koen NEVENS MRICS

Managing Partner

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

² Les conclusions du rapport d'expertise concernent, sauf si précisé autrement, le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate, y compris les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

³ De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met de beschikbaarheid van de ruimte op de datum van de schatting. Le taux d'occupation est valable à la date de l'évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).

⁴ La différence entre le taux d'occupation de 96,2% est principalement relatif au projet Royal20 en cours, dont le loyer s'élève à € 3 millions par an suite au contrat locatif conclu avec la China Merchants Bank pour une période de 10 ans (voir le rapport de gestion - aperçu des activités).

⁵ Les rendements locatifs mentionnés ailleurs dans ce rapport financier annuel, sont calculés sur base des actifs disponibles à la location.

9.4 GESTION OPÉRATIONNELLE DES IMMEUBLES – GESTION ACTIVE

La société vise à développer et gérer ses actifs immobiliers activement.

Dans ce cadre elle se charge également de différents services supplémentaires qui représentent une valeur ajoutée pour la mise à disposition de ses biens immobiliers ou pour les utilisateurs. Les services supplémentaires comprennent – outre l'encaissement des loyers et la refacturation des charges communes aux locataires – différents services tels que le property management (oui ou non avec un service d'assistance propre pour remédier aux problèmes des clients-locataires dans les plus brefs délais), le project management (comme la présence d'ingénieurs et / ou architectes propres pour coordonner les travaux de rénovation ou adaptation, avec les entrepreneurs et / ou sous-traitants, nécessaires lors de nouvelles locations) et le facility management (tel que la mise à disposition de services additionnels p.ex. le catering, des salles de réunion, des systèmes informatiques, la téléphonie, etc.).

Ces services additionnels sont un moyen pour exécuter ses activités et constituent une plus-value tant pour les biens immobiliers mis à disposition que pour leurs utilisateurs. Ces services cadrent dans la stratégie de la société de répondre aux besoins de ses clients et de pouvoir ainsi offrir des solutions immobilières sur mesure à long terme.

Ces services supplémentaires sont assurés soit par le personnel propre, soit par des entreprises-tiers spécialisés, opérant sous la responsabilité, le contrôle et la coordination de la direction effective de la société.

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

La société Leasinvest Real Estate n'a pas de personnel. Le personnel se situe au niveau des filiales Leasinvest Services SA, Leasinvest Immo Lux SA et Porte des Ardennes

Schmiede SA, ainsi qu'au niveau du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA.

L'équipe opérationnelle active au sein de la société, responsable pour la gestion générale, les contacts commerciaux avec les locataires et les agents immobiliers, la comptabilité, les activités juridiques, l'administration et la gestion immobilière technique est composée fin 2014 d'une trentaine de personnes (en comparaison avec une vingtaine fin 2013). Cette augmentation temporaire des effectifs est relative à l'acquisition d'un centre commercial au Luxembourg, où le personnel a également été repris.

La société fait également appel à des sous-traitants ou fournisseurs externes ; dans ces cas, la société reste effectivement responsable et continue à assurer le contrôle et la coordination.

Suite à l'article 19 de la loi SIR, la société et ses filiales peuvent confier la gestion de leur portefeuille à une société liée spécialisée en gestion d'immeubles.

BELGIQUE

Pour les immeubles en Belgique la gestion immobilière technique est exécutée depuis 2007 par Leasinvest Services SA, (numéro d'entreprise 0826.919.159) et ayant son siège social à 2000 Anvers, Schermersstraat 42, une filiale à 100% de la société.

La décision prise en 2007 de gérer l'entière du portefeuille belge en interne a surtout été inspirée par le souci de la société de renforcer la communication directe avec ses locataires. Leasinvest Services SA s'occupe en principe uniquement de la gestion immobilière et du project management des immeubles de la société situés en Belgique.

La gestion immobilière comprend des activités administratives, financières et techniques. Leasinvest Services SA dispose d'une organisation comptable et technique adéquate.

La **gestion administrative et financière** comprend e.a. :

- contrôler le respect des contrats locatifs et des règlements d'ordre intérieur
- la mise à jour des états locatifs
- calculer, demander et assurer le suivi du paiement des loyers dus et de la contribution de chaque locataire aux charges communes, au précompte immobilier et aux primes d'assurance et l'établissement du décompte final annuel en matière de loyers et de charges locatives, le cas échéant faire appel aux garanties locatives constituées
- calculer les garanties locatives et veiller à leur constitution et leur actualisation
- gérer les éventuels arriérés de loyers et de charges locatives
- assurer le suivi et la rédaction des états de lieux au début et à la fin des contrats locatifs ; engager des poursuites contre le locataire ou le responsable concernant les éventuels dommages locatifs
- gérer le portefeuille d'assurances

La **gestion technique** implique e.a. :

- inspection régulière des immeubles en vue du maintien de leur bon état locatif
- entretien des parties communes et des installations techniques
- prise de mesures conservatoires nécessaires
- règlement des sinistres avec les compagnies d'assurances
- évaluation de la durabilité

Les personnes responsables au sein de Leasinvest Services SA sont les mêmes personnes que celles de la société et du gérant statutaire, et disposent de l'expérience et fiabilité professionnelle requises, soit Messieurs Jean-Louis Appelmanns et Michel Van Geyte, les dirigeants effectifs de la société.

Leasinvest Services SA perçoit une rémunération pour sa gestion, basée sur une tarification de 3% (hors 21% de TVA) sur les revenus locatifs des immeubles gérés. Pour les espaces non loués, une rémunération de gestion de 1,5% (hors 21% de TVA) des revenus locatifs estimés par l'expert immobilier, est calculée. Cette rémunération est comprise dans les charges locatives imputées aux locataires.

Les prestations et/ou services supplémentaires (p.ex. le facility management en cas de déménagement) qui ne sont pas compris dans la gestion ordinaire pourront, le cas

échéant, être imputés par le gestionnaire immobilier sur la base des barèmes prévus par l'Institut professionnel.

Leasinvest Services dispose également des compétences professionnelles requises pour offrir des services de project management, exclusivement à Leasinvest Real Estate.

Le project management comprend l'assistance au maître d'ouvrage (in casu la société ou une de ses filiales) dans le cadre d'importantes rénovations au plan technique durant le processus de construction/rénovation, allant de la rédaction des cahiers de charges, à la comparaison de devis, le suivi et le planning de la construction et même la gestion des budgets.

Ce project management est rémunéré séparément en fonction du projet spécifique.

Au cours de l'exercice écoulé la société a payé une rémunération totale de € 355.735,64 (hors TVA) à Leasinvest Services, y compris la rémunération pour le project management relatif aux projets de redéveloppement Montoyer 63 et Square de Meeûs, ainsi que pour la gestion du business center The Crescent à Anderlecht.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

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

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

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux a payé une rémunération de € 24.323,33 (hors TVA) à Inowai.

Le property management et la gestion technique et commerciale des 2 centres commerciaux au Nord Luxembourg sont assurés par des membres du personnel des filiales de la société, qui y sont entièrement dédiés, Leasinvest Immo Lux et Porte des Ardennes Schmiede SA.

Dans tous les cas, la responsabilité finale, le contrôle et la coordination des 2 portefeuilles immobiliers de bureaux et des 2 centres commerciaux restent dans les mains du personnel technique et / ou commercial de la société.

Montimmo
Luxembourg



SUISSE

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

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

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

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

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Immo Lux n'a par conséquent payé aucune rémunération pour la gestion des immeubles suisses qui n'ont été repris que fin d'année. A partir de 2015 une rémunération de gestion d'environ € 70.000 (hors TVA) sera due.

Diekirch
Luxembourg



Déclaration de gouvernance d'entreprise

10.1 CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

La Charte de gouvernance d'entreprise de Leasinvest Real Estate, rédigée en application de ce code, vise à définir des règles afin d'obtenir un fonctionnement interne efficace et une organisation de la gestion de la sica, sans préjudice aux dispositions légales concernant le fonctionnement et les compétences du conseil d'administration du gérant statutaire (y compris les compétences de supervision et de gestion légales dont dispose chaque membre du conseil d'administration) ainsi qu'aux dispositions de l'AR relatif aux sociétés immobilières réglementées (les « SIR »), (la législation « SIR » soit la « loi SIR¹ » et « l'AR relatif aux SIR »²).

La Charte sera actualisée en fonction des développements de la politique de gouvernance d'entreprise, aussi souvent que nécessaire, afin qu'une image correcte de la gestion de la sica soit garantie à tout instant. La version la plus récente de la Charte date du 11 février 2015 et est à retrouver sur le site internet (www.leasinvest.be).

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

COMPLY OR EXPLAIN – DÉROGATIONS DE LA CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE PAR RAPPORT AU CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE BELGE

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

Composition du comité d'audit

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

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

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

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

Composition du conseil d'administration – diversité des genres

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

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

Le conseil d'administration est actuellement composé de 9 hommes avec des compétences et expériences diverses mais complémentaires. Le conseil d'administration a pris connaissance de la recommandation de la Commission de Gouvernance d'entreprise en matière de représentation de femmes dans les conseils d'administration des sociétés cotées en bourse et est également au courant de l'article 518bis du Code des Sociétés.

Le conseil d'administration s'efforcera de présenter au moins un candidat-administrateur féminin à l'assemblée annuelle du gérant statutaire-personne morale qui sera tenue le 18 mai 2015 pour nomination par l'assemblée

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

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

générale, pour remplacer Monsieur Thierry Rousselle dont le mandat prend fin, de sorte que le conseil d'administration soit composé de 8 hommes et une femme à partir du 18 mai 2015.

Majorité qualifiée

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

Rapport de rémunération

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

10.2 STRUCTURE DE GOUVERNANCE ET ORGANES DE DÉCISION

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

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

LE GÉRANT STATUTAIRE

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

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

Au 31/12/14 les capitaux propres de Leasinvest Real Estate Management SA s'élevaient à € 3.818.794.

Durée du mandat

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

Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment.

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

Compétences

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

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

Rémunération du gérant

Outre le droit au remboursement des frais directement liés à la mission de gestion de la société, le gérant statutaire perçoit une rémunération qui est définie statutairement à 0,415% des actifs consolidés de la société et qui s'élevait à € 3.220.317 pour l'exercice écoulé. Aucune autre rémunération n'est attribuée au gérant statutaire.

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT¹

Composition du conseil d'administration²

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

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

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

Les statuts du gérant statutaire comprennent également des dispositions particulières concernant les majorités spéciales au sein du conseil d'administration du gérant statutaire qui se réfèrent, entre autres, aux décisions concernant la stratégie (voir ci-dessous) et qui confirment ainsi le contrôle exclusif d'Ackermans & van Haaren SA sur la société. Le conseil d'administration du gérant statutaire compte un minimum de trois administrateurs indépendants comme prévu à l'article 526ter du C. Soc.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders, zoals voorzien in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. La mission particulière des administrateurs indépendants, sur base de la charte de gouvernance d'entreprise de la SIRP, est de veiller aux intérêts de tous les actionnaires de Leasinvest Real Estate et de leur assurer l'égalité de traitement.

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

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

Les administrateurs indépendants sont :



Michel Eeckhout

Administrateur de sociétés, Zikkelstraat 44, 1970 Wezem-beek-Oppem.

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

Alcopa NV, Moteo NV, Puratos Groep NV, Van Genechten Packaging NV, Etilux SA en van Michel Eeckhout: Aniserco SA*, Comeos VZW*, Delhome SA*, GS1 Global VZW*, Points Plus Punten - PPP SA*, Union Wallonne des Entreprises SA*, VOKA NV*, Internationale Muziekwedstrijd Koningin Elisabeth van België VZW, Michel Eeckhout Management BVBA, Middelheim Promotors VZW, Syndicat d'Initiative de Bruxelles ASBL, Goods to Give VZW.



Mark Leysen

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

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

Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J.Van Breda & C° NV*, Vanbreda Services NV, Econopolis NV, EOS RISQ NV, Finaxis NV*, Justitia NV, Unibreda Comm.V, Vanbreda Ausloos NV*, Vanbreda Credinco NV*, Vanbreda Fryns NV*, Vanbreda Informatica NV*, Vanbreda International NV*, Vanbreda & Lang SA*, Vanbreda Risk & Benefits Nederland BV, Zinner NV, De Warande zvw.



Eric Van Dyck

CIO de Redevco B.V. et Managing Director de Redevco Belgium, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Place du Samedi 1.

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

Redevco Retail Belgium Comm. V, Redevco Offices Belgium Comm. V, Redevco B.V., Arioso Investments Belgium N.V., Bengali NV, Mons Revitalisation, Redevco France Développement Eurl, Redevco France Sasu, Redevco Prime SPPICAV, Starboard BVBA, Portside Property Investment BVBA, Cushman & Wakefield LLP – UK, Cushman & Wakefield VOF*, België* en Nederland*, Cushman & Wakefield Germany*, Greece* & Turkey*, "V" Prime Properties Korfátolt Felelősségű Társaság*, Immoca Wirtschafsgütervermietungs-gesellschaft m.b.H.*, Jotta Wirtschafsgütervermietungs-gesellschaft m.b.H.*,

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

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

MITI Wirtschaftsgüter Vermietungsgesellschaft m.b.H.*, Redevco France Services*, Redevco Holding France B.V.*, Redevco Holding France II B.V.*, Redevco Iroda Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (Redevco Kft.), Redevco Liegenschaftsverwaltungs-GmbH*, Redevco MH77 Liegenschaftsverwaltungs-GmbH*, Redevco Nederland B.V.*, Redevco Polska Delta Spółka Z Ograniczona Odpowiedzialnością*, Redevco Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnością*.

Messieurs Eeckhout, Leysen et Van Dyck répondent aux critères d'administrateurs indépendants au sens de l'art. 526ter C. Soc. Ils répondent également aux critères d'indépendance définis dans la Charte de gouvernance d'entreprise de la société.

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



Luc Bertrand

Président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA (administrateur non-exécutif) ayant son siège social à Begijnenvest 113, 2000 Anvers.

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Ackermans & van Haaren NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Atenor Group NV, Axe Investments NV, Baarbeek BV, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J. Van Breda & Co NV, Belfimas NV, Bos NV, Brinvest NV, CFE Aannemingsmaatschappij NV, Delen Investments CVA, Deme Coordination Center NV, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" NV, Dredging International NV, Egemin International NV, Extensa Group NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV*, Groupe Financière Duval SA, Groupe Flo SA, Holding Group Duval, I.C.P. (Instituut Christian De Duve), Idea Strategische Economische Consulting NV*, ING België NV, JM Finn & Co Ltd., Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Manuchar NV, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen NV*, NMC NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Rent-A-Port Energy NV, Rent-a-port NV, IBF NV*, Scaldis Invest NV, Schroders Ltd. (London), Sipef NV, Sofinim NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Thornton & C° NV*, Vlaamse Beleggingen BV*

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



Jan Suykens

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

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Ackermans & van Haaren Coordination Center NV, Ackermans & van Haaren NV, Algemene Aannemingen Van Laere NV, Anfima NV, Anima Care NV, ABK Bank CVBA, Baloise Belgium NV*, Bank Delen & De Schaetzen NV, Bank J. Van Breda & C° NV, Banque Delen Luxembourg NV, CFE Aannemingsmaatschappij NV, Cobelguard NV*, Corelio NV (ex-VUM Media NV), Dredging, Environmental & Marine Engineering NV, D&S Holding NV*, Extensa Group NV, Extensa NV, Finaxis NV, Gemini Natural Resources NV*, Groupe Financière Duval SA*, Holding Groupe Duval*, JM Finn & C° Ltd., Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Mabeco NV*, Media Core NV (Ex-Synvest NV), Nateus Life NV*, Nateus NV*, Nationale Investeringsmaatschappij NV*, Profimolux NV, Project T&T NV, Protalux NV*, Sofinim NV, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar pakhuis NV, T&T Parking NV.



Jean-Louis Appelmans

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

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV*, Extensa Group NV, Foncière des Eperons d'Or NV, Granvelle Consultants & Co BVBA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Leasinvest Services NV, Rab Invest NV, Retail Estates NV openbare GVV, Zebra Trading NV*, Orli Lux S.à.r.l., Porte des Ardennes Schmiede S.à.r.l., S.Invest I SA.



Michel Van Geyte

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

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes :
Alm Distri NV*, Canal Logistics Brussels NV*, Foncière des Eperons d'Or NV*, IFMA VZW*, Leasinvest Immo Lux Conseil SA*, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, Leasinvest Services NV, Midhan BVBA, Rab Invest NV, Zebra Trading NV*, KUL Alumni, Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers (BLSC), Orli Lux S.à.r.l., Porte des Ardennes Schmiede S.à.r.l., S.Invest I SA.

Les autres administrateurs sont :



Guy Van Wymersch-Moons

CEO de AXA REIM Belgium NV (administrateur non-exécutif) ayant son siège social au Bld. Du Souverain 25, 1170 Bruxelles.

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

AXA REIM Belgium NV, AXA Real Estate Investment Managers Nederland BV, Befimmo NV openbare GVV, Beran SA, Blauwe Toren NV, Brustar One NV, Bull's Eye Property Lux II SA (Luxembourg), Cabesa NV, Calar-Cabesa Partners SCI, Cordelière 4 NV, Cornaline House NV, Europese wijk Fonds, Evere Square NV, EVERS NV*, Freehold NV*, Froissart Léopold NV, Galaxy Properties NV, Home Invest Belgium NV openbare GVV*, Immo Foire SA, Immo du Parc Hotel NV, Immo Instruction NV*, Immo Jean Jacobs NV, Immo RAC HASSELT NV, Immo Zellik NV, Instruction NV, Jouron BVBA, La Tourmaline NV, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS SA, LEG II MEER 15 NV, LEG II MEER 22-23 NV, LEG II MEER 42-48 NV, Lex 65 NV, Ligne Invest NV, L-Park NV, Maison de l'assurance NV, Marina Building NV*, Messancy Réalisation NV, MG Real Estate NV*, MUCC NV, Parc de l'Alliance NV, Parc Léopold NV, Parc Louise NV, QB19 NV, Quartier des arts vzw, Ragar SL (Spanje), Royaner NV, Royawyn NV, Sodimco NV, The Bridge Logistics NV, Transga NV, Treves Freehold NV*, Trèves Leasehold NV, Upar SA, Vepar NV, Water Leau NV, Wetinvest III NV, Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij NV, Zaventem Properties NV, lid van beheerraad BVS-UPSI.



Thierry Rousselle

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

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

SiriusConsult BVBA, MG Real Estate NV.

Mandats qui ont pris fin le 19/05/2014 :

Comme administrateur indépendant :

Christophe Desimpel

Administrateur délégué de De Speybeek SA, à 8800 Roeselare, Ter Reigerie, 5.

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

Accentis NV*, Aluclaey Finance NV, Aluclaey Invest NV, BEM, BVS-UPSI, De Cederboom NV*, DEG Vastgoed NV, DEG Tanking NV, Desmatra NV, Desimpel Energy Group NV, Desimpel Real Estate NV, De Speybeek NV, Enfinity 2 CVBA*, Enfinity 4 CVBA*, 7 Energy NV, ENG Invest NV, Eurocross-roads Business Park NV, Eurofina NV, Immo Desimpel NV, Koninklijke Renvereniging Oostende NV, Mahora Invest NV, Marina Tower ESV, DML Composites NV, New Regence NV*, Nutridix NV*, Omroepgebouw Flagey NV, Parts & Components NV*, Demcopack Davis NV*, Pathoeke Industries NV, Pathoeke Plus NV, Pielos BVBA, Creafund 1 NV*, Creafund 2 NV, Resiterra NV, Barbarahof NV, Te Lande NV, Quio NV, Wonen en Zorg NV, Aldea NV, WZP NV, Ter Harte vzw, Sint-Vincentius vzw, Leuven Brabantonne NV, Houthalen Lucia NV, Woonzorg het dorp VZW, Ter Reigerie VZW, SODEIM NV*, Dekosim NV, Ter Ecker VZW, Ter Poelle VZW, Valletta Invest NV*, Wellington Golf Oostende NV*, VZW Buurthuis, Wellington Golf Park NV*, Oostende Koerse VZW, Restotel NV, Immo Ter Poelle NV, THV ImmoFlandria-De Speybeek, Wenzig NV*, DOP Kortemark NV.

Sur la proposition d'Ackermans & van Haaren :

Kris Verhellen

CEO¹ d'Extensa Group SA (administrateur non-exécutif), Tour & Taxis, avenue du Port 86C boîte 316, 1000 Bruxelles.

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

Arcade SRL, Axor SRL, Bel Rom Fifteen SRL, Bel Rom Patru SRL, Bel Rom Sapte SRL, Building Green One NV, BVS-UPSI, CBS Development NV, CBS-Invest NV, Citérin NV*, Développements et Promotions Immobilières SA, Exparom I BV, Exparom II BV, Extensa Development NV, Extensa Group NV, Extensa I SRO*, Extensa Istanbul AS, Extensa Land I* NV, Extensa Land II NV, Extensa Luxembourg SA, Extensa Nederland BV*, Extensa NV, Extensa Participations I SARL, Extensa Participations II SARL, Extensa Romania SRL, Extensa Slovakia SRO, FDC Deva BV, FDC Focsani BV, Grossfeld Immobilière SA, Grossfeld PAP SA, GVE BVBA, Implant NV, Kinna I NV*, Kinna II NV*, Kinna Finance NV*, Leasinvest Development NV, Leasinvest Finance NV, Leasinvest Real Estate Management NV, Metropool 2000 NV*, Omroepgebouw Flagey NV*, Project T&T NV, RFD NV, RFD CEE Venture Capital BV, Sitas BVBA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, T&T Openbaar Pakhuis NV, T&T Parking NV, Top Development AS, Upo Invest NV, Vilvlease NV.

Sur la proposition d'AXA Belgium :

Consuco SA, administrateur, représentée pour l'exécution du mandat d'administrateur-personne morale par son représentant permanent, **Alfred Bouckaert**, administrateur de sociétés (administrateur non-exécutif), avenue De Foestraets 33 A, 1180 Bruxelles.

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

AXA ART Versicherung AG, AXA Assurances Luxembourg SA, AXA Assurances Vie Luxembourg, AXA Bank Europe SA, AXA Belgium NV, AXA GREECE NV, AXA Holdings Belgium, AXA Insurance SA, AXA ITALIE NV, AXA Konzern AG, AXA Leben, AXA Lebensversicherung AG, AXA Luxembourg, AXA Participations Belgium, AXA Service AG, AXA Versicherung AG, Bank J. Van Breda & Co NV*, Belfius Bank*, Belfius Insurance*, CFE NV, Chambre Française de Commerce et d'industrie de Belgique, Consuco, Contere, De Waere (Belgique), Finaxis NV*, voorzitter van First Retail International, Institut de Duve, KBL Private Banker, L'Ardenne Prévoyante, Leasinvest Real Estate Management NV, MITISKA NV, RESO, Société patrimoniale familiale, The Mauritius Commercial Union, Vandemoortele NV, Vesalius NV.

¹ Via SITAS SPRL, qui a nommé Monsieur Verhellen comme représentant permanent.

Durée des mandats d'administrateur

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

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

Monsieur Kris Verhellen a été nommé administrateur à partir du 03/06/99. Le 19/05/14 son mandat a pris fin.

Messieurs Thierry Rousselle et Guy Van Wymersch-Moons ont été nommés administrateurs à partir du 21/01/06. A partir du 17/05/10 SiriusConsult SPRL, représentée par Thierry Rousselle, a été nommée administrateur jusqu'à l'assemblée annuelle de 2014. Le 19/05/14 Monsieur Rousselle a été (re-)nommé jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2015. Monsieur Van Wymersch-Moons a été nommé jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2017.

Monsieur Alfred Bouckaert a été nommé à partir du 17/08/09. Le 17/05/10 Consuco SA, représenté par Alfred Bouckaert, a été nommé administrateur et le 19/05/14 ce mandat a pris fin.

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

Monsieur Christophe Desimpel a été coopté par le conseil d'administration le 18/12/02 et fut nommé définitivement comme administrateur indépendant à partir du 20/10/03. Son mandat a pris fin le 19/05/14.

Réunions du conseil d'administration

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

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

Au cours de l'exercice 2014 le conseil d'administration s'est réuni 4 fois. Le quorum de présence s'élevait à 79,16%. Le quorum de présence des membres individuels sont présentés dans le tableau ci-après.

Administrateur	Début du mandat	Fin du mandat	Quorum de présence conseil d'administration
Christophe Desimpel (1) (2)	20/10/03	19/05/14	100%
Michel Eeckhout / Michel Eeckhout Management SPRL** (3) (4)	16/05/11	22/05/18	75%
Eric Van Dyck / Starboard SPRL** (3)	16/05/11	22/05/18	75%
Mark Leysen (3) (4)	16/05/11	22/05/18	50%
Luc Bertrand (3)	18/06/99	22/05/18	100%
Jean-Louis Appelmans	03/06/99	22/05/18	100%
Jan Suykens (4)	03/06/99	22/05/18	100%
Kris Verhellen	03/06/99	19/05/14	50%
Michel Van Geyte	19/03/13	22/05/18	100%
Guy van Wymersch-Moons (3)	21/01/06	15/05/17	75%
Thierry Rousselle / SiriusConsult SPRL** (4)	21/01/06	18/05/15	75%
Alfred Bouckaert / Consuco SA**	17/08/09	19/05/14	50%

(1) Membre du comité d'audit jusqu'au 19/05/14

(2) Membre du comité de nomination et rémunération jusqu'au 19/05/14

(3) Membre du comité de nomination et rémunération [pour M. Leysen à partir du 19/05/14]

(4) Membre du comité d'audit [pour M. Eeckhout à partir du 19/05/14]

** les mandats des personnes morales ont pris fin le 19/05/14

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

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

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

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

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

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

En 2014 les points spécifiques de l'ordre du jour ont e.a. été traités par le conseil d'administration :

- l'exécution continue de la stratégie de la la société dans la direction d'une plus grande diversification vers le retail et d'une extension géographique après la Belgique et le Grand-duché de Luxembourg, vers la Suisse Zwitterland, e.a. par l'acquisition de la propriété juridique du centre commercial Knauf à Schmiede, l'acquisition de la propriété louée à Hornbach et l'acquisition des trois immeubles retail situés en Suisse, et le désinvestissement d'un nombre de bureaux et immeubles logistiques moins importants et/ou moins stratégiques : avenue Louise 66, Meer et Canal Logistics phase 2 ;
- l'extension des dates d'échéance des crédits bancaires en cours ;
- changement du statut de la société d'une sicafi publique en une SIR publique ;
- l'établissement d'un comité exécutif.

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

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

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

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

Majorité simple

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

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

Majorités spéciales ou qualifiées

a) Les décisions concernant la définition de la stratégie de la société et les propositions de modification des statuts de la société ne peuvent être prises que par une majorité simple dont toujours le vote positif de
(i) au minimum la moitié des administrateurs indépendants et
(ii) au minimum la moitié des administrateurs nommés sur la proposition de la société anonyme Ackermans & van Haaren SA ou des sociétés liées, et pour autant que ces administrateurs n'ont aucun conflit d'intérêts avec la société au sens de l'art. 523 C. Soc.

Cette majorité qualifiée est également inspirée par le contrôle exclusif du chef d'Ackermans & van Haaren SA de la société suite au contrôle exclusif du gérant statutaire-personne morale.

b) Les décisions sur chaque proposition concernant l'affectation du résultat de la société ne sont prises qu'à la majorité spéciale de 80% des votes des administrateurs présents ou représentés.

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

Evaluation

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

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

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

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

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

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

COMITÉS CONSULTATIFS

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

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

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

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

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

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

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

Comité d'audit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Jan Suykens**, (Ackermans & van Haaren SA), administrateur et président du comité d'audit (administrateur non-exécutif) ;
2. **Thierry Rousselle** (jusqu'au 19/05/14 SiriusConsult SPRL, représentée par Monsieur Thierry Rousselle), administrateur de sociétés (administrateur non-exécutif) ;
3. **Christophe Desimpel**, administrateur indépendant (jusqu'au 19/05/14) ;
4. **Mark Leysen**, administrateur indépendant ;
5. **Michel Eeckhout**, administrateur indépendant (à partir du 19/05/14).

Compte tenu de leur formation, de leurs fonctions antérieures et actuelles ainsi que de leurs mandats d'adminis-

trateur dans d'autres sociétés, messieurs Suykens, Leysen, Eeckhout et Rousselle disposent de l'expérience et des compétences requises en matière d'audit et de comptabilité, telle que visée à l'art. 526 bis §2 C. Soc. et à l'annexe C, point 5.2/4 du Code.

Au cours de l'exercice passé le comité d'audit s'est réuni 4 fois. Le quorum de présence des membres du comité s'élevait globalement à 90%. Pour messieurs Suykens, Rousselle, Leysen et Eeckhout (après le 19/05/14) il s'élevait à 100% pour chacun ; pour Monsieur Desimpel (en fonction jusqu'au 19/05/14) à 50%.

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

- reporting financier trimestriel ;
- la modification éventuelle des règles d'évaluation ;
- fonctionnement du système de contrôle interne et des résultats de l'audit interne (exécuté par BDO) (voir également ci-dessous le contrôle interne à la page 104) ;
- adaptation des facteurs de risque ;
- le changement du statut de la société de sicafi en une SIR publique et les conséquences potentielles de la modification de la réglementation (e.a. AIFMD, EMIR, fiscalité).

Le commissaire est invité aux réunions du comité d'audit, et en tout cas pour la discussion des chiffres semestriels et annuels. Sauf si le comité d'audit en décide autrement, les dirigeants effectifs ont le droit d'assister aux réunions du comité d'audit.

Comité de nomination et de rémunération

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

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

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

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

1. **Luc Bertrand** (Ackermans & van Haaren SA), administrateur non-exécutif et président du comité de nomination et de rémunération ;
2. **Guy Van Wymersch-Moons** (AXA Belgium SA), administrateur non-exécutif ;
3. **Christophe Desimpel**, administrateur indépendant (jusqu'au 19/05/14) ;
4. **Mark Leysen**, administrateur indépendant (à partir du 19/05/14) ;
5. **Eric Van Dyck** (Starboard SPRL jusqu'au 19/05/14), administrateur indépendant ;
6. **Michel Eeckhout** (Michel Eeckhout Management SPRL jusqu'au 19/05/14), administrateur indépendant.

Les représentants des personnes morales Starboard SPRL et Michel Eeckhout Management SPRL qui ne font plus partie du comité à partir du 19/05/14 ont continué à faire partie du comité comme personnes physiques.

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

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

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

- propositions de rémunération du comité exécutif, de l'administrateur délégué (le CEO) et du personnel et rédaction du rapport de rémunération ;
- l'adaptation des statuts et de la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- la désignation de l'institut Guberna pour mener un audit indépendant relatif à la composition du conseil d'administration ;
- l'avis favorable à l'adaptation du nombre d'administrateurs de 12 à 9 ;
- l'avis positif à l'organisation d'un comité exécutif.

Comité d'administrateurs indépendants

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

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

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

GESTION JOURNALIÈRE – DIRIGEANTS EFFECTIFS¹

Dirigeants effectifs

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

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

Michel Van Geyte (COO), dirigeant effectif

Michel Van Geyte (49) a été engagé en août 2004 comme commercial manager de Leasinvest Real Estate Management SA. Il est actuellement administrateur exécutif de Leasinvest Real Estate Management SA et également administrateur d'e.a. Leasinvest Immo Lux. Auparavant il travaillait chez Knight Frank comme managing partner et il dispose de plus de 21 ans d'expérience en immobilier. Pour les autres mandats de monsieur Van Geyte, nous nous référons à la composition du conseil d'administration ci-dessus.

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

Jean-Louis Appelmans et Michel Van Geyte se font assister, en tant que dirigeants effectifs, pour la gestion journalière, par le CFO, Vincent Macharis qui ne fait pas partie de la direction effective du gérant statutaire, mais avec qui ils forment ensemble le comité exécutif.

Comité exécutif

Le comité exécutif se compose de trois personnes, notamment



Jean-Louis Appelmans, CEO, précité

Le comité exécutif est présidé par Jean-Louis Appelmans.



Michel Van Geyte, COO, précité

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



Vincent Macharis, CFO

Vincent Macharis [42], qui a débuté chez Leasinvest Real Estate Management SA le 6 février 2012. Il a plus de 16 ans d'expérience en gestion financière et était membre de la direction financière de CFE et de Deceuninck auparavant. Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : RAB Invest NV, Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS, Porte des Ardennes Schmiede SA., S.Invest I S.A.

Le comité permanent

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

Le comité d'investissement

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

Gestion active

Lors de l'exécution de ses activités, la société donne la priorité à une gestion active, ce qui implique qu'elle gère elle-même ses biens immobiliers sur une base quotidienne. Conformément à la loi SIR elle dispose d'une équipe opérationnelle dirigée par les dirigeants effectifs conformément aux décisions du conseil d'administration. De cette manière elle entretient des relations directes avec ses clients et fournisseurs.

L'équipe opérationnelle complète qui opère au sein du groupe Leasinvest Real Estate, responsable pour la direction générale, les contacts commerciaux avec les locataires et agents immobiliers, la comptabilité, les activités juridiques, l'administration et la gestion technique des immeubles, se compose d'une trentaine de personnes¹.

La société fait également appel à des sous-traitants ou fournisseurs externes pour lesquels la société reste effectivement responsable et organise la coordination.

Représentation externe – représentant permanent

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

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

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

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

¹ La société n'a pas de personnel. Le personnel est employé par le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA, Leasinvest Services SA et Leasinvest Immo Lux SA et Porte des Ardennes Schmiede SA.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

La politique de rémunération ne sera normalement pas modifiée au cours des deux exercices.

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

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

Relatif à l'exercice précédent, les administrateurs exécutifs et non-exécutifs du gérant statutaire de la société, ont reçu des rémunérations, directement et/ou indirectement, pour tous les services rendus pour le gérant statutaire à concurrence d'un montant total de € 267.816,61.

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

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

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

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

La politique de rémunération n'a pas subi de modifications significatives au cours de l'exercice écoulé. Le conseil d'administration prévoit également ne pas changer significativement la politique de rémunération en 2015 ni en 2016.

Administrateurs non-exécutifs

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

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

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

	Rémunération fixe CdA	Rémunération fixe CA	Rémunération fixe CNR	Rémunération fixe comité d'administrateurs indépendants	Total
Christophe Desimpel	6.250	1.667	1.667	833	10.417
Michel Eeckhout / Michel Eeckhout Management SPRL	15.000	2.333	4.000	2.000	23.333
Mark Leysen	15.000	4.000	2.333	2.000	23.333
Eric Van Dyck / Starboard SPRL	15.000		4.000	2.000	21.000
Luc Bertrand	-	-		-	-
Jan Suykens	-	-		-	-
Kris Verhellen	-	-		-	-
Guy Van Wymersch-Moons	-	-		-	-
Thierry Rousselle (SiriusConsult SPRL)	-	-		-	-
Alfred Bouckaert (Consuco SA)	-	-		-	-
Total administrateurs non-exécutifs	51.250	8.000	12.000	6.833	78.083

A monsieur Desimpel, administrateur indépendant jusqu'au 19/05/14, un montant total pro rata temporis, pour la durée de son mandat de 5 mois, de € 10.416,66 a été payé :

- une rémunération fixe pro rata temporis de € 6.250 jusqu'au 19/05/14 ;
- une rémunération fixe supplémentaire pro rata temporis de € 1.667 comme membre du comité d'audit jusqu'au 19/05/14 ;
- une rémunération fixe supplémentaire pro rata temporis de € 1.667 comme membre du comité de nomination et de rémunération jusqu'au 19/05/14 ; et
- une rémunération fixe supplémentaire pro rata temporis de € 833 comme membre du comité des administrateurs indépendants jusqu'au 19/05/14.

A Monsieur Michel Eeckhout (Michel Eeckhout Management SPRL jusqu'au 19/05/14), administrateur indépendant, un montant total, pour l'exercice 2014, de € 23.333 a été payé comme suit :

- une rémunération fixe de € 15.000 par exercice ;
- une rémunération fixe pro rata temporis de € 2.333 comme membre du comité d'audit à partir du 19/05/14 ;
- une rémunération fixe de € 4000 par exercice comme membre du comité de nomination et de rémunération ;
- une rémunération supplémentaire de € 2.000 par exercice comme membre du comité des administrateurs indépendants.

Pour la partie relative à la période avant 19/05/14, due à Michel Eeckhout Management SPRL, un taux de 21% de TVA est dû.

A Monsieur Leysen, administrateur indépendant, un montant total, pour l'exercice 2014, de € 23.333 est payé comme suit :

- une rémunération fixe de € 15.000 par exercice ;
- une rémunération supplémentaire de € 4.000 par exercice comme membre du comité d'audit ;
- une rémunération fixe de € 2.333 comme membre du comité de nomination et de rémunération à partir du 19/05/14 ;
- une rémunération supplémentaire de € 2.000 par exercice comme membre du comité des administrateurs indépendants.

A Monsieur Van Dyck (Starboard SPRL jusqu'au 19/05/14), administrateur indépendant, un montant total, pour l'exercice 2014, de € 21.000 est payé comme suit :

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

Pour la partie relative à la période avant 19/05/14, due à Starboard SPRL, un taux de 21% de TVA est dû.

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

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

- Critères financiers (pour 30%) e.a. résultat net courant, EPS, contrôle du taux d'endettement, financement, couvertures, et financement de la croissance ;
- Critères relatifs au portefeuille (pour 40%) e.a. contrôle du taux d'occupation, durée des baux, relocation d'immeubles vacants et s'occuper des possibilités de résiliation de baux importants, intégration et gestion des centres commerciaux Schmiede et Pommerloch, exécution de (re)développements ;
- Exécution de la stratégie (pour 15%) e.a. désinvestissement d'immeubles moins qualitatifs (de bureaux et logistiques) (plus anciens) en Belgique, investissements dans de nouveaux immeubles, diversification en matière de retail ;
- Capacités de management (pour 15%) e.a. leadership, personnel et relations investisseurs.

En ce qui concerne l'exercice écoulé, les administrateurs exécutifs et 'les autres dirigeants du gérant statutaire de la société' (au sens de l'article 96 §3, 7° du Code des Sociétés), soit les dirigeants effectifs et l'autre membre du comité exécutif, i.e. le CFO, ont perçus, directement et/ou indirectement, pour tous les services rendus pour le gérant statutaire, des rémunérations à concurrence d'un montant global de € 954.380, dont :

- rémunération fixe² : € 774.084
- rémunération variable : € 240.000
- assurance groupe (type cotisations déterminées et assurance hospitalisation) : 50.971
- avantages en nature (voiture de fonction) : € 21.340 comme autres composants de la rémunération.

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

dans le rapport de rémunération, mais pas celle des autres membres du comité exécutif.

Rémunération du CEO

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

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

fixe	assurance	variable	Total
335.897	42.733,29	110.000	488.630

Rémunération globale des autres membres du comité exécutif

Le comité exécutif est composé comme précisé ci-dessus de Monsieur Jean-Louis Appelmans, CEO et administrateur délégué, de Monsieur Michel Van Geyte, COO (tous les deux administrateurs exécutifs et dirigeants effectifs) de Leasinvest Real Estate Management SA et de Vincent Macharis, CFO.

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

Le montant global brut de la rémunération et des autres avantages, directement ou indirectement, attribué par la société ou ses filiales en 2014 aux autres membres du comité exécutif, peuvent être ventilés comme suit :

fixe	assurance	variable	Total
438.187	8.238	130.000	576.425

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

La rémunération variable des membres du comité exécutif, dont les dirigeants effectifs, se réfère aux performances exceptionnelles, e.a. reliées à l'amélioration et l'optimi-

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

² Ce montant comprend € 147.000 de rémunérations payées dans la capacité de « certains autres dirigeants ou certaines personnes chargées de la gestion journalière » comme prévu par l'article 96, §3, 4° C. Soc.

³ Via Granville Consultants & Co SPRL.

sation des critères mentionnés ci-dessus. Le comité de nomination et de rémunération définit chaque année la forme sous laquelle la rémunération variable est attribuée aux dirigeants effectifs et aux membres du comité d'audit ; pour l'exercice 2014 il s'agissait de tantièmes.

Clauses de contrat importantes

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

Les conventions des autres membres du comité exécutif contiennent les dispositions habituelles en matière de rémunération (fixe et variable), non-concurrence et confidentialité. Les conventions sont conclues pour une durée indéterminée. Aucune convention n'a été conclue après le 1er juillet 2009, sauf celle avec Vincent Macharis. Sauf pour le CEO (voir ci-dessus) aucune indemnité de départ spécifique n'a été reprise dans les contrats de management ou de travail pour les autres membres du comité exécutif, ce qui fait que l'article 554 du Code des Sociétés ne s'applique pas.

10.3 RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Articles 523 et 524 du C. Soc.

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

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

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

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

Les articles 37 et 38 de la loi SIR

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

Ces articles ne sont pas d'application sur :

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

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

Charte de gouvernance d'entreprise

Dans sa Charte de gouvernance d'entreprise le société a souscrit la politique qu'un administrateur, les dirigeants effectifs ou les membres du comité exécutif (ou leurs membres de famille les plus proches), soit directement ou indirectement, qui ont (i) un intérêt de nature non-patrimoniale qui est opposé ou qui a un intérêt parallèle, de nature patrimoniale ou non, à une décision ou à une opération de la société ou (ii) ou un intérêt de nature patrimoniale qui est opposé à une décision ou une opération de la société, mais qui ne ressort pas, en principe, à la compétence du

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

conseil d'administration, doit immédiatement notifier ce fait au président du conseil d'administration. Ce dernier évalue ensuite s'il doit en rendre compte au conseil d'administration.

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

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

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

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

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

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

Leasinvest Services SA est une filiale à 100% de la société, à qui la gestion immobilière opérationnelle pour les immeubles en Belgique est sous-traitée (voir Rapport immobilier page 78). RAB Invest est une filiale à 100% de la société et est propriétaire des Archives de l'Etat à Bruges. Leasinvest Immo Lux SA est une filiale à 100% de la société, qui est propriétaire du portefeuille immobilier luxembourgeois et des immeubles localisés en Suisse. Orli Lux Sàrl est une filiale à 100% de Leasinvest Immo Lux. S.Invest SA est une filiale à 100% de Leasinvest Immo Lux SA, qui détient à son tour 100% des actions de Porte des Ardennes Schmiede SA, propriétaire juridique du centre commercial Knauf à Schmiede.

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

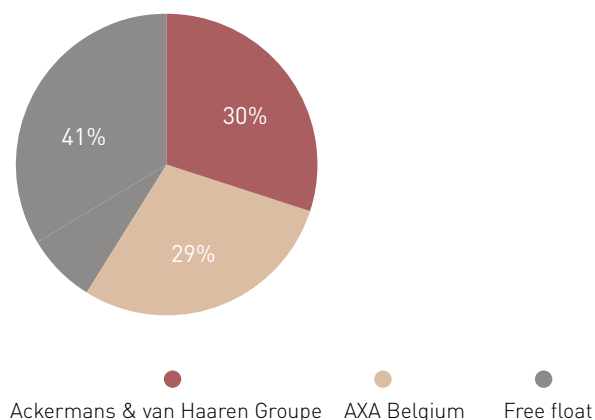
Un conflit d'intérêt potentiel pourrait finalement se produire du chef de la fonction d'administrateur, exécutée par l'administrateur délégué, Jean-Louis Appelmans, dans Retail Estates SA, ou du chef de la fonction d'administrateur indépendant exercée par Eric Van Dyck dans le cadre de l'investissement en Suisse via une filiale suisse de Redevco.

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

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

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

Structure de l'actionnariat



Nombre d'actions cotées (4.938.870).

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

Pour plus d'information sur les notifications de transparence par Ackermans & van Haaren Groupe, AXA Belgium SA et AG Insurance SA, y compris les chaînes de contrôle (également voir p 101), nous nous référons aux notifications de transparence et les communiqués de presse relatifs publiés sur www.leasinvest.be.

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

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

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

Limites légales ou statutaires en matière de transfert de titres

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

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

Limites légales ou statutaires en matière d'exercice du droit de vote

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

Plan d'options d'achat d'actions pour les employés

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

Pactes d'actionnaires

Entre Ackermans & van Haaren SA et AXA Belgium SA un pacte d'actionnaires pour un terme de 10 ans a été conclu en 2004, comprenant un droit de préemption mutuel concernant les actions émises par la société, ainsi qu'un droit de préemption et, sous des circonstances limitées, des engagements d'achat et de vente concernant les actions émises par Leasinvest Real Estate Management SA. Ce pacte d'actionnaires a été terminé anticipativement par consentement mutuel en mai 2014.

Les compétences de l'organe de décision, notamment en ce qui concerne la possibilité d'émission ou de rachat d'actions

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

Pour l'autorisation accordée au gérant statutaire pour procéder au rachat (et à l'aliénation) de titres propres, nous renvoyons au commentaire dans le chapitre 6 Document Permanent, qui fait référence à l'article 11 des statuts de la société.

Les règles pour la nomination et la substitution des membres de l'organe de décision et pour la modification des statuts de l'émetteur

En ce qui concerne les accords existants relatifs à la composition du conseil d'administration du gérant statutaire et les majorités valables au sein du conseil d'administration, nous renvoyons à p 89.

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

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

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

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

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

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

- une personne ou un groupe de personnes actant de concert acquiert le contrôle du gérant ; ou
- Leasinvest Real Estate Management est remplacée comme gérant statutaire de la société par un ou plusieurs nouveaux gérants (sauf si Ackermans & van Haaren SA ou une personne liée à Ackermans & van Haaren exerce le contrôle sur ce(s) nouveau(x) gérant(s) ;

(B) dans l'hypothèse où la société prendrait la forme juridique d'une SA (ou tout autre forme juridique que la présente) : une personne ou un groupe de personnes actant de concert, acquiert le contrôle de la société;

sachant que « Contrôle » est défini comme suit :

• dans l'hypothèse (A) ci-dessus :

- la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions du gérant de la société ;
- le droit en vertu des statuts du gérant de la société ou connu par le gérant sur base d'accords de nommer ou démissionner la majorité des administrateurs ; et

• dans l'hypothèse (B) ci-dessus :

- la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions de la société ;
- le droit en vertu des statuts de la société ou connu par la société sur base d'accords de nommer ou démis-

sionner la majorité des administrateurs ; ou

- l'acquisition ou la possession de droits de vote dans la société, même si cela s'élève à moins de 50% des droits de vote liés aux total des actions suite à une acquisition qui a mené à une offre publique d'acquisition obligatoire sur les actions avec droit de vote.

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

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

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

- une personne ou un groupe de personnes actant de concert acquiert le contrôle du gérant ; ou
- Leasinvest Real Estate Management SA est remplacée comme gérant de Leasinvest Real Estate par un ou plusieurs nouveaux gérants (sauf si Ackermans & van Haaren SA ou une personne liée à Ackermans & van Haaren exerce le contrôle sur ce(s) nouveau(x) gérant(s) ;

B) dans l'hypothèse où Leasinvest Real Estate prendrait la forme juridique d'une SA (ou tout autre forme juridique que la présente) : une personne ou un groupe de personnes actant de concert, acquiert le contrôle de Leasinvest Real Estate ;

sachant que « Contrôle » est défini comme suit :

• dans la première hypothèse A) ci-dessus :

- la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions du gérant de Leasinvest Real Estate ;
- le droit en vertu des statuts du gérant de Leasinvest Real Estate ou connu par le gérant sur base d'accords de nommer ou démissionner la majorité des administrateurs ; et

• dans la seconde hypothèse B) ci-dessus :

- la possession, directe ou indirecte, de la majorité des droits de vote liés aux total des actions de Leasinvest Real Estate ;
- le droit en vertu des statuts de Leasinvest Real Estate ou connu par Leasinvest Real Estate sur base d'accords de nommer ou démissionner la majorité des administrateurs ; ou
- l'acquisition ou la possession de droits de vote dans Leasinvest Real Estate, même si cela s'élève à moins

de 50% des droits de vote liés aux total des actions suite à une acquisition qui a mené à une offre publique d'acquisition obligatoire sur les actions avec droit de vote.

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

Conventions entre la société et son gérant statutaire, administrateurs ou employés qui prévoient des indemnités de départ dans le cas d'une offre publique d'acquisition

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

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

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

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

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



10.6 POLITIQUE DE DIVIDENDE

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

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

Il doit en outre être tenu compte de l'art. 617 du C. Soc.

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

Au cours des exercices précédents, et ceci sans garanties pour le futur, ce fut toujours l'objectif de distribuer un dividende plus élevé que le minimum légal. En ce qui concerne les chiffres concrets, nous nous référons à la p 153 et suiv. des Etats financiers.

10.7 MENTION EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

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

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

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

Le 30 janvier 2013 une notification a été faite par Monsieur Van Geyte à la FSMA conformément à l'art. 25 bis §2 de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur

financier et aux services financiers et aux articles 13 et 14 de l'AR du 5 mars 2006 relatif à la manipulation des marchés.

La Charte de gouvernance d'entreprise tient compte du règlement adopté par l'AR du 05/03/06 relatif à la manipulation des marchés. Chaque actionnaire qui excède un seuil de trois pourcent (3%) (seuil statutaire) et/ou qui excède les seuils légaux de cinq pourcent (5%) et des multiples de cinq pourcent (5%) du total du nombre d'actions doit notifier à la société et à la FSMA le nombre d'actions détenues conformément à l'article 6 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

10.9 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

laquelle la société, ses administrateurs ou le commissaire se sont engagés. Les actionnaires peuvent poser ces questions par écrit directement après la convocation et au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Luc Bertrand**, président du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, président du conseil d'administration de Leasinvest Real Estate Management SA;
- **Jean-Louis Appelmans**, CEO et administrateur délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et président du comité exécutif de la société ;
- **Jan Suykens**, membre du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA ;

- **Guy Van Wymersch-Moons**, general manager of real estate d'AXA Belgium SA ;
- **Michel Van Geyte**, COO et administrateur exécutif de Leasinvest Real Estate Management SA ;
- **Micheline Paredis**, secrétaire-général de la société ;
- **Vincent Macharis**, CFO et membre du comité exécutif de la société.

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

Il est demandé à l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux SA qui se tiendra en avril 2015 de renouveler les mandats des administrateurs de Leasinvest Immo Lux SA, qui sont à chaque fois nommés pour un an, jusqu'à l'assemblée annuelle tenue en avril 2016.

10.11 CONTRÔLE DES ÉTATS FINANCIERS – COMMISSAIRE

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, contrôle les états financiers et les rapports semestriels. Ernst & Young, réviseurs d'entreprises, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, a été renommée en mai 2012 pour un terme de trois ans pour exercer la fonction de commissaire de la société. A cet effet, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises est représentée par Pierre Vanderbeek, réviseur de banques.

Il sera proposé à l'assemblée annuelle des actionnaires de la société qui se tiendra le 18 mai 2015 de renouveler le mandat d'Ernst Young Réviseurs d'Entreprises, est représentée par Monsieur Pierre Vanderbeek, pour une période de 3 ans (les exercices 2015, 2016 et 2017), pour prendre fin après l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2018.

La rémunération du commissaire pour le contrôle des états financiers de la société et ses filiales belges pour l'exercice écoulé a été estimée à € 38.900 (hors TVA), soit € 32.907 pour la société et € 5.993 pour l'audit de ses filiales.

Outre ce montant, une rémunération de € 18.500 (hors TVA) a été payée au commissaire pour des missions spéciales (notamment des rapports du commissaire pour la FSMA, le taux d'endettement et en ce qui concerne la modification de l'objet social cf. l'art. 559 du Code des Sociétés) après approbation par le comité d'audit conformément à la procédure visée à l'art. 133 § 6, 1 du C. Soc.

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Immo Lux SA qui se tiendra en avril 2015 il sera proposé de renouveler le mandat du commissaire Ernst & Young (Luxembourg), ayant son siège à 7, Rue Gabriel Lippmann, Parc d'Activité Syrdall, L-5365- Munsbach, représenté par René Esch, pour un terme d'un an (comme habituel pour Leasinvest Immo Lux SA).

La rémunération du commissaire pour le contrôle des états financiers de Leasinvest Immo Lux et ses filiales au cours de l'exercice écoulé a été estimée à € 68.100 (hors TVA).

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

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

Contrôle interne

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

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

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

Organisation administrative et comptable

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

Politique d'intégrité

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

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

Fonctions de contrôle indépendantes

Fonction d'audit interne indépendante

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

La personne indépendante responsable pour la fonction d'audit interne est Vincent Macharis, CFO de la société.

Fonction interne indépendante de gestion des risques

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

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

Fonction de « compliance » indépendante

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

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

Micheline Paredis (47) est secrétaire-général de la société et a plus de 20 d'expérience en droit de sociétés et immobilier, dont plus de 15 ans comme legal counsel chez Leasinvest Real Estate Management SA. Antérieurement elle était candidat-notaire.

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

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

Politique de gestion des risques

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

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

Préalablement à chaque décision d'investissement ou de désinvestissement immobilier une 'due diligence' (technique, juridique et fiscale) est menée, dont l'ampleur est définie en fonction de l'objet à acquérir et les éventuels

risques liés. Dans la plupart des cas on fait appel à des adviseurs externes spécialisés à cet effet.

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

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

Une évaluation des principaux risques de la société se fait régulièrement et au moins une fois par trimestre (pour une analyse détaillée des risques auxquels la société pourrait être exposée, nous nous référons à la page 8 « Facteurs de risque »). Pour chacun des risques mentionnés dans ce rapport annuel, des mesures et des procédures existent pour identifier et observer ces risques, et pour éviter que ces risques se réalisent, et/ou pour limiter l'impact de ces risques (le cas échéant) et d'évaluer, contrôler et suivre leur conséquences pour autant que possible.

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

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

10.13 EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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

L'évaluation du portefeuille luxembourgeois est faite par Cushman, celle de la Belgique par respectivement Cushman, DTZ Winssinger et Stadim et celle des immeubles situés en Suisse par SPG.

Au cours de l'exercice écoulé la valeur du patrimoine immobilier a été définie par Cushman & Wakefield, Winssinger & Associés et Stadim et une rémunération totale pour l'évaluation des portefeuilles au Luxembourg, en Belgique et en Suisse de € 137.283 (hors TVA) a été prévue, dont

- € 60.779 pour l'évaluation du portefeuille belge à Cushman (€ 12.250), DTZ Winssinger (€ 22.689) et Stadim (€ 25.840) pour Leasinvest Real Estate ;
- € 61.600 à Cushman pour l'évaluation du portefeuille luxembourgeois, et
- € 14.904 à SPG pour l'évaluation du portefeuille immobilier en Suisse pour Leasinvest Immo Lux SA.

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

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

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

succèdent endéans ou après la période maximale de trois ans, mentionnée dans l'article 24 §1 de la loi SIR, endéans laquelle un expert peut évaluer un certain portefeuille.

Evaluation du patrimoine en Belgique/au Luxembourg

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

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

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

Depuis le 31/12/11, l'évaluation est faite par Matthias Gerits, Surveyor, sous la direction de Jérôme Lits, Associate.

Evaluation du patrimoine en Belgique

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

Winssinger & Associés a entamé une collaboration avec un des réseaux internationaux les plus importants en matière d'évaluation immobilière (groupe DTZ), qui fait que Winssinger & Associés peut suivre l'évolution des marchés immobiliers à l'étranger de près. Winssinger & Associés n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle. Depuis le 31/03/2013, et en principe jusqu'au 31/03/2016 l'évaluation est effectuée par Hervé Biebuyck, Director.

Stadim CVBA (numéro d'entreprise 0458.797.033), ayant son siège social à 2600 Berchem-Anvers, Uitbreidingsstraat 10-16, est représentée par Philippe Janssens. La société évalue dans toute la Belgique et au Luxembourg l'immobilier résidentiel, tant que l'immobilier professionnel

(bureaux, retail, logistique et maisons de repos). Stadim n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle mais elle est membre de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). La convention a été conclue pour une période de 3 ans à partir du 1er janvier 2013 pour prendre fin, en principe, le 31 décembre 2015.

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

Evaluation du patrimoine en Suisse

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

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

10.14 DÉPOSITAIRE

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

RBC Investor Services Bank, ayant son siège social au 14, Porte de France, L- 4360 Esch-sur-Alzette, soumise à la supervision de la Commission de Surveillance du Secteur Financier, a été désignée comme 'banque dépositaire' de Leasinvest Immo Lux SA conformément à la législation luxembourgeoise en vigueur (RCS Luxembourg B47192) jusqu'au 31/12/14.

Au cours de l'exercice passé des rémunérations à concurrence d'un montant total de € 233.000 (hors TVA) ont été payées par Leasinvest Immo Lux SA à RBC Investor Services Bank.

Depuis le 01/01/2015 SGG S.A. (numéro d'entreprise B 65.906) ayant son siège social à L-2086 Luxembourg, 412F, route d'Esch, a été désignée comme dépositaire. SGG est soumise à la supervision de la Commission de Surveillance du Secteur Financier.

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

Pour l'exercice 2015 SGG recevra une rémunération d'environ 120.000 € (hors TVA).

10.15 LIQUIDITY PROVIDER

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

10.16 SERVICE FINANCIER

Au cours de l'exercice écoulé, le service financier a été confié à la Banque Delen SA en tant qu'agent principal de paiement (main paying agent) dans le cadre de l'adoption de l'ESES (Euroclear Settlement for Euronext-zone Securities). Une rémunération forfaitaire de € 32.000 a été prévue à cet effet.

Responsabilité sociétale

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

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

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

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

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

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

AUDIT

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

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

APPROCHE STRATÉGIQUE

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

PLAN PAR ÉTAPE

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

ARBITRAGE SÉLECTIF SUR LE PORTEFEUILLE

Parce que les investissements de Leasinvest Real Estate, en tant que société cotée, doivent prioritairement être fondés du point de vue de rendement pour l'actionnaire, un nombre d'immeubles ont été sélectionnés pour un redéveloppement (partiel). Il s'agit d'immeubles vacants à cause de l'échéance des baux, ou des immeubles améliorables sans incommoder les locataires (p.ex. l'installation de panneaux solaires).

Des immeubles moins stratégiques, sont pris en considération pour la vente, au cas où une opportunité se présente. En 2014 € 12 millions ont été désinvestis dans ce cadre (voir Rapport de gestion à la page 39 – Aperçu des activités).

ACTIONS RÉALISÉES ET PROJETS

GÉNÉRAL

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

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

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

BELGIQUE

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

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

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

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

Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Square de Meeûs : objectif « BREEAM Excellent »

Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 63 : objectif is « BREEAM Excellent »

LUXEMBOURG

Immeuble de bureaux Royal20 (nouvelle construction) : objectif BREEAM 'very good' ou 'excellent'

Immeuble de bureaux Monnet : BREEAM In-Use (2012), score 'pass'

CULTURE

Leasinvest Real Estate sponsorise différentes institutions culturelles, telles que le conservatoire de musique Anvers, le musée de la sculpture en plein air Middelheim (www.middelheimmuseum.be) et le Musée Royal des Beaux-Arts (KMSKA) à Anvers, ce qui prouve son engagement dans les activités sociales et culturelles de la société.

Chaque année de nouvelles opportunités sont évaluées et de nouvelles initiatives sont initiées. In 2014 il s'agissait de Rotonde asbl, s'occupant du soin d'adultes limités. Le budget annuel des cartes de vœux pour 2015 ont été l'objet d'une donation à Médecins Sans Frontières.

Facteurs de risque

Tous les risques propres à Leasinvest Real Estate sont repris dans le chapitre séparé n° 1 Facteurs de risque, au début de ce rapport financier annuel à la p. 8.

Décharge au gérant et au commissaire

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au gérant statutaire et au commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 31/12/2014.

Fait à Anvers le 11/02/2015

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Luc Bertrand
Président du conseil
d'administration

Etats financiers

Etats financiers consolidés	113
Etat du résultat global consolidé	113
Bilan consolidé	115
Tableau des flux de trésorerie consolidé	116
Tableau de variations des capitaux et des réserves consolidé	118
Notes aux états financiers consolidés	122
Rapport du commissaire	169
 Etats financiers statutaires	 170
Compte de résultats et bilan statutaires	170

Etats financiers consolidés

Etats financiers consolidés et notes

Les états financiers consolidés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le 11 février 2015.

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

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	Note	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Revenus locatifs	4	50.175	45.186
Charges relatives à la location	4	-31	0
RESULTAT LOCATIF NET	4	50.145	45.186
Récupération de charges immobilières	5	367	92
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	4.008	3.509
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	5	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-4.008	-3.509
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	-1.637	-1.617
RESULTAT IMMOBILIER		48.875	43.661
Frais techniques	7	-1.307	-1.559
Frais commerciaux	8	-1.059	-696
Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-504	-295
Frais de gestion immobilière	10	-3.893	-3.639
Autres charges immobilières	10	-472	-528
CHARGES IMMOBILIERES		-7.235	-6.717
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		41.640	36.944
Frais généraux de la société	11	-2.704	-2.374
Autres revenus et charges d'exploitation	11	-307	-343
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		38.629	34.227
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	1.767	-146
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	5.687	1.978
RESULTAT D'EXPLOITATION		46.083	36.059
Revenus financiers	14	3.111	2.254
Charges d'intérêts nettes	15	-13.811	-10.810
Autres charges financières	16	-1.728	-1.365
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	-729	966
RESULTAT FINANCIER		-13.157	-8.955
RESULTAT AVANT IMPOT		32.926	27.104
Impôts des sociétés	18	-353	-178
Exit tax		0	0
IMPOT		-353	-178
RESULTAT NET		32.572	26.926
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		1	-2
Résultat net – part du Groupe		32.571	26.928

(en € 1.000)	Note	31/12/14	31/12/13
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL			
Autres éléments du résultat global qui ne seront pas reclassés plus tard vers le résultat net		0	0
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-825	-338
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture, autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS		-21.890	8.427
Variations de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	23	11.465	2.288
Autres éléments du résultat global qui seront reclassés plus tard vers le résultat net		-11.251	10.377
RÉSULTAT GLOBAL		21.321	37.303
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		1	-2
Résultat global – part du groupe		21.320	37.305
RÉSULTAT NET COURANT			
Résultat net		32.572	26.926
A exclure			
- Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.767	-146
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement		5.687	1.978
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		-729	966
- Impôts différés		-213	
RÉSULTAT NET COURANT		26.062	24.128
RÉSULTATS PAR ACTION			
(en €)		31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Résultat global par action, part du groupe (1)		4,32	7,55
Résultat global par action diluée, part du groupe (1)		4,32	7,55
Bénéfice par action, part du groupe (1)		6,60	5,45
Bénéfice par action diluée, part du groupe (1)		6,60	5,45
Résultat net courant par action (1)		5,28	4,88

1 Sur base du nombre d'actions à la date de clôture (31/12/14).

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)			Période	Période
	Note	31/12/14	31/12/13	
ACTIF				
I. ACTIFS NON COURANTS		804.789	757.058	
Immobilisations incorporelles	19	80	1	
Immeubles de placement	20	720.801	690.191	
Autres immobilisations corporelles	22	1.266	1.140	
Actifs financiers non courants	23	64.743	47.827	
Créances de leasing financier	24	17.900	17.899	
II. ACTIFS COURANTS		32.125	20.809	
Actifs détenus en vue de la vente	25	17.626	10.144	
Actifs financiers courants	26	0	0	
Créances commerciales	27	8.207	5.427	
Créances fiscales et autres actifs courants	28	1.010	1.197	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29	3.654	2.254	
Comptes de régularisations	30	1.627	1.786	
TOTAL DE L'ACTIF		836.914	777.867	
PASSIF				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		336.414	335.334	
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES				
AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		336.410	335.331	
Capital	31	54.315	54.315	
Primes d'émission	31	121.091	121.091	
Réserves	31	128.432	132.997	
Résultat net de l'exercice	31	32.572	26.928	
II. INTERETS MINORITAIRES	33	4	4	
PASSIF		500.500	442.532	
I. PASSIFS NON COURANTS		357.650	301.299	
Provisions		0	0	
Dettes financières non courantes	34	319.423	282.731	
- Etablissements de crédit		222.029	186.776	
- Autres		97.394	95.955	
Autres passifs financiers non courants	34	38.227	18.568	
Autres passifs non courants		0	0	
II. PASSIFS COURANTS		142.850	141.233	
Provisions		0	0	
Dettes financières courantes	34	121.910	125.058	
- Etablissements de crédit		32.919	25.099	
- Autres		88.991	99.959	
Dettes commerciales et autres dettes courantes	35	8.631	6.077	
- Exit tax		0	0	
- Autres		8.631	6.077	
Autres passifs courants	36	3.250	2.203	
Comptes de régularisation	37	9.059	7.896	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		836.914	777.867	

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ¹

(en € 1.000)			
	Note	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	29	2.254	2.436
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise		40.511	30.319
Résultat net		32.573	26.926
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels		6.687	7.674
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>		383	161
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)		100	73
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	27	31	0
- Impôts	18	353	178
- Impôts payés		-100	-91
<i>Autres éléments non monétaires</i>		-4.357	-2.554
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13	-5.687	-1.978
- Mouvement des provisions (+/-)		0	0
- Etalement des gratuités (+/-)	4	601	389
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers (1)	17	729	-966
<i>Eléments non opérationnels</i>		10.660	10.067
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	13	-1.767	146
Dividendes perçus (1)	14	-2.187	-1.690
Reprise de produits et charges financiers (1)		14.615	11.611
Variation du besoin en fonds de roulement		1.251	-4.281
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>		-2.463	-244
- Autres actifs non courants			-24
- Actifs financiers courants			
- Créances commerciales		-2.809	1.177
- Créances fiscales et autres actifs courants		187	122
- Comptes de régularisation		159	-1.520
<i>Mouvement des éléments du passif</i>		3.714	-4.036
- Autres dettes non courantes		0	-18
- Dettes commerciales et autres dettes non courantes et courantes		2.554	-1.916
- Impôts		-253	-88
- Autres passifs courants		1.047	22
- Comptes de régularisation		366	-2.037

¹ La somme de la réduction de la juste valeur des actifs et passifs financiers non courants (€ 966 mille), les dividendes perçus (€ 1.690 mille) et les produits et charges financiers (€ -11.611 mille) s'élève à € -8.955 mille, ce qui équivaut le résultat financier fin 2013.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (SUITE)

(en € 1.000)			31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
	Note			
2. Cash flow d'activités d'investissement			-34.432	-81.641
Investissements				
Immeubles de placement en exploitation	20		-40.458	-99.641
Projets de développement	20		-3.513	-1.489
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles			-305	-1
Actifs financiers non courants	23		-4.323	-7.974
Actifs détenus en vue de la vente			0	0
Impact de la consolidation des nouvelles participations			0	131
Désinvestissements				
Immeubles de placement en exploitation	20		1.598	27.332
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles				-146
Actifs financiers non courants	23		74	67
Actifs détenus en vue de la vente	25		10.308	27.410
Dividendes perçus	1		2.187	1.690
3. Cash flow d'activités de financement			-4.678	49.450
Variation des passifs financiers et dettes financières				
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières			32.095	17.688
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers			-2.809	
Produits financiers reçus			1.019	2.254
Charges financières payées			-14.742	-12.512
Variation des capitaux propres				42.021
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)				60.655
Variations des réserves				-979
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres				
Dividende de l'exercice précédent	31		-20.242	-17.656
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE	29		3.655	2.254

TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Actions propres rachetées (-)	Réserves
Bilan selon IFRS au 31/12/11	44.128	70.622	0	134.478
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent				-16.653
- Transfert résultat net 2011 aux réserves				-12.587
- Résultat global de l'exercice 2012 (12 mois)				-10.763
- Divers				1.097
Bilan selon IFRS au 31/12/12	44.128	70.622	0	120.746
- Emission d'actions par augmentation de capital en espèces	10.187	50.469		-979
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent				-17.656
- Transfert résultat net 2012 aux réserves				20.508
- Résultat global de l'exercice 2013 (12 mois)				10.377
- Divers				
Bilan selon IFRS au 31/12/13	54.315	121 091	0	132.997
- Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent				-20.243
- Transfert résultat net 2013 aux réserves				26.928
- Résultat global de l'exercice 2014 (12 mois)				-11.251
- Divers				
Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.315	121.091	0	130.104

Résultat net de l'exercice	Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
12.587	0	0	261.815	5	261.821
			-16.653		-16.653
-12.587			0		
20.508			9.745	0	9.745
			1.097		1.097
20.508	0	0	256.005	5	256.010
			59.676		59.676
			-17.656		-17.656
-20.508			0		0
26.928			37.305	-2	37.303
26.928	0	0	335.331	3	335.334
			-20.243		-20.243
-26.928			0		0
32.572			21.321	1	21.321
32.572	0	0	336.409	4	336.414

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

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés inter- venant lors de l'aliénation hy- pothétique des immeubles de placement (-)
Bilan selon IFRS au 31/12/10	44.128	70.622	602	62.268	-6.358
Résultat global pour la période et transferts				-22.431	
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/11	44.128	70.622	602	39.837	-6.358
Transferts				-6.566	
Résultat global pour la période					-645
Vente actions propres					
Dividendes aux actionnaires					
				(1)	
Bilan selon IFRS au 31/12/12	44.128	70.622	602	33.271	-7.003
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces	10.187	50.469			
Transferts			4.829	1.342	
Résultat global pour la période					-338
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/13	54.315	121.091	5.431	34.613	-7.341
Transferts				1.978	
Résultat global pour la période					-825
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.315	121.091	5.431	36.591	-8.166

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

En 2014 € 720 mille ont été reconnus sur des instruments financiers inefficaces, soit les instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture. Cet impact sera comptabilisé dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS » après l'affectation du résultat. En 2014 € 5.687 mille ont été comptabilisés comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cet impact sera repris dans les capitaux propres sous la rubrique « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier » après l'affectation du résultat.

Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Total des capitaux propres	Intérêts minoritaires	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère
-642	-1.121	-1.046	497	92.192	14.267	275.407	3	275.410
-10.187			392	36.697	-1.678	2.793	2	2.795
				-16.385		-16.385		-16.385
-10.829	-1.121	-1.046	889	112.504	12.589	261.815	5	261.821
	-449			19.604	-12.589	0		0
-12.898			2.780		20.508	9.745		9.745
		1.035		63		1.098		1.098
				-16.653		-16.653		-16.653
	(1)							
-23.727	-1.570	-11	3.669	115.518	20.508	256.005	5	256.010
				-979		59.676		59.676
	-2.101			16.438	-20.508	0		0
8.427			2.288		2.288	37.305	-2	37.303
				-17.656		-17.656		-17.656
-15.300	-3.671	-11	5.957	113.321	26.928	335.331	3	335.334
	1.031			23.919	-26.928	0		0
-21.890			11.465		32.572	21.321	1	21.322
				-20.243		-20.243		-20.243
-37.191	-2.640	-11	17.422	116.997	32.572	336.409	4	336.414

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS CLÔTURÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Note 1	Information générale	123
Note 2	Principales méthodes comptables	123
	2.1 Règles d'évaluation IFRS comptes annuels consolidés Leasinvest Real Estate SCA	123
Note 3	Information sectorielle	131
	3.1 Information sectorielle – géographique	131
	3.1.1 Etat du résultat global consolidé	131
	3.1.2 Bilan consolidé (Information sectorielle géographique)	132
	3.1.3 Principaux chiffres clés	133
	3.2 Information sectorielle – Chiffres clés par type d'immeuble	133
RÉSULTAT GLOBAL		
Note 4	Résultat locatif net	135
Note 5	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire et autres recettes et dépenses relatives à la location	136
Note 6	Charges locatives normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	137
Note 7	Frais techniques	137
Note 8	Frais commerciaux	137
Note 9	Charges et taxes sur immeubles non loués	138
Note 10	Frais de gestion immobilière et autres charges immobilières	
	10.1 Frais de gestion immobilière	138
	10.2 Autres charges immobilières	138
Note 11	Frais généraux de la société et autres revenus et charges d'exploitation	138
Note 12	Résultat sur ventes d'immeubles de placement	139
Note 13	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	139
Note 14	Revenus financiers	140
Note 15	Charges d'intérêts nettes	140
Note 16	Autres charges financières	141
Note 17	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	141
Note 18	Impôt sur le résultat	141
BILAN		
Note 19	Immobilisations incorporelles	142
Note 20	Immeubles de placement (méthode de la juste valeur)	142
Note 21	Acquisitions de filiales	146
Note 22	Autres immobilisations corporelles	147
Note 23	Actifs financiers non courants	147
Note 24	Leasing	148
Note 25	Actifs détenus en vue de la vente	148
Note 26	Actifs financiers courants	149
Note 27	Créances commerciales	149
Note 28	Créances fiscales et autres actifs courants	150
Note 29	Trésorerie et équivalents de trésorerie	150
Note 30	Comptes de régularisation – actifs	150
Note 31	Capital, primes d'émission, actions propres et résultat net	
	31.1 Capital souscrit	151
	31.2 Primes d'émission	152
	31.3 Résultat	152
	31.4 Actions propres rachetées	152
	31.5 Réserves	152
Note 32	Commentaire du nombre d'actions, des dividendes et du bénéfice par action	
	32.1 Evolution du nombre d'actions	153
	32.2. Définition du montant de la distribution de dividende obligatoire (selon les comptes annuels statutaires)	153
Note 33	Intérêts minoritaires	156
Note 34	Information sur la dette financière	
	34.1 Dettes financières	156
	34.2 Conditions financières (covenants)	157
	34.3 Information sur la gestion des risques financiers	157
Note 35	Dettes commerciales et autres dettes courantes	167
Note 36	Autres passifs courants	167
Note 37	Comptes de régularisation – passifs	167
Note 38	Actifs et passifs conditionnels	167
Note 39	Engagements hors bilan	167
Note 40	Transactions avec des parties liées	168
Note 41	Périmètre de consolidation	168
Note 42	Événements importants après la clôture du bilan	168

NOTE 1 INFORMATION GÉNÉRALE

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

Les états financiers consolidés de LRE pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2014 comprennent LRE et ses filiales. Les états financiers statutaires et consolidés ont été clôturés pour publication par le conseil d'administration du 11 février 2015 et seront présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 18 mai 2015 pour approbation. Aussi bien les états financiers statutaires que consolidés sont rédigés selon IFRS. Leasinvest Real Estate est reprise dans la consolidation d'Extensa Group SA, qui, à son tour, est consolidée par Ackermans & van Haaren SA.

NOTE 2 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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

A. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes annuels consolidés sont préparés conformément aux règles « International Financial Reporting Standards » et interprétations IFRIC en vigueur à partir du 31/12/2014, tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

Au cours de l'exercice écoulé différentes normes et interprétations modifiées ou nouvelles sont entrées en vigueur.

Les méthodes comptables appliquées sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent, à l'exception des modifications suivantes.

La nature et l'impact de chacune des règles comptables suivantes, ou modifications et/ou interprétations, sont décrites ci-dessous :

- IFRS 10 Etats financiers consolidés, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRS 11 Partenariats, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amélioration aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 Dispositions transitoires, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amélioration aux normes IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 – « Entités d'investissements », en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 27 Etats financier statutaires (2010), en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 28 « Participations dans des entreprises associées » (2011), en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amélioration à la norme IAS 32 Instruments financiers : Présentation : Compensation d'un actif financier et d'un passif financier, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amélioration à la norme IAS 36 Dépréciation d'actifs – Informations sur la valeur à récupérer des actifs non-financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amélioration à la norme IAS 39 Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Renouvellement des produits dérivés

et continuation du « hedge accounting », en vigueur à partir du 1er janvier 2014

La nature et l'impact de chacun des nouveaux standards, modifications et/ou interprétations neuves sont décrits ci-dessous :

1) IFRS 10 Etats financiers consolidés

IFRS 10 remplace la partie de la partie de la norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » relative aux états financiers consolidés. IFRS 10 remplace en outre la réglementation de la norme SIC-12 'Consolidation – « Entités ad hoc ».

Ce standard modifie la définition du contrôle. La norme IFRS 10 définit un contrôle si un investisseur bénéficie ou à droit aux revenus variables de son engagement dans une participation est dès lors capable d'exercer son pouvoir afin d'influencer les revenus. Il n'existe aucune influence de ce standard sur les états financiers.

2) IFRS 11 Partenariats

IFRS 11 remplace la norme IAS 31 'Participations dans des coentreprises' et la norme SIC-13 'Entités contrôlées conjointement – Contributions non-monétaires par les participants dans une coentreprise. Les entités n'ont plus, selon ce nouveau standard, l'option de consolider proportionnellement les entités contrôlées conjointement. Ces entités sont traitées selon la méthode « equity » si elles répondent à la définition d'une coentreprise.

Il n'existe aucune influence de ce standard sur les états financiers.

3) IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

La norme IFRS 12 contient des obligations d'information concernant les intérêts dans les filiales, des partenariats, dans des entreprises associées et dans des entités structurées. Ces obligations d'information sont plus étendues que les informations préalables sur les filiales.

Leasinvest Real Estate n'a aucune filiale avec des intérêts minoritaires matériels.

4) Améliorations aux normes IFRS 10- IFRS 11 – IFRS 12 – Dispositions transitoires

Les modifications clarifient les dispositions transitoires dans la norme IFRS 10 Etats financiers consolidés et prévoient des exemptions transitoires supplémentaires dans les normes IFRS 10, IFRS 11 Partenariats et IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ».

Il n'existe aucune influence de ce standard sur les états financiers.

5) Améliorations aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 – Entités d'investissements

Ces modifications contiennent une exemption par rapport à l'obligation de consolidation et sont valables pour les entités qui répondent à la définition de la norme IFRS 10 Entité d'investissements. Une Entité d'investissements doit à cette fin évaluer certaines filiales à leurs juste valeur avec un traitement des ajustements de la valeur via le compte de résultats.

Les modifications ne sont pas pertinentes pour niet Leasinvest, puisque aucune des entités du groupe ne répond à la définition d'une entité d'investissements selon la norme IFRS 10.

6) IAS 27 Etats financiers individuels (revue en 2011)

La publication des normes IFRS 10 et IFRS 12 a mené à une révision de la norme IAS 27. IAS 27 est dès lors uniquement relative au traitement des intérêts dans les filiales, des partenariats et dans

les entreprises associées au niveau des états financiers individuels. Le standard revu n'a aucun impact sur la position financière ou sur les résultats de Leasinvest.

7) IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises (revue en 2011)

L'adoption des normes IFRS 10 en IFRS 12 a mené à une révision de la norme IAS 28. Sous la norme IAS 28 la méthode de la mise en équivalence doit être appliquée tant pour le traitement des intérêts dans des coentreprises que pour les intérêts dans des entreprises associées. Le standard revu n'a aucune influence sur la position financière ou sur les résultats.

8) Améliorations à la norme IAS 32 Instruments financiers : Présentation – Compensation d'un actif financier et d'un passif financier

Ces améliorations clarifient la signification d'un « droit contraignable de compenser.... » et les critères auxquels les mécanismes de traitement non-simultanés des organismes de liquidation doivent répondre afin d'être pris en compte pour la compensation. Puisque Leasinvest ne compense aucun instrument financier et n'a conclu aucun accord de compensation pertinent, la modification n'a aucune influence sur la présentation des actifs et passifs financiers.

9) Améliorations à la norme IAS 36 Dépréciation d'actifs – Informations sur la valeur à récupérer des actifs non-financiers

Ces améliorations clarifient que les entités doivent uniquement mentionner les informations sur l'utilisation de l'évaluation à la juste valeur après déduction des frais d'aliénation au cas où la valeur réalisable d'un actif soumis à une dépréciation équivaut à la juste valeur après déduction des frais d'aliénation. Les ajustements introduisent également des informations à fournir sur les évaluations à la juste valeur dans le cas d'une dépréciation ou une reprise d'une dépréciation. La modification est uniquement relative aux notes et non à la position financière ou les résultats de Leasinvest. Mais puisque Leasinvest n'a comptabilisé aucune dépréciation, ceci n'a aucune influence.

10) Améliorations à la norme IAS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation – Renouvellement des instruments dérivés et continuation du « hedge accounting »

Ces modifications comprennent une exception à la mise à terme du « hedge accounting » si le renouvellement d'un instrument dérivé qualifié comme couverture répond à certains critères. Leasinvest n'a renouvelé aucun instrument financier dérivé au cours de la période de reporting. Cependant, les modifications seront prises en compte lors de futurs renouvellements.

Leasinvest Real Estate n'applique pas anticipativement les standards et interprétations ci-dessous, publiés mais non entrés en vigueur à la date d'approbation des états financiers consolidés.

Les standards et interprétations susmentionnés étaient publiés à la date de publication des états financiers du Groupe, mais n'étaient pas encore entrés en vigueur. Ci-dessous sont uniquement mentionnés ces standards et interprétations dont le Groupe s'attend à un impact lors de leur future application sur les notes, la position financière ou les résultats du Groupe. Le Groupe prévoit appliquer ces standards et interprétations dès qu'ils sont entrés en vigueur.

- IFRS 9 Instruments financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- Améliorations aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissements : Application de l'exception à la consolidation, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations à la norme IFRS 10 Etats financiers consolidés et la norme IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprise – Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et la partie associée ou coentreprise, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations à la norme IFRS 11 Partenariats : Traitement de l'acquisition d'intérêts dans des activités conjointes, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients, en vigueur à partir du 1er janvier 2017
- Améliorations à la norme IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative sur les informations, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles et à la norme IAS 38 Immobilisations incorporelles : Clarification des méthodes d'amortissement acceptables, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations à la norme IAS 16 Immobilisations corporelles et à la norme IAS 41 Agriculture : Actifs biologiques, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations à la norme IAS 19 Avantages du personnel : Régimes à prestations définies : Contributions des employés, en vigueur à partir du 1er février 2015
- Améliorations à la norme IAS 27 Etats financiers individuels : Méthode de la mise en équivalence dans les Etats financiers individuels, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique, en vigueur à partir du 17 juin 2014
- Améliorations annuelles des normes IFRSs, cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er février 2015
- Améliorations annuelles des normes IFRSs, cycle 2011-2013 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er janvier 2015
- Améliorations annuelles des normes IFRSs, cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), en vigueur à partir du 1er janvier 2016

La société examine actuellement l'impact de ces modifications. Cependant il paraît de la première analyse que ces modifications n'auront aucun impact matériel.

B. BASE DE PRÉPARATION

Les comptes annuels consolidés sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Les comptes annuels consolidés sont préparés sur base du coût historique, à l'exclusion des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés, des investissements détenus pour la commercialisation et des investissements disponibles à la vente, qui sont évalués à leur juste valeur.

Les instruments des capitaux propres ou les instruments financiers dérivés sont évalués à leur coût historique quand l'instrument concerné n'a pas de prix de marché dans un marché actif et

quand d'autres méthodes pour définir la juste valeur de manière correcte sont inadéquates ou irréalisables.

Des actifs et passifs couverts sont évalués à leur juste valeur, compte tenu du risque couvert.

Les méthodes comptables ont été appliquées de manière cohérente.

Les états financiers consolidés sont présentés avant la distribution du résultat de la société-mère, comme présentés à l'assemblée générale des actionnaires.

La présentation des états financiers conformément aux normes IFRS, exige la définition de prévisions et d'hypothèses qui influencent les montants repris dans les états financiers, notamment :

- l'évaluation des immeubles de placement à leur juste valeur ;
- le rythme des amortissements des actifs non courants ;
- l'évaluation des provisions et des avantages du personnel ;
- les évaluations retenues pour les tests de réductions de valeur ;
- l'évaluation des instruments financiers à leur valeur de marché ;

Ces prévisions partent du principe 'going-concern' et sont définies en fonction de l'information disponible à cet instant. Les prévisions peuvent être revues si les circonstances sur lesquelles elles sont basées changent ou si de nouvelles informations deviennent disponibles. Les résultats finaux peuvent différer des prévisions.

Plus spécifiquement dans le cadre de la vente des immeubles dans l'Axxes Business Park en 2010 et Torenrove en 2012 LRE s'est portée garante pour une période d'un maximum de 9 ans (respectivement jusqu'en juillet 2019 et décembre 2021), principalement relatif à la vacance locative potentielle. A la date de clôture la probabilité de cette garantie est évaluée, compte tenu de la vacance locative, de la vacance locative prévue et du succès commercial pour trouver suffisamment de nouveaux locataires ou utilisateurs. La gestion commerciale est exercée par une filiale de LRE, soit Leasinvest Services, et est rémunérée. Au cas où Leasinvest Services ne réussit pas, ou s'il est probable qu'elle ne réussira pas à conclure suffisamment de baux ou de contrats de services avec succès afin de compenser la vacance locative potentielle, ceci peut donner lieu à la constitution d'une provision additionnelle du chef de LRE.

C. BASE DE CONSOLIDATION

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de LRE et ses filiales.

I Filiales

Les filiales sont des entités dont la société a le contrôle. Il s'agit de contrôle quand une société a le pouvoir de diriger directement ou indirectement la politique financière et opérationnelle de l'entité. Les états financiers des filiales sont repris dans les états financiers consolidés à partir de la date du début à la fin du contrôle. Si nécessaire, les règles d'évaluation des filiales sont adaptées afin de garantir une cohérence avec les principes adoptés par le Groupe. Les états financiers des filiales repris dans la consolidation, couvrent la même période comptable que celle de la société. Des modifications dans les intérêts du Groupe dans les filiales qui

ne mènent pas à une perte de contrôle, sont traitées comme des opérations sur les capitaux propres.

La valeur comptable des intérêts du Groupe ou de tiers dans des filiales est ajustée afin de tenir compte de modifications au niveau des intérêts respectifs. Chaque différence entre le montant reflétant les intérêts minoritaires et la juste valeur de la rémunération payée ou perçue est immédiatement reprise dans les capitaux propres.

II Entités contrôlées conjointement

Les entités contrôlées conjointement sont des sociétés liées et des coentreprises dont le Groupe détient un contrôle conjoint, fixé par convention contractuelle ou suite à une division des actions parmi un nombre limité d'actionnaires. Les comptes de résultats consolidés comprennent la part du Groupe dans les résultats des sociétés liées et coentreprises conformément à la méthode de la mise en équivalence. Cette part est calculée à partir de la date du début à la fin du contrôle conjoint. Les états financiers des entités contrôlées conjointement comprennent la même période comptable que celle de la société.

III Transactions éliminées reprises dans la consolidation

Les soldes et transactions intra-groupe, et tous les bénéfices de transactions intra-groupe, sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Les bénéfices de transactions avec des entités contrôlées conjointement sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans ces entités. Les pertes sont éliminées de la même façon que les bénéfices, mais uniquement pour autant qu'il n'y ait aucune indication de perte de valeur.

Une liste des filiales du Groupe est reprise dans une des notes des états financiers consolidés.

Les comptes annuels des filiales sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les nouvelles acquisitions sont incorporées conformément à IFRS 3 selon la 'purchase method'. Le coût d'un regroupement d'entreprises se compose du prix de la reprise, des intérêts minoritaires et de la juste valeur des parts d'actions détenues auparavant dans la partie reprise. Les frais de transactions doivent être imputés au compte de résultats.

D. GOODWILL

Goodwill est la différence positive entre le coût du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et passifs conditionnels de la filiale, au moment de la reprise. Le coût du regroupement d'entreprises se compose du prix de reprise et de tous les frais de transaction directement attribuables.

Le Goodwill n'est pas amorti, mais subit un test sur les dépréciations extraordinaires à chaque clôture annuelle et au cas où des indications d'une éventuelle dépréciation se produisent.

Goodwill négatif (badwill) :

Le 'badwill' ou 'goodwill négatif' est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs conditionnels repris, dépasse le prix du regroupement

d'entreprises à la date de la transaction. Ce goodwill négatif doit être repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

E. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée, sont évaluées à leur coût, moins les amortissements cumulés et les éventuelles dépréciations extraordinaires.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité prévue, soit 3 ans. La durée d'utilité prévue est évaluée sur base annuelle, tout comme l'éventuelle valeur résiduelle.

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie illimitée, également évaluées à leur coût, ne sont pas amorties, mais sont revues, sur base annuelle, sur des dépréciations extraordinaires et, quand des indications d'une éventuelle dépréciation se produisent.

Les frais de constitution sont repris au compte de résultats au moment où ils se produisent.

F. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles, hors biens immobiliers, sont enregistrées à leur coût moins les amortissements cumulés et d'éventuelles dépréciations extraordinaires.

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée de vie économique. La durée de vie économique prévue est évaluée sur base annuelle, tant que la valeur résiduelle éventuelle.

La durée d'utilité des actifs s'élève à 20 ans pour les panneaux solaires, 5 ans pour le mobilier et 3 ans pour le matériel informatique.

G. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont des investissements en immobilier détenus pour retirer des loyers à long terme. Les immeubles de placement comprennent tant les immeubles disponibles à la location (immeubles de placement en exploitation), que les immeubles en construction ou en développement pour utilisation future comme immeuble de placement en exploitation (projets de développement).

Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur, en application d'IAS 40. Chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un immeuble, suite à une variation de la juste valeur, est comptabilisé en résultat.

Un expert immobilier indépendant externe établit, à la demande du management, l'évaluation de la valeur d'investissement de l'immobilier (ceci correspond au terme utilisé antérieurement : 'valeur de placement'), sur base trimestrielle, c.a.d. frais, droits d'enregistrement et honoraires compris. Les experts effectuent leur évaluation sur base des méthodes suivantes pour définir la juste valeur conformément à IFRS 13:

• Actualisation des revenus locatifs estimés

La valeur d'investissement est la résultante du rendement appliqué sur la valeur locative estimée (méthode de capitalisation ou approche de marché) corrigé en actualisant (NPV) la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation, et ceci pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de location en cours.

• Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (DCF) consiste dans la définition de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs. Les futurs revenus locatifs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et les prévisions du marché immobilier pour chaque immeuble au cours des périodes suivantes. En outre, les futurs frais d'entretien sont estimés et pris en compte. Le taux d'actualisation appliqué tient compte de la prime de risque pour l'objet fixée par le marché. La valeur obtenue est en plus comparée au marché sur base de la définition de la valeur résiduelle du terrain.

• Evaluation résiduelle

Des immeubles à rénover ou en rénovation, ou des projets planifiés sont évalués sur base de la valeur après rénovation, évaluée sur base de la valeur après rénovation moins le montant du solde des travaux, y inclus les frais, les intérêts, la vacance locative et un prime de risque.

Conformément à l'avis du groupe de travail de l'Association Belge des Asset Managers 'BEAMA' LRE applique les principes suivants, sur la valeur d'investissement, afin de définir la juste valeur :

- (i) Pour les transactions concernant des immeubles en Belgique ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, des droits d'enregistrement de 10% (Région Flamande) ou 12,5% (Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne) doivent être pris en compte.
- (ii) Pour les transactions concernant des immeubles en Belgique ayant une valeur globale égale ou supérieure à € 2,5 millions, compte tenu de l'éventail de méthodes de transfert de la propriété utilisées, le pourcentage des frais de transaction estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement est forfaitairement défini à 2,5%.

Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, juge que, pour la définition de la juste valeur de l'immobilier situé au Grand-Duché de Luxembourg, ayant une valeur supérieure à € 2,5 millions, les frais de mutation forfaitaires de 2,5%, d'application sur les immeubles situés en Belgique, peuvent également être appliqués.

Lors d'une acquisition les droits de cession dans le cas d'une vente hypothétique ultérieure sont comptabilisés directement dans les capitaux propres ; chaque ajustement subséquent est repris dans le compte de résultats.

Les immeubles de placement ne sont plus repris au bilan s'ils ont été aliénés ou mis hors service et qu'on ne s'attend plus à des avantages économiques lors de l'aliénation. Des bénéfices ou pertes suite à la mise hors service ou aliénation d'un immeuble de placement sont repris au compte de résultats de l'année dans laquelle ceci se produit.

Certificats immobiliers

L'évaluation des certificats immobiliers dépend du fait s'il existe un intérêt considérable dans les certificats émis :

A. Détention d'un intérêt non considérable dans les certificats émis (soit moins que 2/3)

Si le détenteur des certificats ne détient pas un intérêt considérable (moins que 2/3) dans un certificat immobilier, les certificats sont comptabilisés en date de clôture au cours de bourse moyen pondéré des 30 derniers jours, dans la rubrique Actifs Financiers Non courants.

B. Détention d'un intérêt considérable (plus que 2/3) dans les certificats émis

Si les certificats immobiliers ne sont pas cotés ou si le cours de bourse ne peut être considéré comme une référence fiable, tel que démontré par l'aperçu des cours de bourse, vu la liquidité limitée de ce certificat immobilier, Leasinvest Real Estate souhaite, à chaque clôture de ses comptes, réévaluer la valeur de ses certificats en fonction de :

a) la juste valeur de l'immobilier dont l'émetteur est le propriétaire, et ceci par analogie avec l'évaluation de son propre patrimoine immobilier. Ceci se fait par une évaluation périodique par son expert immobilier.

Si un ou plusieurs immeubles sont vendus par l'émetteur du certificat immobilier, le prix de vente sera retenu comme évaluation, jusqu'à la distribution du revenu de la vente ;

b) des droits contractuels du détenteur du certificat immobilier conformément au prospectus initial lors de l'émission du certificat immobilier.

Bien que Leasinvest Real Estate ne soit juridiquement pas propriétaire de cet immobilier, elle se considère comme bénéficiaire économique, et ceci au pro rata de ses droits contractuels comme propriétaire des certificats immobiliers. En outre, l'investissement dans des certificats immobiliers est considéré comme de « l'immobilier » conformément à l'AR sur les SIFs. Compte tenu de ces considérations, les certificats sont comptabilisés dans les immeubles de placement à leur valeur d'acquisition y inclus les coûts additionnels. Les bénéfices ou pertes qui découlent de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont imputés au compte de résultats au cours de la période dans laquelle ils se sont produits, et sont attribués aux réserves disponibles lors de l'affectation du résultat.

Le traitement du coupon dépend également du fait s'il existe oui ou non un intérêt considérable dans les certificats émis :

A. Détention d'un intérêt non considérable dans les certificats émis (soit moins que 2/3)

La rémunération perçue comprend une partie de remboursement de capital et une partie d'intérêts. Cette dernière est présentée sous le résultat financier au moment où la rémunération est certaine et le montant est par conséquent exigible.

B. Détention d'un intérêt considérable (plus que 2/3) dans les certificats émis

Comme détenteur des certificats immobiliers, Leasinvest Real Estate a, au pro rata des certificats immobiliers qu'elle détient, un droit contractuel sur une partie du solde d'exploitation que

l'émetteur réalise par la perception des loyers et le paiement des frais d'entretien.

Puisque la totalité de l'augmentation ou de la diminution de valeur est traitée via la réévaluation de la valeur du certificat immobilier, aucune partie du coupon relatif au solde d'exploitation ne doit être considéré comme une rémunération pour la diminution de valeur des immeubles de l'émetteur.

Par conséquent, la totalité du coupon (pro rata) est traité comme un revenu locatif net, soit traité comme un résultat d'exploitation dans le chiffre d'affaires.

Quand un certain immeuble du portefeuille de l'émetteur est vendu, le traitement est comme suit :

- les revenus nets, après déduction du précompte mobilier éventuellement dû, ne sont comptabilisés comme plus-value réalisée chez Leasinvest Real Estate qu'à concurrence de la différence entre la valeur comptable du certificat immobilier à la date de clôture augmentée du coupon de liquidation net, et la valeur comptable à la date de clôture précédente.

Travaux exécutés dans les immeubles

Les travaux aux immeubles en exploitation, à charge du propriétaire sont traités dans la comptabilité de deux façons différentes, suivant leur nature.

Les coûts relatifs à l'entretien et à la réparation qui n'ajoutent pas de fonctions additionnelles, ni augmentent le niveau de confort d'un immeuble, sont enregistrés en charges d'exploitation de l'exercice et, par conséquent, pris en déduction du résultat d'exploitation.

Par contre, les frais de rénovation et de transformation qui ajoutent une fonction ou augmentent sensiblement le niveau de confort d'un immeuble en exploitation, et qui par conséquent, permettent d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée, sont activés et, par conséquent, repris dans la valeur comptable de l'actif concerné pour autant que l'expert indépendant reconnaît une augmentation équivalente de la valeur de l'immeuble.

Concernant les projets de développement, tous les frais directement liés au développement de l'immeuble, y compris les frais additionnels, tels que les droits d'enregistrement et la TVA non récupérable, sont activés.

Des intérêts sur des emprunts conclus pour le financement du projet sont également activés pour autant qu'ils se réfèrent à la période qui précède la préparation à l'emploi de l'actif corporel. Pour les emprunts conclus en général pour l'acquisition d'actifs, le coût d'intérêt à activer est défini sur base du coût d'emprunt moyen du groupe durant cette période.

H. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente sont séparément repris au bilan et sont évalués à la valeur la plus basse de la juste valeur ou au prix de vente moins les frais de vente.

I. DÉPRÉCIATIONS EXTRAORDINAIRES DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT)

Leasinvest Real Estate juge à la date de clôture de l'exercice s'il existe des indications qu'un actif puisse subir une dépréciation extraordinaire. Si une telle indication est présente, la valeur réalisable de l'actif est estimée.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à la valeur réalisable, une dépréciation extraordinaire est comptabilisée afin de réduire la valeur comptable de l'actif au niveau de la valeur réalisable.

La valeur réalisable d'un actif est définie comme la valeur la plus élevée de la juste valeur moins les frais de vente (du point de vue d'une vente non forcée) ou la valeur d'utilisation (basé sur la valeur actuelle des futurs cash-flows estimés). Les dépréciations extraordinaires qui en résultent sont incorporées au compte de résultats.

La valeur intrinsèque est la valeur au comptant des cash-flows futurs prévus. Afin de déterminer la valeur intrinsèque, les cash-flows futurs prévus sont escomptés à un taux d'intérêt avant impôts, qui représente tant l'intérêt du marché actuel que les risques spécifiques liés à l'actif.

Pour les actifs qui ne génèrent aucun cash-flow, la valeur réalisable est définie par l'entité qui génère des cash-flows dont les actifs font partie.

Des dépréciations extraordinaires comptabilisées antérieurement, exceptées sur le goodwill et les actions disponibles à la vente, sont reprises via le compte de résultats si une modification a eu lieu dans l'évaluation utilisée pour la définition de la valeur réalisable de l'actif depuis la reprise de la dernière perte par dépréciation extraordinaire. Les dépréciations sur goodwill antérieurement comptabilisées ne peuvent être reprises, les dépréciations sur des actions disponibles à la vente, antérieurement comptabilisées, peuvent, dépendant du type d'instrument, être reprises via les capitaux propres ou le compte de résultats.

J. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur via le résultat, sont enregistrées en compte de résultats, sauf s'il elles sont fondées sur un « hedge accounting » documentation (voir K).

Actifs financiers disponibles à la vente

Les actions et titres disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur sont enregistrées en capitaux propres, jusqu'à la vente ou la dépréciation extraordinaire, où les réévaluations cumulées sont reprises au compte de résultats. Quand une diminution de la juste valeur d'un actif financier disponible à la vente est admise aux capitaux propres et une indication objective d'une dépréciation extraordinaire est présente, les pertes cumulatives qui étaient antérieurement reprises aux capitaux propres, sont enregistrées en compte de résultats.

Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés à leur coût amorti.

Les dettes porteuses d'intérêts et les créances

Les dettes porteuses d'intérêts sont évaluées au coût amorti suivant la méthode du taux d'intérêt effectif où la différence entre le prix d'achat et la valeur de remboursement est reprise pro rata tempore au compte de résultats sur base du taux d'intérêt effectif.

Les créances non courantes sont évaluées sur base de leur valeur escomptée selon le taux d'intérêt du marché en vigueur au moment de leur émission.

Dettes et créances commerciales / Autres dettes et créances

Ces comptes sont évalués à leur valeur nominale, moins les éventuelles dépréciations pour créances irrécouvrables.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, composés de cash et de placements courants (< trois mois) sont repris au bilan à leur valeur nominale.

K. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Leasinvest Real Estate fait appel à des instruments financiers pour la gestion du risque de taux d'intérêt et du risque de change qui résultent des activités opérationnelles, financières et d'investissement.

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à leur coût et sont ensuite portés à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes.

Des modifications dans la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne sont pas formellement attribués le statut d'instrument de couverture ou qui sont exclus du 'hedge accounting' ou qui sont des couvertures de la juste valeur, sont comptabilisées en compte de résultats.

IFRS 13 introduit un nouvel élément d'évaluation, notamment l'obligation de traiter le risque du crédit propre et de celui de la contrepartie dans le calcul. La correction de la juste valeur suite à l'application du risque de crédit sur la contrepartie s'appelle « Credit Valuation Adjustment » (CVA). Quantifier le risque de crédit propre est nommé « Debit Valuation Adjustment » ou DVA.

Couverture du flux de trésorerie (cash flow hedge)

La partie efficace des bénéfices ou pertes des changements de la juste valeur des instruments financiers dérivés (payer interest rate swaps et cross currency swaps), spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non efficace est portée au compte de résultats.

La juste valeur des taux d'intérêt « swap » est la valeur estimée que la société recevrait ou payerait lors de l'exercice du swap à la date du bilan, compte tenu des taux d'intérêt actuels et prévus et de la solvabilité de la contrepartie du swap.

Au moment où la transaction prévue se réalise, le bénéfice cumulé ou la perte cumulative sur l'instrument de couverture est transféré des capitaux propres au compte de résultats.

Des bénéfices ou pertes cumulatifs concernant les instruments financiers déjà échus, restent incorporés comme partie des capitaux propres, tant qu'il est probable que la relation couverte se produira. De telles transactions sont incorporées comme décrit au paragraphe précédent. Si la transaction couverte n'est plus probable, tous les bénéfices ou pertes cumulés non réalisés sont, à ce moment, transférés des capitaux propres au compte de résultats.

Couverture de la juste valeur

Pour chaque instrument financier dérivé qui couvre les variations potentielles de la juste valeur d'une créance ou d'une dette, le bénéfice ou la perte de la réévaluation de l'instrument de couverture est repris dans le compte de résultats. La valeur de l'élément couvert est également évaluée à la juste valeur attribuable au risque couvert. Les bénéfices ou pertes liés sont repris dans le compte de résultats. La juste valeur des éléments couverts relatifs au risque couvert, sont les valeurs comptables à la date du bilan, converties en euro au taux de change en vigueur à la date du bilan.

L. CAPITAL ET RÉSERVES

Actions

Les coûts liés à une transaction de capital, accompagnée de l'émission de nouvelles actions, sont déduits du capital.

Rachat d'actions propres

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation ultérieure ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisées au capitaux propres.

Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

M. PROVISIONS

Si LRE ou une filiale a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement du passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cette obligation et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable, une provision est comptabilisée à la date du bilan.

Si la différence entre la valeur nominale et la valeur actualisée est matérielle, une provision est comptabilisée à concurrence de la valeur actualisée des dépenses estimées sur base du taux d'actualisation, où l'on tient compte des évaluations du marché actuelles pour la valeur du temps de l'argent et des risques inhérents à l'obligation.

Si LRE s'attend au paiement de la (d'une partie de la) provision, p.e. suite à un contrat d'assurance, le paiement est uniquement incorporé comme un actif séparé si le paiement est pratiquement sûr.

La charge liée à cette provision, est incorporée au compte de résultats après déduction d'un éventuel paiement.

N. CRÉANCES ET PASSIFS CONDITIONNELS

Les créances et passifs conditionnels sont mentionnés dans les notes, s'il y a un impact matériel.

O. IMPÔTS

Impôt des sociétés

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend les impôts courants et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats et au bilan, sous le passif, à l'exception de la partie relative à des éléments reconnus dans les capitaux propres, auquel cas il est reconnu en capitaux propres. Le montant des impôts pour les impôts dus est calculé sur base des tarifs d'impôts imposés par la Loi et la législation en matière d'impôts, en vigueur.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (liability method) sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans le bilan. Ces impôts sont traités suivant les taux d'imposition attendus.

Les impôts différés sont admis pour toutes les différences temporaires imposables :

- sauf si l'impôt différé provient de l'admission initiale de goodwill ou de la comptabilisation initiale d'actifs et passifs d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui, au moment de la transaction, n'influence pas le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable ;
- sauf par rapport aux investissements dans les filiales, sociétés communes et associées, où le groupe a le pouvoir de contrôler la date à laquelle la différence temporaire sera éliminée et qu'il ne s'attend pas à ce que la différence temporaire sera éliminée dans un futur prévisible.

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tous ou une partie des impôts différés.

Les dettes et créances fiscales différées sont définies à l'aide des taux d'imposition attendus, en vigueur dans les années dans lesquelles ces différences temporelles seront réalisées ou réglées, basé sur les pourcentages d'impôt en vigueur ou confirmés à la date du bilan.

Exit tax

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une SIR avec une société non-SIR. Lorsque cette dernière entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, l'exit tax est enregistré au passif. Tout ajustement subséquent, suite à l'évolution de la juste valeur et de la valeur comptable, entre le moment de la reprise dans les états financiers consolidés des filiales acquises et le moment de la fusion entre la SIR et ces entreprises, à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats.

P. ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ TERMINÉES

Les actifs, passifs et résultats nets des activités de la société terminées sont reprises séparément sous une rubrique du bilan et du compte de résultats consolidés. Ces mêmes rubriques sont d'application pour les actifs et passifs destinés à la vente.

Q. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Il peut y avoir des événements survenus après la clôture du bilan qui donnent des informations complémentaires sur la situation financière de la société à la date du bilan (adjusting events). Cette information permet d'améliorer les évaluations et de mieux refléter la situation réelle à la date du bilan. Ces événements demandent une adaptation du bilan et du résultat. Les autres événements survenus après la clôture du bilan sont repris dans les notes s'ils peuvent avoir un impact important.

R. BÉNÉFICE PAR ACTION

Le groupe calcule aussi bien le bénéfice de base que celui par action diluée conformément à l'IAS 33. Le bénéfice de base par action est calculé sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions émises pendant la période. Pour le calcul du bénéfice dilué par action, le bénéfice ou la perte attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires et la moyenne pondérée du nombre d'actions émis sont corrigés pour les effets de toutes les actions ordinaires potentielles qui mèneront à la dilution.

S. REVENUS

Les revenus locatifs comprennent le revenu locatif brut. Les frais de gratuités et d'avantages accordés aux locataires sont repris en déduction des revenus locatifs (via la rubrique 'gratuités locatives') pour la durée du bail, période définie comme étant la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation.

T. RÉSULTAT FINANCIER**Revenus financiers**

Les revenus financiers comprennent l'intérêt à recevoir sur les investissements, les dividendes, les revenus de taux de change et les revenus relatifs aux instruments de couverture repris dans le compte de résultats (hormis les ajustements de la juste valeur). Les intérêts et les dividendes qui proviennent de l'utilisation par des tiers des moyens de la société, sont repris quand il est probable que les bénéfices économiques liés à l'opération reviendront à l'entreprise et les revenus peuvent être évalués de manière fiable.

Les revenus des intérêts sont repris quand ils sont perçus (compte tenu de la période écoulée et du rendement effectif de l'actif), sauf s'il y a un doute au niveau de leur encaissement.

Les dividendes sont repris dans le compte de résultats à la date de leur paiement ou attribution.

Coûts de financement nets

Les coûts de financement nets comprennent les intérêts dus sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que l'intérêt dû net sur les instruments financiers dérivés qui sont enregistrés en compte de résultats (hormis les ajustements de la juste valeur). Les revenus d'intérêts sont reconnus dans le compte de résultat durant la période à laquelle ils se rapportent tenant compte du rendement effectif de l'actif.

Autres charges financières

Les autres charges financières comprennent principalement les rémunérations de réservation dues pour les lignes de crédit confirmées non-utilisées.

U. INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle est présentée compte tenu des segments opérationnels et de l'information utilisée en interne afin de prendre des décisions. Les « chief operating decision makers » (fonctionnaires haut placés) sont les dirigeants effectifs de la société. Les secteurs opérationnels sont définis sur base de leur performance financière à long terme puisqu'ils disposent de caractéristiques économiques similaires sur base de la valeur locative estimée, le potentiel d'investissement et la valeur résiduelle.

L'information sectorielle comprend les résultats, les actifs et passifs qui peuvent être attribués, soit directement, soit de manière correcte, à un segment. LRE se compose de trois segments géographiques, notamment la Belgique, le Grand-duché de Luxembourg et la Suisse. Les segments luxembourgeois et suisses correspondent au portefeuille de Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS. La catégorie 'corporate' comprend tous les frais fixes non-attribués portés au niveau du groupe, tant que les frais de financement.

NOTE 3**INFORMATION SECTORIELLE****3.1 Information sectorielle – géographique****3.1.1 Etat du résultat global consolidé**

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse		Corporate		TOTAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13	31/12/14 (12/12)	31/12/13 (12/12)	
(+) Revenus locatifs (1)	21.552	23.122	28.258	22.064	365			50.175	45.186	
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés										
(+/-) Charges relatives à la location	-31							-31	0	
RESULTAT LOCATIF NET	21.522	23.122	28.258	22.064	365		0	50.145	45.186	
(+) Récupération de charges immobilières	254	92	113					367	92	
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.971	3.455	37	54				4.008	3.509	
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail				0					0	
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.971	-3.455	-37	-54				-4.008	-3.509	
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.467	-1.497	-161	-120	-8			-1.637	-1.617	
RESULTAT IMMOBILIER	20.309	21.717	28.210	21.943	357		0	48.875	43.661	
(-) Frais techniques	-1.076	-1.342	-231	-217				-1.307	-1.559	
(-) Frais commerciaux	-172	-652	-888	-44				-1.059	-696	
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-460	-264	-45	-31				-504	-295	
(-) Frais de gestion immobilière (2)	-3.556	-3.412	-337	-227				-3.893	-3.639	
(-) Autres charges immobilières	-219	-368	-238	-159	-15			-472	-528	
CHARGES IMMOBILIERES	-5.482	-6.038	-1.738	-679	-15		0	-7.235	-6.717	
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.826	15.679	26.472	21.265	342		0	41.640	36.944	
(-) Frais généraux de la société						-2.704	-2.374	-2.704	-2.374	
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation						-307	-342	-307	-342	
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.826	15.679	26.472	21.264	342	-3.010	-2.716	38.629	34.227	
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.767	-785		639				1.767	-146	
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.413	684	13.035	1.294	2.065			5.687	1.978	
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.180	15.578	39.507	23.197	2.407	-3.010	-2.716	46.083	36.059	
(+) Revenus financiers						3.111	2.254	3.111	2.254	
(-) Charges d'intérêts nettes						-13.811	-10.810	-13.811	-10.810	
(-) Autres charges financières						-1.728	-1.365	-1.728	-1.365	
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers						-729	966	-729	966	
RESULTAT FINANCIER		0		0		-13.157	-8.955	-13.157	-8.955	
RESULTAT AVANT IMPOT	7.180	15.578	39.507	23.197	2.407	-16.167	-11.671	32.926	27.104	
(+/-) Impôts des sociétés						-353	-178	-353	-178	
(+/-) Exit tax									0	
IMPOT		0		0		-353	-178	-353	-178	
RESULTAT NET	7.180	15.578	39.507	23.089	2.407	-16.521	-11.849	32.572	26.926	
Attribuable à :										
Intérêts minoritaires									-2	
Part du groupe									26.928	

1 Il n'y a pas de revenus locatifs provenant de transactions avec d'autres secteurs opérationnels.

2 Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate au gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA. Cette rémunération est calculée sur base du portefeuille immobilier consolidé, c.a.d. y compris le portefeuille situé au Luxembourg, la participation dans Retail Estates & des certificats immobiliers détenus. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate au cours de l'exercice 2014 (12 mois) € 1,9 million se rapporte au portefeuille immobilier luxembourgeois. La rémunération est néanmoins intégralement reprise dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

3.1.2 Bilan consolidé (Information sectorielle géographique)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse	Corporate		TOTAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
ACTIFS									
Immobilisations incorporelles	80	1		0	0			80	1
Immeubles de placement (incl. projets de développement, exc. leasing financier)	235.345	260.926	446.767	429.265	38.689			720.801	690.191
Actifs détenus en vue de la vente	17.626	10.144						17.626	10.144
Autres actifs	83.058	71.593	14.302	5.939	1.047			98.407	77.532
ACTIFS PAR SEGMENT	336.109	342.663	461.069	435.204	39.736			836.914	777.867
PASSIFS									
Passifs financiers non courants						319.423	282.731	319.423	282.731
Passifs financiers courants						121.910	125.058	121.910	125.058
Autres passifs						59.167	34.743	59.167	34.743
PASSIFS PAR SEGMENT						500.500	442.532	500.500	442.532
CAPITAUX PROPRES								336.414	335.334

Autre information sectorielle

Les immeubles de placement se composent tant des immeubles disponibles à la location, que des projets de développement.

(en € 1.000)	Belgique		Luxemburgo		Suisse	TOTAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13
Immeubles de placement							
investissements	368	3.027	4.416	122.113	37.964	42.748	126.630
désinvestissements							
créances de leasing financier							
investissements							
désinvestissements							
Actifs détenus en vue de la vente							
investissements							
désinvestissements	-10.139	-2.591		-19.110		-10.139	-21.701
Autres immobilisations corporelles (autres)							
investissements	8		213			221	
désinvestissements	-1	0				-1	0
amortissements	-82	-73	-13			-95	-73
valeur comptable nette fin de l'exercice	1.066	1.140	200			1.266	1.140

Les investissements en et les désinvestissements d'immeubles de placement, de créances de leasing financier et d'actifs détenus en vue de la vente sont commentés respectivement dans les notes 20, 24 et 25.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement celles non utilisées pour usage propre (note 22).

3.1.3 Principaux chiffres clés

PORTEFEUILLE IMMOBILIER (en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Suisse	TOTAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/14	31/12/13
Juste valeur du portefeuille immobilier (1)	270.860	288.984	446.410	429.250	39.057	756.327	718.234
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	277.220	295.910	453.430	435.940	40.030	770.680	731.850
Rendement brut (en juste valeur) du segment	7,74%	7,61%	7,02%	7,44%	6,09%	7,23%	7,31%
Rendement brut (en valeur d'investissement) du segment	7,56%	7,44%	6,92%	7,00%	5,95%	7,10%	7,18%
Superficie louable totale (m ²)	156.619	156.619	265.133	272.960	11.649	433.401	429.579
Taux d'occupation (2)	91,81%	93,32%	98,77%	99,43%	100%	96,24%	96,90%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,46	4,46	5,41	5,75	5,60	5,08	5,23

1 La juste valeur du portefeuille immobilier se compose fin 2014 des immeubles de placement (€720.801 mille), les créances de location-financement (€ 17.900 mille) et les actifs détenus en vue de la vente (€ 17.626 mille), au total € 756.327 mille.

La juste valeur du portefeuille immobilier se compose fin 2013 des immeubles de placement (€ 690.191 mille), les créances de location-financement (€ 17.900 mille) et les actifs détenus en vue de la vente (€ 10.144 mille), au total € 718.234 mille.

2 Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, sauf ceux repris sous la rubrique « actifs détenus en vue de la vente » et « projets de développement », et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée – valeur locative estimée sur vacant)/ valeur locative estimée.

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent tant les immeubles en exploitation, soit les immeubles disponibles à la location, que les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement. Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la superficie louable totale, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente. Les rendements sont bruts.

3.2 Information sectorielle – Chiffres clés par type d'immeuble

(en € 1.000)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Revenus locatifs (incl. produits leasing et excl. indemnités de rupture et incentives)	18.315	18.717	9.166	10.846	21.395	14.501	50.130	44.064
Juste valeur du portefeuille immobilier	259.507	261.010	153.440	155.080	343.380	302.090	756.327	718.234
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	265.970	267.730	156.870	158.540	347.840	305.580	770.680	731.850
Taux d'occupation	90,1%	91,2%	95,7%	98%	100%	100%	96,24%	96,90%
Rendement (en juste valeur) du segment	7,57%	7,62%	7,32%	7,25%	6,97%	7,11%	7,23%	7,31%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	7,38%	7,43%	7,17%	7,10%	6,88%	7,03%	7,10%	7,18%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	2,4	2,80	6,4	5,52	6,2	6,82	5,08	5,23

	2014		2013	
	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'acquisition (€ mio)	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'acquisition (€ mio)
Bureaux				
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	120,92	105,93	118,89	105,93
Bureaux Bruxelles	79,20	107	84,97	117,3
Bureaux reste de Belgique	25,52	47,7	26,35	47,7
Total bureaux	225,64	260,63	230,21	270,93
Logistique/semi-industriel				
Logistique/semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	19,85	13,4	20,06	13,4
Logistique/semi-industriel Belgique	94,5	73	113,02	90,56
Autres	21,5	19,8	22	19,8
Total Logistique/Semi-industriel	135,84	106,2	155,08	123,76
Retail				
Retail Grand-duché de Luxembourg	271,78	257,2	269,62	257,2
Retail Belgique	32,55	19,3	32,47	19,3
Retail Suisse	39,05	37		
Total retail	343,35	313,5	302,09	276,5
Immeubles de placement	704,86	680,3	687,38	671,19
Actifs détenus en vue de la vente	17,60	17,6	10,12	9
Immeubles en exploitation	722,46	698	697,5	680,19
Projets Grand-duché de Luxembourg	33,86	21,5	20,68	20,58
Projets Belgique	0		0	
Total général avec projets & actifs détenus en vue de la vente	756,32	719,5	718,18	700,77

Les revenus locatifs ne tiennent pas compte des indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location de € 1,1 million (fin 2013).

Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation et les actifs détenus en vue de la vente, que les projets de développement. Pour le calcul du taux d'occupation et du rendement locatif, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets. Les rendements sont bruts.

En ce qui concerne les autres actifs, autres que le portefeuille immobilier, la présentation de l'information sectorielle ne serait par pertinente.

Leasinvest Real Estate ne dépend pas de clients importants qui représentent chacun plus de 10% des revenus locatifs.

RÉSULTAT GLOBAL

NOTE 4 RÉSULTAT LOCATIF NET

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Revenus locatifs	50.175	45.186
Loyers	49.477	43.209
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives (1)	-601	-389
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	-17
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	45	1.138
Redevances de location-financement et similaires	1.254	1.244
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	-31	0
Loyers à payer sur actifs loués		
Réductions de valeur sur créances commerciales	-31	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		0
RÉSULTAT LOCATIF NET	50.144	45.186

1 Sous le référentiel IFRS, la gratuité locative est étalée sur la durée du contrat locatif, ce qui fait que le loyer réel est reconnu chaque année. Ceci implique un montant positif dans la rubrique « gratuités locatives » lors du début d'une période sans loyer, puisqu'aucun loyer n'est reconnu suite à la période sans loyer. Cependant, la rubrique « gratuités locatives » sera impactée négativement au cours des prochaines périodes après l'échéance de la période sans loyer puisqu'à ce moment des loyers sont perçus. Le tableau ci-dessous présente ce principe schématiquement compte tenu d'une gratuité locative de 2 ans :

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	Total
Revenus locatifs	0	0	120	120	120	120	480
Gratuités locatives	80	80	-40	-40	-40	-40	0
Total	80	80	80	80	80	80	480

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

Les revenus locatifs ont augmenté de 11% (+ € 4.989 mille) et s'élèvent à € 50.175 mille en comparaison € 45.186 mille fin 2013. Cette évolution est principalement la conséquence de l'investissement réalisé en Suisse en 2014 (€ 0,4 millions) et des investissements réalisés en 2013 dans le centre commercial Knauf Pommerloch et Hornbach, au total € 6,4 millions, compensés par la réduction des revenus locatifs suite aux ventes [- € 1,4 million].

Mais, il s'agit également d'une croissance organique des revenus locatifs qui augmentent, à portefeuille constant, de 3%, soit € 1,3 million (principalement le centre commercial Knauf à Schmiede & The Crescent à Anderlecht) en comparaison avec la même période de l'année passée (hormis les gratuités locatives). Les revenus locatifs ont été influencés positivement au cours du troisième trimestre de 2013 pour € 967 mille dans le cadre d'une fin anticipée d'un contrat locatif sous forme d'un arrangement à l'amiable. Faisant abstraction de l'arrangement à l'amiable conclu en 2013, les revenus locatifs augmentent de 13,5% en comparaison avec la même période de l'année précédente.

Les frais des gratuités locatives et des avantages accordés aux locataires sont déduits des revenus locatifs (via la rubrique 'Gratuités locatives') sur la durée du bail, défini comme la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation. Les Concessions accordées aux locataires non imputées au résultat sont prises en compte (déduites) de la juste valeur des actifs.

Ceci implique que lorsqu'une nouvelle période de location commence (soit après une possibilité de résiliation, soit après un nouveau bail), et si une période sans loyer a été accordée, aucun loyer n'est perçu au cours de cette période, mais un loyer est comptabilisé dans cette rubrique. Par conséquent, toutes choses étant égales par ailleurs, cette rubrique a un solde positif. Au cours de la période de location le loyer perçu sera pourtant plus élevé que le loyer dont la période sans loyer est déduit. Cette correction est présentée dans cette rubrique et aura par conséquent, toutes choses étant égales par ailleurs, un solde négatif, sauf si une période sans loyer est accordée au cours de cette période, qui excède ce solde.

Le tableau ci-dessous indique quelle partie des revenus locatifs sur base annuelle pourrait ne plus être reçue. Si chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quittait réellement l'immeuble sans nouvelles locations, ce tableau démontre la perte de revenus locatifs.

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Dans un an	10.230	7.502
Entre un an et cinq ans	24.730	31.420
Plus de cinq ans	17.622	11.969
TOTAL	52.582	50.891

Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des locataires du secteur privé, et dans une moindre mesure, du secteur public. Ceci a pour conséquence qu'il y a relativement plus de contrats avec des durées fixes plus courtes.

Montant total des futurs loyers minimaux relatifs aux baux ordinaires non résiliables (y inclus les redevances de location-financement) :

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Dans un an	52.582	50.891
Entre un an et cinq ans	121.346	119.824
Plus de cinq ans	94.593	65.953
TOTAL	268.521	236.668

L'augmentation en comparaison avec fin 2013 s'explique par le bail indexé conclu avec la China Merchants Bank pour 10 ans. Hormis les redevances de location-financement, le montant total des revenus locatifs futurs s'élève à :

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Dans un an	51.312	49.621
Entre un an et cinq ans	114.487	112.965
Plus de cinq ans	56.745	29.374
TOTAL	222.544	191.959

NOTE 5

FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE ET AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Récupération de charges immobilières	367	93
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	367	93
Récupération sur remises en état au terme du bail		
TOTAL	367	93
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.637	-1.617
TOTAL	-1.637	-1.617

La récupération de charges immobilières comprend uniquement les indemnités perçues au titre de dégâts locatifs.

La rubrique 'autres recettes et dépenses relatives à la location' s'élève à € -1.637 mille fin 2014 en comparaison avec € -1.617 mille fin 2013. Cette rubrique comprend principalement les charges opérationnelles liées au business center « The Crescent ».

Outre ceci, cette rubrique comprend également la rémunération pour la gestion, conforme aux prix de marché, payée à Leasinvest Services par des tiers (€ 370 mille), compensée par d'autres frais assumés par Leasinvest Real Estate (€ -379 mille). La contribution du business center « The Crescent » au résultat immobilier est positive. Il est prévu que des locations supplémentaires augmenteront la contribution au résultat immobilier.

NOTE 6**CHARGES LOCATIVES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLE LOUÉS**

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.008	3.509
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	1.604	1.354
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.404	2.155
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeuble loués	-4.008	-3.509
Charges locatives assumées par le propriétaire	-1.604	-1.354
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.404	-2.155
Charges locatives assumées par le propriétaire sur immeubles loués	0	0

Les conditions de locations normales prévoient que les charges et taxes sont assumées par le locataire via la refacturation par le propriétaire. Il s'agit, entre autres, du précompte immobilier et des taxes. Tant en 2014 qu'en 2013 toutes les charges et taxes à la charge du locataire, ont été refacturées.

NOTE 7**FRAIS TECHNIQUES**

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Frais techniques récurrents	-1.309	-1.523
Réparations	-1.242	-1.499
Redevances de garanties totales	-47	0
Primes d'assurances	-20	-24
Frais techniques non récurrents	2	-36
Grosses réparations (entrepreneurs, architectes, bureau d'étude,...)	0	-42
Sinistres	0	6
TOTAL	-1.307	-1 559

Pour que les immeubles continuent à répondre aux exigences de confort, d'image et de durabilité toujours plus strictes, un nombre de travaux d'entretien et de rénovation sont régulièrement exécutés.

NOTE 8**FRAIS COMMERCIAUX**

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Commissions locatives versées aux agents immobiliers	-840	-328
Publicité	-132	-304
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-87	-64
TOTAL	-1.059	-696

NOTE 9
CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Charges de l'exercice sur immeubles non loués	-347	-161
Précompte immobilier sur immeubles non loués	-157	-134
TOTAL	-504	-295

Les charges des immeubles non loués sont les charges relatives aux espaces vacants, qui ne peuvent pas être récupérées et sont par conséquent à charge du propriétaire.

NOTE 10
FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE ET AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

10.1 Frais de gestion immobilière

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Honoraires payés aux gérants (externes)	-3.220	-2.804
Charges (internes) de la gestion de l'immobilier	-673	-835
TOTAL	-3.893	-3.639

La société Leasinvest Real Estate SCA (sur base statutaire) n'a pas de personnel. Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA ('LREM') s'occupe de la gestion de la SIR et avait fin 2014 un effectif de treize personnes, dirigées par le représentant permanent (quatorze au total). Les honoraires payés aux gérants (externes) se composent de la rémunération du gérant, fixée statutairement à 0,415% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé, y compris les immeubles de Leasinvest Immo Lux, la participation dans Retail Estates et les certificats immobiliers souscrits. Les charges (internes) de gestion de l'immobilier se composent des coûts de personnel, d'une part, de Leasinvest Immo Lux (3 personnes), et d'autre part, de Leasinvest Services qui s'occupe de la gestion technique des immeubles de la SIR (effectif du personnel: 6 employés).

10.2 Autres charges immobilières

Les autres charges immobilières s'élèvent à € -0,5 million fin 2014 et comprennent principalement la rémunération des experts immobiliers (€ 150 mille) et la rémunération payée dans le cadre de la gestion externe (e.a. Inowai) et d'autres charges immobilières diverses.

NOTE 11
FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ ET AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Taxe ICB	-445	-358
Dépositaire	-233	-147
Honoraires commissaire	-136	-99
Liquidity provider	-18	-13
Autres frais	-1.872	-1.757
TOTAL	-2.704	-2.374
Autres revenus et charges d'exploitation	-307	-342

Les frais généraux de la société regroupent les frais 'overhead' de la société, qui n'ont en soi rien à voir avec l'activité propre, notamment générer des revenus locatifs. Ce sont, entre autres, les dépenses engagées par la SIR en tant qu'entité juridique cotée et concernent principalement tous types d'obligations/dispositions dans le but de respecter la transparence, la liquidité de l'action et la communication financière.

Les autres charges comprennent entre autres la rémunération des dirigeants effectifs en tantièmes (€ 733 mille ; 2013 : € 719 mille), des frais de communication (€ 203 mille ; 2013: € 200 mille). Cette rubrique comprend également environ € 50 mille de frais liés à l'acquisition de regroupements d'entreprises.

Les frais du dépositaire se rapportent uniquement à Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

Les autres revenus et charges d'exploitation (€ - 307 mille) comprennent principalement la garantie locative dans le cadre des immeubles vendus de € 455 mille en comparaison avec € 404 mille en 2013 (comme commenté dans la base de présentation).

NOTE 12 RÉSULTAT SUR VENTES D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Produit net sur immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	11.906	27 265
Valeur comptable de l'immobilier vendu (juste valeur)	-9.988	-27 007
Reprise de l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-151	-402
TOTAL	1.767	-145

Au cours de 2014 deux immeubles moins stratégiques ont été vendus, soit l'immeuble situé avenue Louise 66 et un immeuble logistique à Meer.

NOTE 13 VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	17.977	10.654
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-12.290	-8.676
TOTAL	5.687	1.978

Le résultat sur portefeuille net présente une plus-value non réalisée totale de € 5,7 millions en 2014, par rapport aux € 2 millions fin 2013, soit une augmentation de 0,8% du portefeuille immobilier.

Les principales variations non réalisées de la juste valeur des immeubles de placement à concurrence de € 5,7 millions sont :

1. Par la conclusion d'un contrat locatif pour un projet de développement au Luxembourg une plus-value latente d'environ € 9,7 million a été reconnue. Les autres plus-values latentes d'environ € 5 millions ont pour la plupart également été reconnues au Luxembourg et en Suisse.
2. Dans le segment **Logistique** en **Belgique** environ € 1,7 million de moins-value latente a été reconnue, pour la plupart sur un immeuble pour lequel il est tenu compte du départ potentiel du locataire fin 2016.
3. Dans le segment **Bureaux** en **Belgique** € 7,5 millions de moins-values ont été reconnues. Ces moins-values latentes sont principalement relatives à trois immeubles dont pour deux de ces immeubles il est tenu compte du fait qu'il faudra procéder à un redéveloppement ou rénovation profonde à la fin des contrats locatifs en cours et un immeuble qui a subi une correction de la valeur en fonction de l'évolution du marché.

Les variations des droits de mutation sont reprises dans la rubrique 'Addition aux/Prélèvements des réserves des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement'.

**NOTE 14
REVENUS FINANCIERS**

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Intérêts et dividendes perçus	2.225	1.754
Produits d'intérêts des créances de location-financement et similaires	0	0
Produits relatifs aux instruments financiers dérivés autorisés	886	500
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	886	500
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	0	0
TOTAL	3.111	2.254

Dans la rubrique « Intérêts et dividendes perçus » sont compris, d'une part, les dividendes à concurrence de € 2,2 million (sur l'exercice 2013) sur les actions Retail Estates, et d'autre part, les intérêts provenant de dépôts temporaires, à court terme, de liquidités. L'augmentation des dividendes est due à l'augmentation du dividende distribué par Retail Estates dans laquelle Leasinvest Real Estate détient une participation de 10%.

Les produits relatifs aux instruments financiers dérivés (€ 0,9 million) se composent des intérêts variables reçus d'interest rate swaps, où Leasinvest Real Estate paie toujours le taux d'intérêt fixe et reçoit l'intérêt variable. Ce taux d'intérêt fixe à payer peut être retrouvé sous la rubrique 'charges relatives aux instruments financiers dérivés détenus pour des fins de couverture' dans la rubrique charges d'intérêt nettes (note 15).

**NOTE 15
CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES**

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Intérêts nominaux sur emprunts	-8.753	-6.018
Charges d'intérêts sur dettes financières non courantes	-4.612	-4.683
Charges d'intérêts sur emprunts obligataires	-3.518	-701
Charges d'intérêts sur dettes financières courantes	-624	-634
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0
Charges relatives aux instruments financiers dérivés autorisés	-5.780	-5.449
Instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	-5.357	-4.683
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	-423	-766
Autres charges d'intérêts		
Charges d'intérêts activées	722	658
TOTAL	-13.811	-10 809

Les charges relatives aux instruments financiers dérivés pour des fins de couverture comprennent, tant le taux d'intérêt fixe que Leasinvest Real Estate paie dans le cadre des interest rate swaps conclus, que les intérêts payés sur les floors vendus.

L'augmentation des intérêts nominaux sur emprunts (principalement les emprunts obligataires) provient des dettes financières plus élevées suite aux investissements nets réalisés au cours du deuxième semestre de 2013 et en 2014 avec un taux d'intérêt moyen plus élevé qu'en comparaison avec fin 2013.

Le coût de financement moyen (hors marked-to-market des instruments financiers dérivés), après couverture, s'élève à 3,63% fin 2014 (3,29% fin 2013) ; avant couverture il s'élève à 2% fin 2014 (fin 2013 : 1,94%).

Compte tenu de ces éléments non cash et des primes sur options potentielles, le coût de financement après couverture s'élève 4,01% (2013 : 3,08%). L'augmentation du coût de financement moyen s'explique d'une part par l'influence de la diversification fin 2013 vers des emprunt obligataires à taux fixe, et d'autre part par le solde de lignes de crédit non utilisées qui était plus élevé sur l'année qu'en 2013, ce qui implique un coût de réservation plus élevé. Par la structure de couverture des dettes, l'influence d'un taux d'intérêt à la baisse est relativement limitée.

Fin 2014 € 722 mille de coûts de financement ont été activés relatifs au projet Royal 20. Pour cela, un taux de financement interne d'environ 3,4% a été appliqué.

NOTE 16 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Frais bancaires et autres commissions	-1.727	-1.365
Moins-values réalisées nettes sur vente d'actifs financiers non courants		0
Moins-values réalisées nettes sur vente de créances de location-financement et similaires		0
Autres :		0
Charges d'instruments financiers dérivés		0
TOTAL	-1.727	-1.365

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

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS	720	1.031
Ajustements de la juste valeur des emprunts obligataires	-1.449	-65
TOTAL	-729	966

La rubrique « Instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS » à concurrence de € 720 mille, comprend pour € -598 mille l'influence de principalement des floors, pour € -237 mille d'inefficacité et pour € -64 mille l'impact du composant de taux de change du cross currency swap et pour € 1.619 mille dans le cadre de la couverture de la juste valeur de l'emprunt obligataire (via un IRS receiver).

NOTE 18 IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Société-mère LRE	-148	-168
Résultat avant impôt	14.869	9.924
Résultat exempté d'impôt au titre du régime de SIR	14.869	9.924
Résultat imposable lié aux dépenses non-admises	435	355
Impôt au tarif de 33,99%	-148	-121
Provision d'impôt	0	0
Précompte mobilier	0	0
Régularisation d'impôt de l'exercice précédent	0	-47
Filiales	-205	-10
TOTAL	-353	-178

Les SIR bénéficient d'un régime fiscal spécial, soit elles paient uniquement des impôts sur les dépenses non-admises (impôts régionaux), les avantages anormaux et bénévoles et des montants spéciaux. Leasinvest Immo Lux, filiale (100%) de Leasinvest Real Estate, bénéficie en tant que sicav d'un régime fiscal spécial au Luxembourg. Les autres filiales, par contre, sont soumises à l'impôt sur le résultat.

BILAN

NOTE 19

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Software	80	1
Autres immobilisations incorporelles	0	1
Mouvements des immobilisations incorporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	1	2
Montant brut	5	5
Amortissements accumulés (-)	-4	-4
Dépréciations exceptionnelles cumulées	0	0
Investissements	84	
Acquisitions via regroupements d'entreprises		
Cessions et mises hors service (-)		
Cessions via scissions (-)		
Amortissements (-)	-5	-1
Solde à la fin de l'exercice	80	1

Fin 2014 une licence a été achetée relative à un nouveau logiciel de transaction.

NOTE 20

IMMEUBLES DE PLACEMENT (MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR)

	Immobilier disponible à la location		Projets de développement	
(en € 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Solde à la fin de l'exercice précédent	669.511	558.544	20.680	19.620
Investissements	38.259	125.140	3.513	1.489
Désinvestissements	-1.783	-6.047	0	0
Acquisitions d'immobilier	0	0	0	0
Transferts des/(aux) autres rubriques	-16.024	-9.888	0	0
Étalement des gratuités	-591	-416	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-2.430	2.178	9.667	-429
Solde à la fin de l'exercice	686.942	669.511	33.860	20.680

Portefeuille immobilier	756.328	718.234
-------------------------	---------	---------

Rubriques du bilan :

Immeubles de placement	720.801	(1)
Créances location-financement	17.900	(2)
Actifs détenus en vue de la vente	17.626	(3)
	756.327	

Total Immeubles de placement (1)		Créances location-financement (2)		Total		Actifs détenus en vue de la vente (3)	
31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
690.191	578.164	17.900	17.900	708.091	596.064	10.144	21.701
41.772	126.629	0	0	41.772	126.629	1.222	0
-1.783	-6.047	0	0	-1.783	-6.047	-8.205	-21.701
0	0	0	0	0	0		
-16.024	-9.888	0	0	-16.024	-9.888	16.024	9.888
-591	-416	0	0	-591	-416	-10	27
7.236	1.749	0	0	7.236	1.749	-1.550	229
720.802	690.191	17.900	17.900	738.702	708.091	17.626	10.144

Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur, selon la méthode de la juste valeur conformément à la norme IAS 40. Cette juste valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être vendu entre parties bien informées et disposées traitent sous des conditions compétitives normales. La juste valeur correspond à la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, moins les frais de transaction, soit les 'frais de mutation'. Pour plus d'information à ce sujet, nous nous référons aux règles d'évaluation. La valeur d'investissement est la valeur telle qu'estimée par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au prix qu'un investisseur (ou acquéreur hypothétique) serait disposé à payer pour acquérir un bien dans le but de bénéficier de son revenu locatif et de réaliser un rendement sur son investissement. Les valeurs ont été définies par les experts indépendants.

Les méthodes suivantes sont utilisées pour définir la juste valeur conformément à IFRS 13 :

- **Actualisation des revenus locatifs estimés**

La valeur d'investissement est la résultante du rendement appliqué sur la valeur locative estimée (méthode de capitalisation ou approche de marché) corrigé en actualisant (NPV) la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation, et ceci pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats locatifs en cours.

- **Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)**

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (DCF) consiste dans la définition de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs. Les futurs revenus locatifs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et les prévisions du marché immobilier pour chaque immeuble au cours des périodes suivantes. En outre, les futurs frais d'entretien sont estimés et pris en compte. Le taux d'actualisation appliqué tient compte de la prime de risque pour l'objet fixée par le marché. La valeur obtenue est en plus comparée au marché sur base de la définition de la valeur résiduelle du terrain.

- **Evaluation résiduelle**

Des immeubles à rénover ou en rénovation, ou des projets planifiés sont évalués sur base de la valeur après rénovation, évaluée sur base de la valeur après rénovation moins le montant du solde des travaux, y inclus les frais, les intérêts, la vacance locative et un prime de risque.

Les actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale, peuvent être présentés sous trois niveaux (1-3) qui correspondent chacun à un niveau de données observables de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 1** sont définies sur base des cours non ajustés observables sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques.
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 2** sont définies sur base des données observables concernant l'actif ou le passif évalué autres que les données de niveau 1, tant directement (c.à.d. comme de prix) qu'indirectement (c.à.d. qui découlent des prix).
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 3** sont définies sur base de techniques d'évaluation qui comprennent des données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas basées sur des données d'entrée non observables (données non observables).

Les immeubles de placement ressortent au **niveau 3**.

Au 31 décembre 2014 Cushman & Wakefield a défini pour l'ensemble des immeubles de Leasinvest Real Estate SCA, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés et par Stadim,

1. une valeur d'investissement de **€ 770.670.000** (sept cent septante millions six cent septante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 277.220.000, € 453.430.000 et € 40.030.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse; et
2. une juste valeur de **€ 756.320.000** (sept cent cinquante six millions trois cent vingt mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 270.860.000, € 446.410.000 et € 39.050.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse.

Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux, des bâtiments semi-industriels, des centres de distribution et magasins, situés au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse.

Pour plus de détails nous nous référons également à la note Chiffres clés principaux - (Autre information sectorielle).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 756,3 millions fin 2014 comparé aux € 718,2 millions fin décembre 2013. L'augmentation est principalement la suite des investissements en Suisse (€ 38 millions) et les plus-values latentes reconnues.

En 2014 environ € 10 millions (valeur comptable) d'immeubles moins stratégiques ont été désinvestis, dont l'immeuble avenue Louise 66 et l'immeuble situé à Meer loué à Dobra.

Le tableau suivant donne un aperçu des techniques d'évaluation utilisées par classe d'actifs, ainsi que des principaux variables utilisés :

Classe d'actifs	Juste valeur 2014 (€ 000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	Fourchette (VLE par mois)
Retail (Grand-duché de Luxembourg & Belgique)	304.330	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [15,8 €/m²] b. [6,7% -> 7,2%]
Retail Suisse	39.050	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [19 €/m² -> 21 €/m²] b. [5,8% -> 6,5%]
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	120.920	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [26,7 €/m²] b. [5,55% -> 7%]
Bureaux Belgique	104.720	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [8 €/m² -> 12 €/m²] b. [7% -> 8%]
		Evaluation résiduelle	a. Valeur locative estimée b. Taux de capitalisation c. Coût de construction	a. [20 €/m² -> 20,5 €/m²] b. [5,6% -> 5,7%] c. 1.650 €/m²
Logistique	153.440	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)	a. Taux d'escompte moyen b. Durée de vie économique	a. 6,4% b. 20 ans
Projets Grand-duché de Luxembourg	33.867	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)	a. Valeur locative moyenne b. Taux de capitalisation c. Période de construction	a. 46 €/m² b. 5,5% c. 15 mois
Total immeubles de placement	756.327			

L'inflation prévue à long terme appliquée aux techniques d'évaluation s'élève à 1,4%.

Sur base du bilan de fin décembre 2014 une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 10,3 millions sur le résultat net et de € 2,09 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 0,68% (notamment de 54,27% à 54,95%).

Sur base du même bilan, une diminution de la VLE moyen de 10% aurait un impact d'environ € - 75,6 millions sur le résultat net. L'influence potentielle du coût de construction sur la juste valeur et le résultat net est considérée comme étant moins significative.

NOTE 21
ACQUISITIONS DE FILIALES

Le 29 octobre 2014 Leasinvest Real Estate, via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux, a acquis 100% des actions (et également 100% des actions avec droit de vote) de S. Invest SA qui détient à son tour toutes les actions de Porte des Ardennes Schmiede SA. Cette dernière est le propriétaire du centre commercial situé à Schmiede. Le prix d'acquisition s'élevait à € 1 net après déductions des liquidités. Par cette transaction, la société souhaite souligner l'importance stratégique de la gestion du centre commercial et sa volonté de le développer. Le contrôle fut acquis par l'acquisition de toutes les actions avec droit de vote et par la majorité au sein du conseil d'administration et le contrôle entier sur la gestion.

(en € 1.000 sous-consolidation)	Valeur comptable	Juste valeur
ACTIFS		
I. ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	30.243	74.500
II. ACTIFS COURANTS		
Impôts et autres actifs courants	2.614	2.614
Trésorerie et équivalents de trésorerie	39.975	39.975
TOTAL DE L'ACTIF	72.832	117.089
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	98	39.975
Dettes financières non courantes		
- Autre	69.840	74.500
II. PASSIFS COURANTS		
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
- Exit taxe		
- Autre	2.894	2.614
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	72.832	117.089
Valeur de l'actif net	98	39.975
Fonds de commerce (« goodwill »)		0
Prix de la transaction		39.975
Trésorerie et équivalents de trésorerie acquis		39.975
Cash-out net de l'investissement		1

Cette entité comprend le centre commercial Knauf Schmiede et est également la société émettrice du certificat immobilier (présenté sous « autre »). Vu que Leasinvest présentait déjà économiquement l'actif sous les immeubles de placement, ce regroupement d'entreprises n'a aucune influence sur la rubrique « immeubles de placement ».

En outre, le certificat immobilier est considéré comme une transaction entre des entités consolidées.

Le premier traitement administratif de la période a été constaté provisoirement. Par conséquent, la juste valeur attribuée aux actifs et passifs peut toujours être modifiée endéans les 12 mois après la date d'acquisition.

Les revenus locatifs de cette entité s'élèvent à € 5.672 mille et le résultat net à € -9 mille. Cette entité a contribué à concurrence de € 826 mille au résultat de 2014 (hormis les ajustements de la juste valeur).

Les frais de transaction relatifs à ce regroupement d'entreprises s'élevaient à environ € 50 mille.

NOTE 22**AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Installations, machines et équipement	1.099	1.132
Mobilier, matériel de bureau et matériel roulant	167	8
Autres		
Autres immobilisations corporelles	1.266	1.140
Mouvements des autres immobilisations corporelles		
Solde à la fin de l'exercice précédent	1.140	1.212
Montant brut	1.486	1 486
Amortissements cumulés (-)	-347	-274
Dépréciations exceptionnelles cumulées		
Investissements	221	
Acquisitions via des regroupements d'entreprises		
Transferts et désaffectations (-)		
Transferts via scission (-)		
Amortissements (-)	-95	-73
Solde à la fin de l'exercice	1.266	1.140
Dont :		
Immobilisations corporelles pour usage propre	166	8
Autres	1.100	1.132

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique moins les amortissements cumulés et d'éventuelles dépréciations exceptionnelles (conformément à l'IAS 16).

Ils sont amortis de manière linéaire en fonction de la durée de vie économique. En 2011 il a été investi dans des panneaux solaires sur l'entrepôt à Wommelgem à concurrence de € 1,1 million, amortis sur une période de 20 ans. Les immobilisations corporelles pour usage propre de € 166 mille comprennent principalement l'aménagement des bureaux.

NOTE 23**ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS**

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Participations dans d'autres SIR	51.799	41.056
Prêts et créances	0	0
Autres	160	162
Certificats immobiliers	10.955	5.982
Instruments financiers dérivés	1.829	627
Participations dans des entreprises liées		
TOTAL	64.743	47.827

L'augmentation des actifs financiers non courants s'explique principalement par l'évolution de la participation dans Retail Estates (participations dans d'autres SIRs). D'une part la part de la participation a augmenté de 10,03% fin 2013 à 10,11% fin 2014, par la reprise de 35.000 actions créées suite à une contribution en nature dans Retail Estates, pour € 2 091 mille. D'autre part, la juste valeur a augmenté, reconnue dans le résultat global, à concurrence de € 8.652 mille en 2014.

La société détient également des certificats immobiliers relatifs à des immeubles de bureaux. D'une part, des acquisitions additionnelles ont été réalisées à concurrence de € 2.160 mille en 2014, et d'autre part, la juste valeur a augmenté, reconnue dans le résultat global, à concurrence de € 2.813 mille en 2014.

Les variations totales de la juste valeur s'élèvent à € 11.465 mille et sont présentées dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente » dans le résultat global.

**NOTE 24
LEASING**

La rubrique créances de location-financement de € 17,9 millions comprend les Archives de l'Etat à Bruges, présentées comme leasing financier, conformément aux normes IFRS. La durée initiale s'élevait à 25 ans, dont deux années ont déjà passées. Le taux d'intérêt implicite s'élève à 3,6% pour 2014 et à 3,7% pour 2013.

(en € 1.000)	31/12/14				31/12/13			
	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	TOTAL	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	durée résiduelle							
1. Investissement brut dans un contrat de location	1.295	6.946	34.949	43.190	1.270	6.744	36.579	44.593
2. Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location		281	17.618	17.899		115	17.784	17.899
3. Produits financiers non acquis				25.291				26.694
4. Paiements conditionnels repris comme produits au cours de la période								
5. Valeurs résiduelles non garanties que reviennent au bailleur								
6. Provision accumulée pour les paiements minimaux irrécouvrables								

**NOTE 25
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Solde à la fin de l'exercice précédent	10.144	21.701
Investissements	1.222	0
Désinvestissements	-8.205	-21.701
Transfert des/(aux) autres rubriques	16.024	9.888
Etalement des gratuités	-10	27
Augmentation/diminution de la juste valeur	-1.550	229
Solde à la fin de l'exercice	17.626	10.144

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement.

Puisque l'actif est un immeuble de placement, traité conformément à la méthode de la juste valeur, il est évalué à sa juste valeur, soit la valeur comptable diminuée des frais de transaction, sur base de l'évaluation de l'expert immobilier agréé.

Fin 2013 cette rubrique comprend l'immeuble Canal Logistics Phase 2 (€ 16 millions) à Bruxelles et l'immeuble situé Wenenstraat à Meer (€1,6 millions), représentant ensemble une valeur comptable de € 17.626 mille. Il s'agit de deux immeubles qui sont immédiatement disponibles à la vente et qui ne sont soumis qu'à des dispositions habituelles pour la vente de ce type d'actifs. La vente est prévue comme étant très probable, et ceci selon les critères définis par la norme IFRS 5 § 8.

L'immeuble de placement présenté fin 2013 comme un actif détenu en vue de la vente, avenue Louise 66 (€ 8,2 millions) a été vendu début 2014.

L'immeuble Canal Logistics phase 2 situé à Bruxelles est présenté dans le segment belge sous la rubrique logistique. La contribution aux revenus locatifs en 2014 s'élevait environ à € 915 mille et au résultat net courant environ à € 315 mille.

L'immeuble Meer est présenté dans le segment belge sous la rubrique logistique. La contribution aux revenus locatifs en 2014 s'élevait environ à € 200 mille et au résultat net courant environ à € 107 mille.

NOTE 26
ACTIFS FINANCIERS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Actifs détenus jusqu'à leur échéance		
Actifs disponibles à la vente	0	0
Actifs à leur juste valeur via le résultat		
Prêts et créances		
Autres		
TOTAL	0	0

NOTE 27
CRÉANCES COMMERCIALES

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Créances commerciales	8.332	4.806
Factures à établir		621
Créances douteuses	-125	-94
TOTAL	8.207	5.427

Leasinvest Real Estate estime que la valeur comptable des créances commerciales approche leur juste valeur.

(en € 1.000)	31/12/14					
	Total	non échu	échu < 30 j	échu < 60 j	échu < 120 j	échu > 120 j
Créances commerciales	8.082	6.821	391	295	180	395
Factures à établir						
Créances douteuses	125					125
TOTAL	8.207	6.821	391	295	180	520

(en € 1.000)	31/12/13					
	Total	non échu	échu < 30 j	échu < 60 j	échu < 120 j	échu > 120 j
Créances commerciales	4.712	4.263	52	36	116	245
Factures à établir	621	621				
Créances douteuses	94					94
TOTAL	5.427	4.884	52	36	116	399

Créances et dettes	31/12/14	31/12/13
Dépréciation accumulée – solde au début	-94	-94
Dépréciation exceptionnelle comptabilisée au cours de l'exercice	-31	
Dépréciation exceptionnelle reprise au cours de l'exercice		
Dépréciation exceptionnelle supprimée au cours de l'exercice		
Dépréciation accumulée – solde à la fin	-125	-94

La partie non-prévue des créances commerciales, est soit couverte par une garantie bancaire à la première demande, soit fait l'objet d'un Prêt à tempérament.

NOTE 28
CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Impôts sur le revenu	193	760
Rémunérations et dettes fiscales	0	0
Autres	817	437
TOTAL	1.010	1.197

L'augmentation de la rubrique « autres » s'explique principalement par un précompte immobilier à récupérer sur un immeuble.

NOTE 29
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Trésorerie	3.655	2.254
Équivalents de trésorerie		
TOTAL	3.655	2.254

La trésorerie et équivalents de trésorerie se composent uniquement de comptes à vue auprès d'institutions financières. Pour l'évolution de la trésorerie et les équivalents de trésorerie nous nous référons au tableau des flux de trésorerie.

NOTE 30
COMPTES DE RÉGULARISATION – ACTIFS

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Revenus immobiliers courus, non échus		
Gratuités et incentives accordés aux locataires à affecter		
Charges immobilières payées d'avance	825	223
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	383	1.062
Autres	420	501
TOTAL	1.628	1.786

NOTE 31**CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION, ACTIONS PROPRES ET RÉSULTAT NET****31.1 Capital souscrit****a) Evolution du capital souscrit depuis la création de la SIR**

Date		Capital émis (en € 1.000)	Nombre d'actions
31/12/1998	Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/1999	Nouveau nombre d'actions(1)		864.808
7/05/1999	Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
8/06/1999	Apport des immeubles 'Extensa'	2.788	727.818
8/06/1999	Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
	Total avant l'offre	15.080	1.759.597
1/07/1999	Augmentation de capital	20.334	370.851
1/07/1999	Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/1999	Fusion avec Kapex		4
1/07/1999	Diminution du capital	-15.209	
	Capital et nombre d'actions après l'offre	27.765	2.525.124
28/06/2001	Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/2001	Apport immeubles D2 de l'Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/2003	Fusion avec Brussimmo		2
28/11/2003	Fusion avec Ekiport		3
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/2004	Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/2006	Apport immeubles portefeuille Extensa	8.397	763.407
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/2006	Fusion avec Square de Meeûs 5-6 SA	2	204
	Capital émis et nombres d'actions au 30/06/07 & 31/12/11 & 2012	44.128	4.012.832
25/06/2013	Augmentation de capital	10.187	926.038
	Capital émis et nombres d'actions au 31/12/2013 & 31/12/2014	54.315	4.938.870

1 Le 31/12/98 le capital social de Brixton Zaventem s'élevait à € 2.921.652, représenté par 61.250 actions. Le 04/05/99 il a été décidé de répartir le capital de Brixton Zaventem en 864.808 actions.

b) Catégories d'actions :

Leasinvest Real Estate n'a qu'une catégorie d'actions, soit des actions ordinaires. Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit à la réception du dividende déclaré et ont droit à une voix par action aux assemblées générales des actionnaires de Leasinvest Real Estate. Toutes les actions sont libérées. Les actions sont au porteur ou nominatives ou dématérialisées. Pour plus d'information sur la nature des actions, voir les statuts.

c) Capital autorisé :

Le gérant statutaire est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il définira, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 44.128.326,64. Cette autorisation est valable pour une période de cinq (5) ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2011. Elle est renouvelable. Le gérant a déjà utilisé cette autorisation pour un montant total de € 10.186.418,00, par conséquent, il reste un solde de € 33.941.908. Plus d'information sur le capital autorisé : voir les statuts (article 7).

d) Frais liés à l'augmentation de capital :

Pour l'exercice 2013 il y a eu € 979 mille de frais liés à la transaction de capital susmentionnée, et par conséquent à l'émission de nouvelles actions, déduits des réserves.

31.2 Primes d'émission (en € 1.000)

Date	Transaction	
28/06/2001	Apport immeubles D4 et D5 de l' Axxes Business Park	7.710
14/12/2001	Apport immeuble D2 de l' Axxes Business Park	4.356
23/12/2004	Scission partielle (Montoyer 63)	19.214
	Prime d'émission au 30/06/05	31.280
29/05/2006	Apport immeubles portefeuille Extensa	39.331
	Prime d'émission au 30/06/06	70.611
29/12/2006	Fusion Square de Meeûs 5-6 SA	11
	Prime d'émission au 31/12/2012	70.622
25/06/2013	Augmentation de capital publique	50.469
	Prime d'émission au 31/12/2013 & 31/12/2014	121.091

31.3 Résultat

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Résultat à reporter	10.100	6.682
Dividende proposé	22.472	20.246
TOTAL	32.572	26.928

Le résultat net, part du groupe, consolidé de l'exercice écoulé 2014 s'élevait à € 32,6 millions.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 18 mai 2015 de distribuer un dividende brut de € 4,55 et net, libre de précompte mobilier, de € 3,4125 (sur base du précompte mobilier de 25%), soit un dividende de € 22,5 millions.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2015, le paiement du dividende se fera sur remise du coupon n° 18.

31.4 Actions propres rachetées

Il n'y a pas eu d'achat ni de vente d'actions propres en 2014.

31.5 Réserves

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Réserve légale	5.431	5.431	602
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	36.591	34.613	33.271
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-8.166	-7.341	-7.003
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	-37.191	-15.300	-23.727
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	-2.640	-3.671	-1.570
Réserve pour actions propres	-11	-11	-11
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	17.422	5.957	3.669
Résultats reportés	116.997	113.321	115.518
Résultat net de l'exercice	32.572	26.928	20.508

NOTE 32**COMMENTAIRE DU NOMBRE D'ACTIONS, DES DIVIDENDES ET DU BÉNÉFICE PAR ACTION****32.1 Evolution du nombre d'actions**

	31/12/14 Nombre d'actions	31/12/13 Nombre d'actions
Nombre d'actions au début de l'exercice	4.938.870	4.012.832
Changement du nombre d'actions		926.038
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions bénéficiant du dividende	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions propres (sur une base consolidée)	0	0
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au total des dividendes	4.937.870	4.012.832
Nombre d'actions ayant droit au pro rata des dividendes (création augmentation de capital)	0	926.038

32.2. Définition du montant de la distribution de dividende obligatoire (selon les comptes annuels statutaires) - (AR 13/07/2014)

(en € 1.000)	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
A. Résultat corrigé		
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	14.721	9.756
+ Amortissements	70	67
+ Réductions de valeur	31	
+/- Reprises de réductions de valeur		-5 746
+/- Reprises de loyers cédés et escomptés		0
+/- Autres composants non-monétaires	738	-915
+/- Résultat vente d'immobilier	-1.767	785
+/- Variation de la juste valeur de l'immobilier	8.932	2 692
Résultat corrigé (A)	22.726	6.638
Plus- et moins-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice, par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des frais de rénovation activés		0
Plus-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice, exemptes de la distribution obligatoire sous réserve de leur réinvestissement endéans un délai de 4 ans (-)		0
Plus-values réalisées sur immobilier au cours de l'exercice, précédemment exemptes de la distribution obligatoire et qui n'ont pas été réinvesties endéans un délai de 4 ans (+)		0
Plus-values nettes de la réalisation d'immobilier non-exemptes de la distribution obligatoire (B)		0
Total A+B	22.726	6.638
Résultat à distribuer obligatoirement (80%)	18.180	5.310

La distribution minimale est calculée conformément à l'AR du 13/07/2014 et sur base des comptes annuels statutaires, conformément aux normes IFRS.

L'affectation statutaire du résultat est présentée comme suit :

TRAITEMENT DU RÉSULTAT (en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
A. Résultat net	14.721	9.756
B. Addition aux/prélèvements des réserves (+/-)	7.751	10.488
1. Addition aux/prélèvements des réserves pour le solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur de l'immobilier (-/+)	8.933	2.692
- exercice	8.933	2.692
- exercices précédents		
- réalisation d'immobilier		0
2. Addition aux/prélèvements des réserves des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-/+)	-151	-397
3. Addition aux réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (-)	0	0
- exercice	0	0
- exercices précédents		
4. Prélèvements des réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (+)	0	0
- exercice		
- exercices précédents		
5. Addition aux réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (+)		
- exercice		
- exercices précédents		
6. Prélèvements des réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés non soumis à une comptabilisation de couverture comme définie dans IFRS (+)	738	-915
- exercice	738	-915
- exercices précédents		
7. Addition aux/prélèvements des réserves du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)		
8. Addition aux/prélèvements des réserves des latences fiscales relatives à l'immobilier localisé à l'étranger (-/+)		
9. Addition aux/prélèvements des réserves des dividendes perçus destinés au remboursement de dettes financières (-/+)		
10. Addition aux/prélèvements des autres réserves (-/+)	-1.769	9.108
11. Addition aux/prélèvements des résultats reportés d'exercices précédents (-/+)		
C. Rémunération du capital conformément à l'AR du 13/07/2014	18.181	5.310
D. Rémunération du capital – autre que C	4.291	14.932
Dividende à distribuer	22.472	20.243

La loi SIR stipule que l'obligation dans le cadre de la distribution de dividende obligatoire ne fait pas préjudice à l'application des dispositions de l'art. 617 du Code des Sociétés. Cet article stipule qu'il ne peut y avoir de distribution si, à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net a diminué ou diminuerait en dessous du montant du capital souscrit, ou s'il est plus élevé, le capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui ne peuvent pas être distribuées en vertu de la loi ou des statuts (en €).

(en € 1.000)	Statutaire 31/12/14	Statutaire 31/12/13
- Capital souscrit, ou s'il est plus élevé, le capital appelé	54.315	54.315
- Primes d'émission non distribuables conformément aux statuts	121.091	121.091
- Réserves pour le solde positif des variations de la juste valeur de l'immobilier (+)	15.061	23.994
- Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	-3.857	-4.008
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés, soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS (+/-)	-37.190	-15.221
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS (+/-)	-2.696	-2.696
- Réserve pour le solde des écarts de conversion sur les actifs et passifs monétaires (+)		0
- Réserve pour les écarts de conversion provenant de la conversion d'une activité étrangère		0
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	14.610	5.958
- Réserve pour les bénéfices et pertes actuarielles des plans de retraite à cotisations définies (+)		0
- Réserve pour les latences fiscales relatives à l'immobilier situé à l'étranger (+)		0
- Réserve pour les dividendes perçus destinés au remboursement des dettes financières (+)		0
- Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)		0
- Réserve légale (+)	5.431	5.431
Total du patrimoine non distribuable	166.766	188.849
Actifs nets de la société	216.161	234.849
Dividende proposé	22.472	20.243
Actifs nets après distribution	193.688	214.606
Solde de la marge après distribution	26.923	25.741

Calcul du bénéfice et du dividende par action :

	31/12/14 (12 mois)	31/12/13 (12 mois)
Bénéfice net, part du groupe (en € 1.000)	32.572	26.926
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.938.870
Bénéfice net, part du groupe, par action (€) (1)	6,60	5,45
Bénéfice distribuable par action (€) (2)	3,68	1,32

	Proposition 2014	Proposition 2013
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires (€)	22.471.859	20.243.194
Dividende brut par action (€)	4,55	4,50
Dividende net par action (€)	3,4125	3,375

1 Le bénéfice net par action, est le résultat net, part du groupe, tel que publié au compte de résultats, divisé par le nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

2 Le bénéfice distribuable par action est le montant pris en compte pour calculer la distribution imposée, divisé par le nombre d'actions ayant droit au résultat de la période, mais sans tenir compte de la diminution nette des dettes.

NOTE 33
INTÉRÊTS MINORITAIRES

(en € 1.000)	Pourcentage de participation	31/12/14	31/12/13
Société			
Leasinvest Services SA (0826.919.159)	99%	4	4
Total des intérêts minoritaires		4	4
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		68.268	63.529

NOTE 34
INFORMATION SUR LA DETTE FINANCIÈRE**34.1 Dettes financières**

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Dettes financières non courantes	319.423	282.731
Etablissements de crédit	222.029	186.776
Autres	97.394	95.955
Autres emprunts	97.215	95.767
Garanties locatives perçues	179	189
Dettes financières courantes	121.910	125.058
Etablissements de crédit	32.919	25.099
Autres	88.991	99.959
Autres emprunts	88.991	99.959
TOTAL	441.333	407 789

Les dettes financières ont augmenté de € 33.544 mille en comparaison avec fin 2013 et s'élèvent à € 441.333 mille. Cette augmentation est due aux investissements nets réalisés en 2014 (principalement la Suisse).

La rubrique autres emprunts contient à concurrence de € 97.215 mille les emprunts obligataires placés par Leasinvest en 2013.

Les lignes de crédit (hormis les € 95 millions d'emprunt obligataires) s'élèvent à € 448,7 millions fin 2014, soit un niveau identique à celui de 2013.

Les 'autres dettes financières courantes' comprennent uniquement le commercial paper émis à moins d'un an.

Compte tenu de la politique de couverture de la société comme décrite dans les facteurs de risque, pour laquelle la société vise à un pourcentage de couverture de 75%, soit la relation entre les dettes à taux fixe majorés des dettes à taux variable échangées contre des dettes à taux fixes par le biais d'interest rate swaps, et la dette totale, pour une partie, soit € 35 millions, de l'emprunt obligataire publique une couverture à juste valeur a été conclue par le biais d'un IRS receiver en 2013. La partie correspondante, soit € 35 millions de l'emprunt obligataire publique n'a pas été traitée à coût amorti, mais bien à la juste valeur et a été reconnue dans le résultat financier, et s'élève à € - 1,4 millions (2013 : € -65 mille).

Les emprunts obligataires, excepté pour la partie pour laquelle une couverture à la juste valeur a été conclue, ont été traités à coût amorti.

La juste valeur des emprunts portant intérêts excède leur valeur comptable et s'élève à € 351 607 mille fin 2014.

La juste valeur des emprunts obligataires publics et privés s'élève à € 97,4 millions fin 2014 en comparaison avec € 96 millions fin 2013.

Fin 2014 la partie des crédits à taux fixe s'élève à 35% ou € 158 millions du total de la dette financière de € 448,7 millions, en comparaison avec 36% fin 2013.

34.2 Conditions financières (covenants)

Les institutions financières accordent des crédits à Leasinvest Real Estate basés sur la notoriété de la société et différents covenants financiers et autres. Le non respect de ces covenants pourrait entraîner une résiliation anticipée de ces crédits. Les crédits conclus comprennent des engagements classiques qui se réfèrent principalement au maintien du statut de SIR et le taux d'endettement maximum admis afférent.

Dans le cadre de l'émission des emprunts obligataires publique et privé, des covenants ont également été imposés, principalement liés au maintien du statut de SIR et le taux d'endettement maximum admis lié.

La société respecte tous les covenants imposés.

Outre, conformément à l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIRs, Leasinvest devra établir un plan financier accompagné d'un schéma d'exécution au cas où le taux d'endettement consolidé, tel que défini à l'AR précité, s'élèverait à plus que 50%. Ce plan décrit les mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés.

Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate est sous contrôle et s'élevait à 54,27% fin 2014 (2013 : 53,53%), ce qui est inférieur au taux d'endettement maximum admis de 65% tel que défini par l'AR du 13/07/2014.

34.3 Information sur la gestion des risques financiers

34.3.1 Risques liés au financement, à la liquidité et au flux de trésorerie

Gestion financière

La gestion financière vise à optimiser les coûts du capital et à limiter les risques liés au financement, à la liquidité, au flux de trésorerie, aux contreparties et au covenants. Ci-dessous les risques principaux sont reproduits, relatifs à la gestion financière et les activités opérationnelles liées, ainsi que l'impact potentiel et les facteurs et mesures de mitigation.

Nous renvoyons également aux autres risques, tels qu'e.a. le risques liés à l'évaluation du portefeuille immobilier, comme décrit sous les Facteurs de risque, repris dans le document d'enregistrement à la page 8.

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires (risque de contrepartie)	1. Résiliation de lignes de crédit existantes (crédits et couvertures) et réduction des ressources financières 2. Coûts de restructuration et coûts plus élevés liés aux nouveaux crédits ou au nouvelles facilités	• Politique et suivi du financement stricts (1,2) par la recherche permanente d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, et diversification des sources de financement, là où nécessaires. - Les lignes de crédit (dont une partie utilisée) (exclus les € 95 millions d'emprunts obligataires) s'élèvent à € 448,7 millions fin 2014, ce qui est identique au niveau de 2013. • Couverture intégrale du programme « commercial paper » (1,2). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). Fin 2014 la marge s'élève à € 105 millions. • Actionnaires solides (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
La non disponibilité du financement ou de la durée souhaitée du financement (risque lié à la liquidité) et rupture d'émission du « commercial paper »	1. Impossibilité de financer des acquisitions ou ceci uniquement via des coûts plus élevés et une rentabilité inférieure 2. Impulsion à la vente d'actifs à une valeur inférieure à la juste valeur	• Politique financière et suivi stricts (1,2) par la recherche continue d'un étalement équilibré des dates d'échéance, d'un groupe de banques stable et étendu avec de bons ratings financiers, d'une diversification potentielle des sources financières là où souhaitée. La durée moyenne du total des crédits, y inclus les emprunts obligataires, s'élève à 3,2 ans (2013 : 3,7 ans). • Couverture intégrale du programme « commercial paper » (1,2). • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées (1,2). • Actionnaires solides (1,2).
Flux de trésorerie insuffisants afin de respecter ses engagements financiers (risque lié au flux de trésorerie)	1. Ne plus pouvoir rembourser les intérêts et le capital	• Suivi rigoureux du cash-flow net et limitation des risques opérationnels. Les revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2014 sont plus que suffisants pour compenser une augmentation des charges d'intérêts. Pour les trois derniers exercices le résultat financier par rapport aux revenus locatifs s'élève à 27,5% (2014), 20% (2013), 29% (2012), et les charges d'intérêts hormis les ajustements de la juste valeur par rapport aux revenus locatifs s'élèvent à 25% (2014) 22% (2013), 23% (2012). • Les financements sont du type « bullet » avec des dates d'échéance clairement définies. • Viser au maintien d'une marge de disponibilité suffisante sur les lignes de crédit confirmées.
Combinaison d'évolutions des taux d'intérêt défavorables, d'une prime de risque accrue sur les marchés des actions et de l'augmentation de la marge bancaire (coût du capital)	1. Augmentation du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise 2. Impact sur la rentabilité de l'entreprise et sur de nouveaux investissements	• Protection contre une augmentation des taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments financiers dérivés. La politique vise à couvrir le risque de taux d'intérêt à concurrence d'environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 50% pour la période consécutive de 5 ans. Fin 2014 la société immobilière réglementée dispose d'un en-cours de 39% d'interest rate swaps (IRS) nets (couverture à taux d'intérêt fixe) (fin 2013 : 36%) ; 9% de caps de taux d'intérêt (dont les taux d'intérêt sont plafonnés) (fin 2013 : 10%), 35% de crédits à taux d'intérêt fixe (2013 : 36%) et 8% de currency swap (1,2). Pour plus de détails nous nous référons à la note 34 des états financiers à la page 156. • En outre, l'objectif de la politique est également d'atteindre un coût de financement optimal, compte tenu des couvertures. Il s'élève à 3,63% (fin 2013 : 3,29%) hormis l'effet des ajustements de la juste valeur des actifs et passifs financiers ; compte tenu de ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement tout compris s'élève à 4% (2013 : 3,08%). En outre des crédits à taux d'intérêt fixes sont également conclus afin d'optimiser le coût de financement. • Dialogue permanent avec les actionnaires et les partenaires bancaires afin d'établir des relations à long terme solides (1,2).

Description du risque	Impact potentiel sur les activités	Facteurs et mesures mitigants de ces risques
Les institutions financières accordent des crédits à Leasinvest Real Estate sur base de la notoriété de l'entreprise et sur base de différents covenants financiers et autres. Il existe un risque potentiel de la perte de cette confiance et le non respect des covenants.	1. Résiliation potentielle de crédits et une confiance érodée des investisseurs et des banquiers 2. Sanctions et surveillance accrue de la part du régulateur si on ne répond pas à certains paramètres légaux	• L'évolution du taux d'endettement est suivie régulièrement et l'influence de chaque projet d'investissement sur le taux d'endettement est analysée au préalable. • Conformément à l'art. 24 de l'AR du 13/07/2014 la SIR doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé, tel que défini dans ce même AR, dépasse 50%. Ce plan comprend un aperçu des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés. Ceci a été commenté dans le rapport financier (note 34) à la page 156.
Risque d'écart entre les résultats financiers et le budget prévu et les demandes légales	1. Détection tardive de la situation potentielle de ne pas respecter certains engagements	• Au minimum des mises à jour trimestrielles du modèle financier avec examen des hypothèses et de la manière d'établissement, et suivi continu des paramètres qui pourraient influencer le résultat et le budget (1).
Risque de taux de change relatif aux activités en dehors de la zone euro	1. Diminution des revenus et des flux de trésorerie	• Leasinvest Real Estate est principalement active dans des pays EURO et en Suisse. Pour l'investissement en Suisse le risque lié à la juste valeur a été couvert. La variabilité des cash-flows nets est dans une grande mesure compensée par une couverture naturelle (1).
Risque de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés ou coût de financement relatif plus élevé suite aux couvertures choisies, lors d'une diminution des taux d'intérêt	1. Diminution des capitaux propres du groupe 2. Résultat net et résultat net courant inférieurs	• Leasinvest Real Estate vise un coût de financement optimal compte tenu de la stratégie de couverture choisie. Cette dernière est ajustée selon l'évolution du marché et il est considéré de conclure des IRS ou des CAPS ou des crédits à taux fixe (1), (2).
Dans le cadre de l'art. 617 du Code des Sociétés la distribution de dividendes peut être limitée, et ceci également parce que Leasinvest Real Estate a une filiale importante au Grand-duché de Luxembourg (Leasinvest Immo Lux) qui ne contribue des dividendes qu'au résultats statutaires de Leasinvest Real Estate	1. Rendement en dividende limité pour l'actionnaire	• Veiller à réaliser suffisamment de revenus et au respect de l'art. 617 et à la distribution de dividendes vers Leasinvest Real Estate.

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

(en € 1.000)	31/12/14				31/12/13			
	Dettes avec une maturité de				Dettes avec une maturité de			
	< 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans	Total	< 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans	Total
Dettes financières – institutions de crédit								
Lignes de crédit	50.000	387.700	20.000	448.700	47.500	376.200	25.000	448.700
Crédits utilisés	32.900	201.351	20.000	254.251	25.000	161.384	25.000	211.384
Intérêts	697			697	490			490
% part (crédits utilisés/lignes de crédit)	94%	51%	100%	57%	52,6%	42,8%	100%	47%
Emprunts obligataires	701	76.514	20.000	97.215	701		95.065	95.766
Commercial paper								
Programme de commercial paper (CP)				210.000				210.000
Commercial paper émis	88.991			88.991	99.959			99.959
% part CP / lignes de crédit				19,8%				22,3%
% part (crédits utilisés et CP/ lignes de crédit)				76,8%				69,4%
% solde lignes de crédit après couverture CP				23,2%				30,6%

Comme indiqué par le tableau ci-dessus, Leasinvest dispose fin 2014 de € 105,5 millions (ou 23,6%) de lignes de crédit non utilisées après couverture du « commercial paper », en comparaison avec € 138 millions en 2013.

Le coût de financement moyen (hormis les marked-to-market des instrument financiers dérivés), après couverture, s'élève à 3,63% fin 2014 (fin 2013 : 3,29%) ; avant couverture il s'élève à 2% fin 2014 (fin 2013 : 1,94%).

Compte tenu des ces éléments non-cash et des primes éventuelles pour les options, le coût de financement après couverture s'élève à 4,01% (2013 : 3,08%).

Fin 2014 € 722 mille de coûts de financement ont été activés. Pour cela, un taux de financement interne d'environ 3,4% a été pris en compte.

Calcul et commentaire du taux d'endettement

		Bilan statutaire	Bilan consolidé
Total des rubriques « Passifs » du bilan	→	408.689	500.499
I. Passifs non courants			
A. Provisions	-	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés autorisés	-	38.227	38.227
F. Impôts différés	-	0	0
II. Passifs courants			
A. Provisions	-	0	0
C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés autorisés	-	0	0
F. Comptes de régularisation	-	4.519	9.059
Total des Passifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur) :	=	365.943	453.213
Total des « Actifs » du bilan	→	624.850	836.914
Instruments financiers dérivés autorisés repris dans l'actif	-	1.829	1.829
Total des Actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur) :	=	623.021	835.085
Taux d'endettement	:	58,74%	54,27%

Suite à l'article 24 de l'AR du 13 juillet 2014 la SIR publique doit établir un plan financier avec un schéma d'exécution si le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, dans lequel elle présente un aperçu des mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65% des actifs consolidés.

Sur ce plan financier un rapport spécial est établi par le commissaire, dans lequel ce dernier confirme avoir vérifié la manière dont ce plan a été établi, notamment en ce qui concerne ses bases économiques, et que les chiffres repris dans ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de la sicafi SIR.

Les directives générales du plan financier sont reprises dans les rapports annuels et semestriels. Dans ces rapports annuels et semestriels il est décrit et justifié comment le plan financier a été exécuté au cours de la période concernée et comment la SIR publique exécutera le plan dans le futur.

Le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate est resté en-dessous des 50% dans le passé, comme démontré par le tableau ci-dessous, avec un seul dépassement en 2008, 2012 et 2013 et 2014 dans le cadre du développement et de la vente par après de l'immeuble de bureaux Bian au Luxembourg et l'investissement dans les certificats immobiliers émis par Porte des Ardennes Schmiede SA et Porte des Ardennes Pommerlach SA pour le refinancement du centre commercial Knauf situé à Schmiede et à Pommerloch.

	Taux d'endettement
2014	54,27%
2013	53,53%
2012	56,19%
2011	47,29%
2010	44,13%
2009	47,61%
2008	52,06%
2007	40,93% (*)
2006	44,15% (*)
2005	32,23% (*)
2004	41,06% (*)
2003	41,38% (*)
2002	44,94% (*)

(*) Clôture au 30/6

Le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate a dépassé les 50% depuis septembre 2013 et s'élève à 54,27% fin décembre 2014.

Le conseil d'administration considère un taux d'endettement de maximum 50%-55% comme étant optimal pour et dans l'intérêt des actionnaires de Leasinvest Real Estate et ceci, tant au niveau du rendement et du résultat net par action, que pour tempérer les risques de liquidité et de solvabilité.

Avant chaque investissement l'impact sur le taux d'endettement est examiné, et le projet n'est éventuellement pas retenu s'il influencerait unilatéralement de façon trop négative le taux d'endettement.

Sur base du taux d'endettement de 54,27% fin décembre 2014, Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement sur base de financement par dettes de € 255 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65%, et un potentiel d'investissement de € 119 millions sans dépasser le taux d'endettement de 60%, et de € 12 millions sans dépasser le taux d'endettement de 55%.

Chaque trimestre la projection du taux d'endettement est présentée au conseil d'administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus. Le conseil d'administration considère un taux d'endettement de maximum 50%-55% comme étant optimal pour et dans l'intérêt des actionnaires de Leasinvest Real Estate et ceci, tant au niveau du rendement, du résultat net par action, ou en ce qui concerne le fait de mitiger le risque lié à la liquidité et à la solvabilité. Sur base de ces éléments une projection est faite pour fin 2015. Cette projection tient également compte des opérations de désinvestissement potentielles.

Compte tenu de ces suppositions et la concrétisation oui ou non des opérations de désinvestissement potentiels tels que mentionnés ci-dessus, le taux d'endettement s'élèvera à entre 52% à 55% fin décembre 2015, soit toujours endéans la fourchette de 50%-55%. L'évaluation du portefeuille immobilier a un impact direct sur le taux d'endettement.

A présent aucune indication d'une évolution fort négative n'existe dans le marché. Le risque est également tempéré par la diversification géographique et sur base du type d'immeubles du portefeuille de Leasinvest Real Estate.

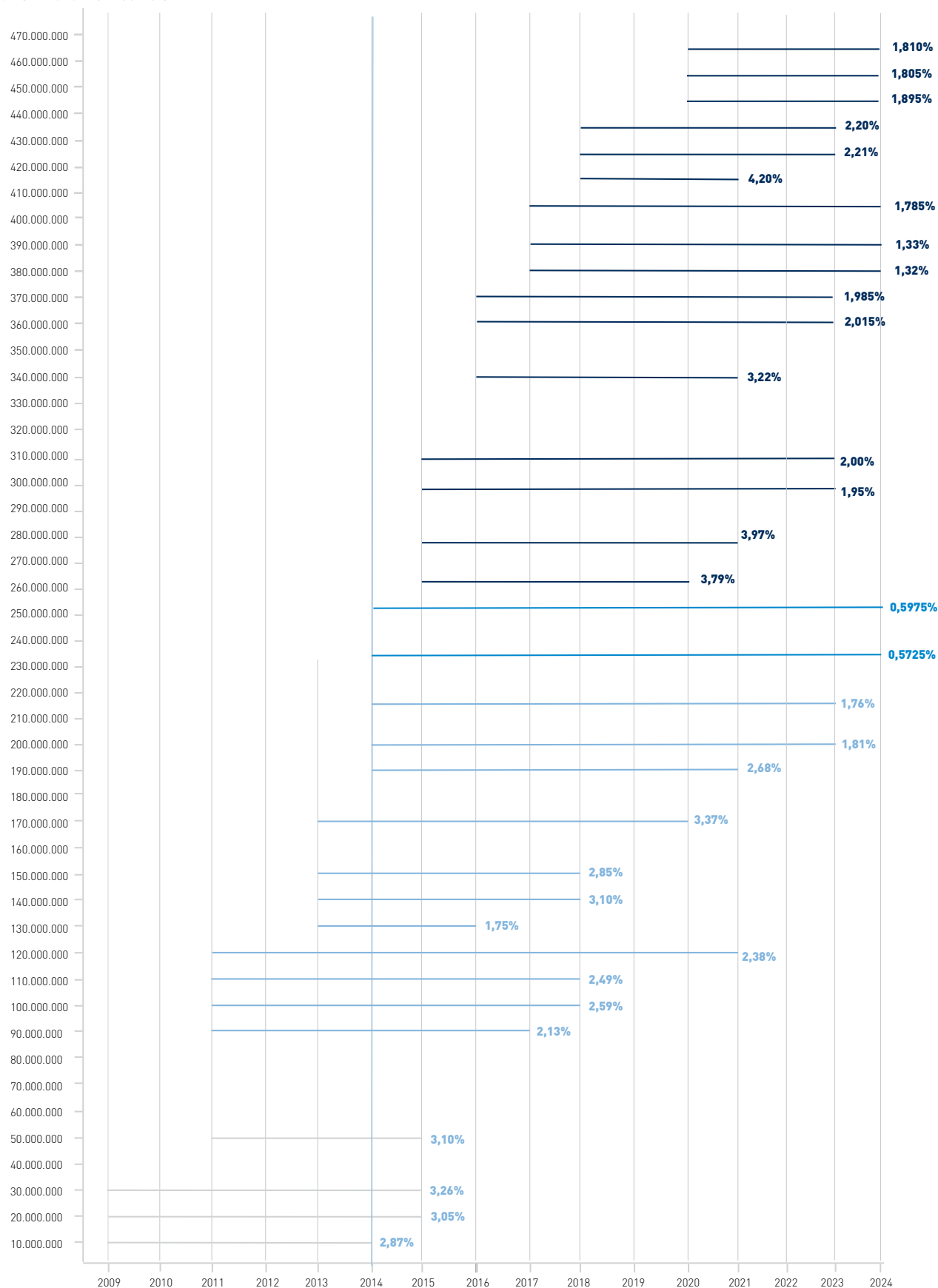
En outre, le taux d'occupation affiche à nouveau une tendance à la hausse en 2013. S'ils se produisaient quand-même des diminutions de valeurs substantielles dans une certaine classe d'actifs ou en Belgique, qui causeraient un dépassement du taux d'endettement de 65%, Leasinvest Real Estate peut passer à la vente d'un nombre d'immeubles.

Le conseil d'administration ne juge pas nécessaire de prévoir des mesures additionnelles afin d'éviter que le taux d'endettement dépasse 65%.

Couvertures

Couvertures courantes

Montant notionnel - cumulatif



Maturité

IRS payer - Forward IRS payer - Currency swap

La gestion des risques de Leasinvest Real Estate est commentée dans la Note 3.

Afin de limiter les risques d'une augmentation des taux d'intérêt variables, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses emprunts par la conclusion des produits financiers ci-contre :

Le montant notionnel des contrats IRS payer nets en cours (€ 180 millions), contrats IRS futurs (€ 212 millions), caps (€ 40 millions) en cross currency swap (€ 37,3 millions) s'élevait fin 2014 à € 470 millions (fin 2013 : € 327 millions).

En 2013 et 2014, comme mentionné dans le rapport annuel 2012, quelques opérations ont été vendues (caps, floors et caps futurs) afin de répondre à la valeur dans le temps des caps et de tenir compte de la politique de couverture. Puisque la société avait conclu début 2013 différents crédits à taux fixe, la relation entre les dettes à taux fixe par rapport aux dettes totales excédait la limite prédéfinie.

Par conséquent, la société possède fin 2014 encore deux caps de chacun € 20 millions. Sur cette transaction une moins-value d'environ € 421 mille a été réalisée.

Par l'acquisition de quelques immeubles en Suisse, Leasinvest court le risque que tant la valeur de l'immobilier que les flux de trésorerie fluctuent par la fluctuation du CHF par rapport au EUR.

Vu que la transaction fut financée en EUR (variable) il n'existait aucune correspondance entre les fluctuations du taux d'échange des actifs et passifs.

Pour cette raison, un cross currency swap de 45 millions CHF a été conclu, qui a deux composants, soit un composant taux d'échange reconnu via le résultat et compensé par les fluctuations du taux d'échange des actifs et un composant intérêt qui échange l'euribor variable contre un intérêt à taux fixe en CHF de +/- 0,58%. Ce dernier composant assure la couverture de Leasinvest contre l'appréciation de l'euribor. Le composant intérêt est reconnu via les capitaux propres (« cash flow hedge accounting »).

La position de couverture s'élevait à 92% (fix ratio 83%) fin 2014, en comparaison avec 82% fin 2013.

La relation entre la dette financière de € 441 333 mille et d'une part la dette à taux fixe (€ 157.651 mille), et d'autre part la couverture IRS correspondante (€ 170.000 mille), l'encours des CAPS (€ 40.000 mille) et le CCS (€ 37.323 mille), est la position de couverture, et est calculée par conséquent sur base du montant notionnel des couvertures en cours à ce moment. Lors de ce calcul, il n'est donc pas tenu compte des instruments financiers dérivés futurs, puisqu'ils n'offrent à ce moment aucune protection contre des taux d'intérêts croissants.

Il est parti du point de vue que les immeubles en possession de la SIR seront en principe détenus à fin de gérer des revenus locatifs et de pouvoir payer le dividende obligatoire. Ceci suppose qu'il est fort probable (highly probable) que certains flux de trésorerie seront réalisés (loyers & dividendes) et qu'on pourra définir par conséquent le financement par dettes ainsi que les couvertures nécessaires. Par conséquent, les opérations conclues ne peuvent être considérées comme étant spéculatives selon van Leasinvest.

Les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur, qui correspond aux marked-to-market calculés par les institutions financières sur base du modèle Black & Scholes (catégorie 3 selon IFRS 13). Concernant les IRS, il s'agit d'une comptabilité de couverture et l'efficacité des couvertures est démontrée. Il s'agit de couvertures du flux de trésorerie, servant de couverture pour le commercial paper émis à des taux d'intérêt variables, dont le prix est redéfini à des intervalles à court terme (typiquement trois mois ou moins). Les caps, par contre, n'ont pas été qualifiés comme des couvertures efficaces, ce qui fait que la variation de la juste valeur est enregistrée dans les résultats.

La juste valeur des instruments dérivés à la date de clôture est composée comme suit :

(en € 1.000)	31/12/14		31/12/13	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Caps achetés	11		184	
Floors vendus	1.819			-2.315
Interest Rate Swaps (incl. Cross Currency Swap)		-38.227	444	-16.253
	1.829	-38.227	628	-18.568

Le solde des passifs de € -38,3 millions est présenté dans la rubrique "Autres passifs non courants" et le solde des actifs de € +1,8 million est enregistré sous la rubrique "Actifs financiers non courants" (note 23).

La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés :

La partie efficace de la juste valeur est présentée dans la Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans IFRS.

Partie efficace de la juste valeur (cf. Rubrique des réserves) (voir note 32)

Solde au 31/12/2012	-23.727
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	8.427
Solde au 31/12/2013	-15.300
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-21.890
Solde au 31/12/2014	-37.191

Partie inefficace de la juste valeur

Solde au 31/12/2012	-3.671
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	1.031
Solde au 31/12/2013	-2.640
Variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	720
Solde au 31/12/2014	-1.920

Les variations de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de € 0,7 million (fin 2013 : € 1 million) sont reprises dans les résultats (note 17).

Une augmentation (diminution) d'1% des taux d'intérêt à court terme et compte tenu des instruments financiers dérivés actuels, aurait un impact négatif (positif) sur le résultat net de € -0,9 million ou € -0,18 par action (€ 0,9 million ou € 0,18 par action).

L'impact sur le résultat global sur base du portefeuille de couverture actuel et la courbe des rendements fin décembre 2013 s'élèverait à environ € 21,5 millions (impact positif) lors d'une augmentation du taux d'intérêt de 100 points de base, au-dessus de l'augmentation déjà prévue.

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale, peuvent être présentés sous trois niveaux (1-3) qui correspondent chacun à un niveau de données observables de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 1** sont définies sur base des cours (non ajustés) observables sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques.
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 2** sont définies sur base des données observables concernant l'actif ou le passif évalué autres que les données de niveau 1, tant directement (c.à.d. comme de prix) qu'indirectement (c.à.d. qui découlent des prix).
- Les évaluations de la juste valeur du **Niveau 3** sont définies sur base de techniques d'évaluation qui comprennent des données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas basées sur des données d'entrée non observables (données non observables).

Concrètement la société fait appel pour l'évaluation des crédits sur des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge sur les crédits sur base de données observables comparables récentes.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui faut qu'une description détaillée telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 3 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit. L'évaluation de l'emprunt obligataire privé s'est faite sur base d'une approximation d'un spread CDS observable et de l'évolution de l'Euribor 6M.

Le leasing financier est évalué sur base d'un « discounted cash flow » qui tient compte de la valeur locative indexée (2% d'index sur la valeur locative d'environ € 1,2 millions), un taux d'intérêt effectif (3,7%) et la période (25 ans).

Pour les techniques d'évaluation relatives aux immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente, nous renvoyons à la note 20 et à la note 25.

Il n'y a eu aucun transfert entre les rubriques en 2014 en comparaison avec 2013.

Informations sur la juste valeur :

(en € 1.000) fin 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable
Immeubles de placement			720.801	720.801
Actifs financiers non courants				64.743
- Actifs financiers	51.859	10.955		
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			11	11
- Instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1.819	1.819
Créances de location-financement			17.899	17.899
Actifs détenus en vue de la vente			17.626	17.626
Actifs financiers courants				
Créances commerciales		8.207		8.207
Créances fiscales et autres actifs courants		1.010		1.010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.654			3.654
Comptes de régularisation		1.627		1.627
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			229.697	222.029
- Autre	79.875		21.511	97.394
Autres passifs financiers non courants				38.227
- Instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.780	1.780
- Instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			36.447	36.447
Dettes financières courantes				121.910
- Etablissements de crédit			33.116	32.919
- Autre			88.991	88.991
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax		8.631		8.631
- Autre		3.250		3.250
Autres passifs courants				
Comptes de régularisation		9.059		9.059

[en € 1.000] fin 2013	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable
Immeubles de placement			690.191	690.191
Actifs financiers non courants				47.827
- Actifs financiers	41.056	6.144		47.200
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			184	184
- Instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			443	443
Créances de location-financement			17.899	17.899
Actifs détenus en vue de la vente			10.144	10.144
Actifs financiers courants		1		1
Créances commerciales		5.427		5.427
Créances fiscales et autres actifs courants		1.253		1.197
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.254			2.254
Comptes de régularisation		1.786		1.786
Dettes financières non courantes				301.299
- Etablissements de crédit			172.174	186.776
- Autre	76.500		19.866	95.955
Autres passifs financiers non courants				18.568
- Instruments financiers dérivés via le compte de résultats			2.315	2.315
- Instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			16.253	16.253
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			24.978	25.099
- Autre			99.959	99.959
Dettes commerciales et autres dettes courantes		6.077		6.077
- Exit tax	0	0		0
- Autre		6.077		6.077
Autres passifs courants		2.203		2.203
Comptes de régularisation		7.896		7.896

Les Actifs financiers non courants fin 2014 comprennent les participations dans d'autres SIRs (€ 51,8 millions) et les certificats immobiliers (€ 10,9 millions).

34.3.2 Risque locatif et risque de crédit

Leasinvest Real Estate s'efforce d'améliorer la diversification de locataires importants et leurs secteurs d'activité, afin d'obtenir un risque locatif et des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter les risques pour la SIR par rapport à la perte d'un ou plusieurs locataires importants suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

Le top 10 des locataires principaux s'élève à environ 30%. La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne.

La solvabilité de nos locataires est toujours très bonne et est démontrée par le fait qu'au fil des dernières années Leasinvest Real Estate n'a quasi pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Grand-duché de Luxembourg.

Pour une analyse des créances commerciales, nous renvoyons à la note 27.

NOTE 35 DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Exit tax		0
Autres		
Fournisseurs	7.197	5.477
Locataires	0	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.434	600
TOTAL	8.631	6.077

NOTE 36 AUTRES PASSIFS COURANTS

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Autres passifs courants	3.250	2.202
TOTAL	3.250	2.202

La rubrique comprend les dividendes à payer, les provisions relatives aux garanties locatives et les garanties locatives perçues en espèces. L'augmentation s'explique par une augmentation de ces composants.

NOTE 37 COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS

(en € 1.000)	31/12/14	31/12/13
Revenus immobiliers perçus d'avance	7.711	7.628
Intérêts et autres charges courus non échus	998	201
Autres	350	67
TOTAL	9.059	7.896

NOTE 38 ACTIFS ET PASSIFS CONDITIONNELS

Selon l'information à notre disposition, nous n'avons aucune connaissance d'actifs & passifs conditionnels entre la date de clôture et la date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration.

NOTE 39 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les locataires des immeubles suivants disposent d'une option d'achat à la fin de leur bail, bien entendu, à la valeur de marché, à charge de Leasinvest Real Estate : l'immeuble de bureaux à la Motstraat 30-32 à Malines et le centre de distribution situé à Tongres (SKF). Dans le cadre de l'aliénation de nos immeubles de l'Axxes Business Park en 2010 et Torenrove en 2012 LRE s'est portée garante pour une période de maximum 9 ans (respectivement jusqu'au juillet 2019 et jusqu'au décembre 2021), principalement en ce qui concerne la vacance potentielle. A la date de clôture une évaluation est faite de la probabilité d'une garantie possible, compte tenu du taux de vacance, du taux de vacance prévu et du succès commercial pour trouver suffisamment de locataires ou utilisateurs. La gestion commerciale est exécutée par une filiale de LRE, soit Leasinvest Services, contre une rémunération.

Dans le cadre de l'aliénation de l'immeuble Satenrozen une garantie de 3 ans a été fixée en 2013, avec un risque maximal de € 261 mille. A la date de clôture une évaluation est faite de la probabilité d'une garantie possible, compte tenu du taux de vacance, du taux de vacance prévu et du succès commercial pour trouver suffisamment de locataires ou utilisateurs, et une provision de € 174 mille a été constituée.

NOTE 40**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES**

Le gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA emploie le personnel et perçoit, sur base annuelle, une rémunération de 0,415% de la valeur d'investissement consolidée du portefeuille, y compris le portefeuille immobilier de Leasinvest Immo Lux. La rémunération pour l'exercice 2014 (12 mois) s'élevait à € 3,2 millions.

L'exercice écoulé, Leasinvest Real Estate a payé une rémunération totale de € 355.735,64 (hors TVA) à Leasinvest Services, dont y compris la rémunération pour le project management relatif aux projets de redéveloppement Montoyer 63 et Square de Meeûs, ainsi que la gestion du business center The Crescent à Anderlecht.

Comme dans le rapport de rémunération ci-après, uniquement la rémunération des deux directeurs effectifs, sur une base globale, est reproduite, mais pas celle des autres membres du comité exécutif qui assistent les directeurs effectifs dans le cadre de la gestion journalière.

La direction effective est constituée, comme précité, par Jean-Louis Appelmans, administrateur délégué, et Michel Van Geyte, COO de Leasinvest Real Estate Management et administrateur.

Au cours de l'exercice passé les rémunérations mentionnées dans le tableau ci-après lui ont été attribuées, sur base individuelle, directement et indirectement.

Conformément à la politique de rémunération de la société les membres de la direction effective ne reçoivent pas d'options ni d'autres rémunérations liées aux actions.

Pour l'exercice passé ils ont perçu les montants suivants :

En €

dirigeants effectifs	fixe	assurance	variable	total
Jean-Louis Appelmans	335.897	42.733	110.000	488.630
Michel Van Geyte	301.694		90.000	391.694
TOTAL	637.591	42.733	200.000	880.324

Il n'existe pas d'autres transactions avec la direction effective que leur rémunération.

NOTE 41**PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION**

Les filiales mentionnées ci-dessous sont toutes regroupées dans le périmètre de consolidation sous application de la méthode de consolidation intégrale. Celle-ci consiste en la reprise intégrale des actifs et passifs, aussi bien que le compte de résultats des filiales. Les intérêts minoritaires sont incorporés au bilan et au compte de résultats via une rubrique séparée.

Les états financiers consolidés sont établis à la même date que celle à laquelle les filiales établissent leurs états financiers.

Nom & adresse du siège administratif	Pays d'origine/siège	TVA ou numéro national	Participation directe ou indirecte du capital détenu et droits de vote (en %)	
			31/12/14	31/12/13
Leasinvest Services SA Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	Belgique	BE 826.919.159	99%	99%
Leasinvest Immo Lux SA 6D route de Trèves - LU-2633 Senningerberg	Grand-duché de Luxembourg	LU 16372655	100%	100%
RAB Invest SA Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	Belgique	BE 820.897.736	100%	100%
Canal Logistics Brussels SA Schermerstraat 42 - 2000 Anvers	Belgique	BE 888.064.001	-	100%
Orli Lux sàrl	Grand-duché de Luxembourg	LU B136357	100%	100%
S INVEST SA	Grand-duché de Luxembourg	B 174218	100%	
PDA Schmiede SA	Grand-duché de Luxembourg	B 171588	100%	

Leasinvest Services SA, RAB Invest SA et Canal Logistics Brussels SA ont été créées en Belgique, tandis que Leasinvest Immo Lux SA, Orli Lix sàrl, S Invest SA et PDA Schmiede SA ont été fondées au Luxembourg. La structure du groupe et la place de Leasinvest Real Estate dans cette structure sont commentées à la page 101. Canal Logistics Brussels SA a été fusionnée avec LRE en 2014.

NOTE 42**ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN**

Il n'existe aucun événement important après la clôture du bilan.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ LEASINVEST REAL ESTATE SCA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2014, l'état du résultat global consolidé, le tableau de variations des capitaux et des réserves consolidé et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés ») et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les Comptes Consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Leasinvest Real Estate SCA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base des normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 836.914 mille et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 32.572 mille.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne. Cette responsabilité comprend: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du Groupe relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe.

Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des Comptes Consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la

société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe au 31 décembre 2014 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés conformément à l'article 119 du Code des Sociétés.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme complémentaire applicable émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises comme publié au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la « Norme Complémentaire »), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur base du résultat de ces procédures, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés:

- Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés traite des mentions requises par la loi, concorde avec les Comptes Consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 30 mars 2015

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par

Pierre Vanderbeek
Associé

ETATS FINANCIERS STATUTAIRES

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL ET BILAN

Ci-après est reproduit une version abrégée des comptes statutaires de Leasinvest Real Estate. Les comptes statutaires intégraux ainsi que le rapport annuel et le rapport du commissaire sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au siège de la société, et y sont disponibles, gratuitement et sur simple demande.

Le commissaire a approuvé les comptes annuels statutaires sans réserve.

COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE

(en € 1.000)	Période 31/12/14 IFRS	Période 31/12/13 IFRS
Revenus locatifs (+)	20.298	19.875
Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	0	0
Charges relatives à la location (+/-)	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	20.298	19.875
Récupération de charges immobilières (+)	254	91
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués (+)	2.454	2.021
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués (+)	-2.454	-2.021
Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-1.950	-1.951
RESULTAT IMMOBILIER	18.572	18.016
Frais techniques (-)	-1.069	-1.310
Frais commerciaux (-)	-171	-639
Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-460	-234
Frais de gestion immobilière (-)	-3.129	-2.567
Autres charges immobilières (-)	-394	-648
CHARGES IMMOBILIERES	-5.224	-5.398
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.348	12.618
Frais généraux de la société (-)	-1.083	-817
Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) (1)	1997	7.627
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.263	19.427
Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1.767	-785
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-8.933	-2.692
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.097	15.950
Revenus financiers (+)	22.548	3.429
Charges nettes d'intérêts (-)	-12.615	-9.291
Autres charges financières (-)	-1.423	-1.080
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-738	915
RESULTAT FINANCIER		-6.027
RESULTAT AVANT IMPOT	14.869	9.924
Impôts des sociétés (-/+)	-148	-168
Exit tax (-/+)	0	0
IMPOT	-148	-168
RESULTAT NET	14.721	9.756

1 L'évolution des autres revenus et charges d'exploitation concerne principalement la reprise d'une réduction de valeur reconnue sur la participation dans Canal Logistics Brussels SA.

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	31/12/14	31/12/13
Résultat net	14.721.200	9.755.805
Autres éléments du résultat global	-13.166.715	10.722.582
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	150.976	397.140
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tel que défini dans IFRS	-21.969.227	8.036.332
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	8.651.537	2.289.110
Résultat global	1.554.486	20.478.387

(en € 1.000)	Période 31/12/14 IFRS	Période 31/12/13 IFRS
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS	594.463	537.154
Immeubles de placement	231.375	221.932
Autres immobilisations corporelles	1058	1.124
Actifs financiers non courants	362.019	314.098
ACTIFS COURANTS	30.386	45.701
Actifs détenus en vue de la vente	17.626	10.144
Actifs financiers courants	2.266	30.766
Créances commerciales	4.420	3.502
Créances fiscales et autres actifs courants	4.007	208
Trésorerie et équivalents de trésorerie	849	447
Comptes de régularisations	1.217	633
TOTAL DE L'ACTIF	624.850	582.855
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	216.161	234.849
Capital	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091
Réserves	26.033	49.687
- Réserve légale	5.431	5.431
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier	15.061	29.378
- Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3.857	-4.008
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	-37.190	-15.221
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	-2.696	-2.696
- Réserve pour actions propres	0	0
- Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	14.610	5.958
- Autres réserves	34.673	18.623
- Résultats reportés des exercices précédents		12.222
Résultat net de l'exercice	14.721	9.756
PASSIF	408.689	348.006
PASSIFS NON COURANTS	274.683	237.029
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	236.456	218.549
Autres passifs financiers non courants	38.227	18.479
Autres passifs non courants	0	0
PASSIFS COURANTS	134.006	110.977
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	121.910	99.959
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.541	4.710
Autres passifs courants	3.036	1.984
Comptes de régularisation	4.519	4.324
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	624.850	582.855

RÉSERVES

	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des varia- tions de la juste valeur de l'immo- bilier (+/-)	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)
Bilan selon IFRS au 31/12/12	44.128.327	70.622.222	602.082	37.012.482	-4.404.812
Résultat global de la période					397.140
Transferts				-13.018.462	
Variations de la réserve					
Variations de la réserve W			4.829.392		
Transferts et vente d'actions propres					
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces	10.186.418	50.469.071			
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/13	54.314.745	121.091.293	5.431.474	23.994.020	-4.007.672
Résultat global de la période					150.976
Transferts					
Variations de la réserve					
Variations de la réserve W					
Transferts et vente d'actions propres					
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces					
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 31/12/14	54.314.745	121.091.293	5.431.474	23.994.020	-3.856.696

Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture auto- risés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture auto- risés, non soumis à une comptabi- lité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Total des capitaux propres
-23.257.408	-1.569.898	0	3.669.359	41.779.792	3.768.951	172.351.097
8.036.332	914.979		2.289.110	-914.979	9.755.805	20.478.387
	-2.041.280			18.828.693	-3.768.951	0
				-979.322		-979.322
				-4.829.392		0
		0				0
						60.655.489
				-17.656.461		-17.656.461
-15.221.076	-2.696.199	0	5.958.470	36.228.331	9.755.805	234.849.191
-21.969.227	0		8.651.537	0	14.721.200	1.554.486
				9.755.805	-9.755.805	0
						0
				-20.243.194		-20.243.194
-37.190.303	-2.696.199	0	14.610.007	25.740.942	14.721.200	216.160.484

Document permanent

INFORMATION GÉNÉRALE - PROFIL DE L'ENTREPRISE

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

La juste valeur du portefeuille immobilier au 31/12/201 s'élève à € 756,3 millions, soit presque € 808 millions y inclus la participation dans Retail Estates SA.

Le portefeuille immobilier consolidé représente fin 2014 une superficie de 433.401 m², avec 34 sites dont 18 au Grand-duché de Luxembourg, 13 en Belgique et 3 en Suisse.

Géographiquement le portefeuille immobilier est situé au Grand-duché de Luxembourg (via la filiale à 100% Leasinvest Immo Lux) pour 59%, en Belgique pour 36% et en Suisse pour 5%.

La société est cotée à Euronext Brussels (Bel Small) et fait partie de l'EPRA Eurozone Total Return Index.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La société n'a aucune intention, sauf sa participation dans Leasinvest Immo Lux, d'investir plus de 20% de ses actifs dans une OPC.

IDENTIFICATION LEASINVEST REAL ESTATE

Nom

Leasinvest Real Estate, 'société immobilière réglementée publique de droit belge' ou 'SIRP de droit belge'.

Forme juridique

Leasinvest Real Estate a la forme d'une société en commandite par actions (SCA).

Siège social

Leasinvest Real Estate a son siège social à Route de Lennik, 451, à 1070 Bruxelles. Le siège peut être déplacé en Belgique sans modification des statuts sur décision du gérant et sous réserve de la législation linguistique en la matière.

Siège administratif

Leasinvest Real Estate a son siège administratif à la Schermersstraat 42 à 2000 Anvers.

Constitution & durée

Leasinvest Real Estate a été constituée le 21/11/1973 sous la forme juridique d'une 'Aktiengesellschaft' de droit suisse, après quoi le siège social a été transféré (17/11/1988) en Belgique et la société a pris la forme juridique d'une société anonyme ; c'est une personne morale de droit belge soumise au droit belge. Le 08/06/1999 le nom a été changé en Leasinvest Real Estate et la société a été transformée en sicafo publique de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, pour une durée indéterminée, par un acte passé devant le notaire Frank Celis à Anvers, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 26/06/99 sous le numéro 990626-330.

Le 06/11/2014 le statut de la société a été changé en une société immobilière réglementée publique de droit belge, en vertu d'un

acte passé devant le notaire Frank Liesse à Anvers, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 03/12/2014 sous le numéro 20141203-14216372.

RPM et numéro d'entreprise

Leasinvest Real Estate est inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles et détient le numéro d'entreprise 0436.323.915.

Cotation

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées sur Euronext Brussels (Bel Small).

Objet social / activités

Art. 4 des statuts coordonnés du 06/11/2014 :

« ARTICLE 4. OBJET

4.1. Le but exclusif de la société est de :

(a) de mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR ; et

(b) dans les limites de la loi SIR de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à x de la loi SIR.

On entend par « biens immobiliers » :

- i. des biens immobiliers tels que définis à l'article 517 et suivants du Code Civil, et des droits réels sur des biens immobiliers, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;
- ii. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition d'un contrôle conjoint, dans le dernier cas, par la société ;
- v. les droits qui découlent de contrats par un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;
- vi. les parts de sicaf immobilières publiques ;
- vii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobiliers qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- viii. les droits de participation dans les organismes de placement collectif en immobilier établis dans un autre état-membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi précitée du 19 avril 2014, pour autant qu'ils sont soumis à une supervision équivalente que les sicaf publiques ;
- ix. les actions émises par des sociétés (i) qui sont des personnes morales ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou sont soumises à un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale consiste à l'acquisition ou la création des biens immobiliers en vue de la mise à disposition de ces biens à des utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés avec une activité comparable ; et (v) et qui sont exemptes de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice qui découle de (iv) l'activité susmentionnée, moyennant le respect de certaines obligations légales, et qui sont tenues à, au moins, distribuer une partie de leurs revenus aux actionnaires (Les « Real Estate Investment Trusts » (abrégé « REIT's »)) ;
- x. les certificats immobiliers, tels que visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
- xi. ainsi que tous les autres biens, actions ou titres définis par la loi SIR comme immobilier.

4.2. Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société, peut exercer toute activité relative à la fondation, la construction (sans préjudice à l'interdiction d'être promoteur, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles), la rénovation, l'aménagement, le redéveloppement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, la contribution, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou indivision de l'immobilier, l'octroi ou l'obtention de droits de superficie, d'usufruit, de droits emphytéotiques ou tout autre droit réel ou personnel sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.3. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut investir supplémentaires ou temporairement dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces investissements seront faits conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques adéquate. La société peut également disposer de liquidités non attribuées dans n'importe quelle monnaie sous forme de comptes à vue ou à terme ou sous forme de tout autre instrument monétaire aisément négociable.

4.4. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à conclure des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion d'opérations spéculatives. Les achats et ventes doivent s'inscrire dans la politique définie par la société pour la couverture des risques financiers.

4.5. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des hypothèques ou autres garanties ou assurer des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de son groupe, endéans les limites définies par la législation SIR.

4.6. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à prendre ou donner en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité de donner des biens immobiliers accompagnée d'une option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens immobiliers sont destinés à une fin d'intérêt public y inclus le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.7. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des crédits dans les limites définies par la législation SIR à cet effet.

4.8. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, moyennant une contribution en espèces en nature, une fusion, une scission ou tout autre restructuration conformément au droit des sociétés, une inscription à, une participation dans, une intervention financière dans, ou de tout autre manière, acquérir une part, ou de tout autre manière acquérir une participation ou affiliation dans toutes les entreprises, associations ou entreprises existantes ou à établir, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature de réaliser son objet ou de le faciliter. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, en général, acquérir, louer, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, tous matériaux et outillages, et en général, et exercer toutes les activités civiles, commerciales ou financières liées, à sa fin et l'exercice des droits intellectuels et propriétés commerciales relatives. En outre la société peut, moyennant le respect de la législation SIR, effectuer toute action pertinente ou nécessaire pour la réalisation de son objet social, y inclus les activités qui, directement ou indirectement, sont relatives au développement et à la gestion journalière de ses biens immobiliers et à tout autre activité qui pourrait avoir une valeur ajoutée à ces biens immobiliers et leurs utilisateurs, tels que l'offre de services qui sont complémentaires à la mise à disposition des biens immobiliers concernés. »

La procédure de modification des statuts consiste principalement en la formulation d'une proposition de modification des statuts par le conseil d'administration du gérant statutaire, le cas échéant, compte tenu des majorités spéciales. Ensuite, un projet de modification des statuts est communiqué à l'assemblée générale des actionnaires qui prend une décision par rapport à l'approbation des modifications proposées, pour laquelle l'accord du gérant statutaire est également requis. Les décisions en faveur d'une modification des statuts de la société ne peuvent être prises que moyennant le respect des conditions de présence et de quorum requises.

Exercice

L'exercice de Leasinvest Real Estate commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre depuis la modification décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 27/06/08, ayant pour conséquence que l'exercice en cours à cette date a été prolongé de 6 mois et se réfère ainsi à une période de 18 mois.

Avant, l'exercice commençait le 1er juillet et se clôturait le 30 juin, à l'exception du premier exercice, qui a commencé le 01/01/1999 pour prendre fin le 30/06/2000.

Capital social

Capital émis

Au 31/12/2014 le capital social s'élevait à € 54.314.744,64. Le nombre total d'actions s'élevait à 4.938.870, sans mention de la valeur nominale.

Capital autorisé

Art. 7 des statuts coordonnés du 06/11/2014 :

« ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de € 44.128.326,64 dans les cas, telles que prévues dans le rapport concerné du gérant, et, si le gérant est une personne morale, en considération des règles sur la délibération et le processus de décision, telles que définies par les statuts de gérant-personne morale.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq (5) ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire 16 mai 2011. Elle est renouvelable.

Ces augmentations de capital pourront être effectuées par voie de contribution en espèces, en nature ou incorporation de réserves, y inclus les bénéfices reportés et les primes d'émission, ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles définies au Code des Sociétés, la Législation sur les SIR et les Statuts.

Le cas échéant, les primes d'émission, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le gérant, après imputation éventuelle des frais, devront être placés par le gérant sur un compte indisponible qui constituera, au même titre que le capital, la garantie au tiers, et qui ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant en respect des conditions prescrites par l'article 612 du Code des Sociétés, sauf la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

Sous réserve des dispositions des articles 592 à 598 et 606 du Code des Sociétés, le gérant peut annuler ou limiter le droit préférentiel des actionnaires, également si cela est fait en faveur d'une ou certaines personnes qui ne sont pas membre du personnel de la Société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires actuels lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible doit au moins satisfaire les demandes prescrites par la Législation sur les SIR et l'article 8.2 des

Statuts. Sous réserve de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, les limites précitées dans le cadre de l'annulation ou la limitation du droit préférentiel ne sont pas d'application en cas de contribution en espèces dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, aux cas prévus par l'article 8.2 des Statuts.

Des augmentations de capital par voie de contribution en nature sont réalisées conformément à la Législation sur les SIR et conformément aux conditions reprises à l'article 8.3 des Statuts. Ces types de contributions en nature peuvent également se référer au droit au dividende dans le cadre de la distribution du dividende optionnel.

Le gérant a utilisé l'autorisation susmentionnée pour un montant total de dix millions cent quatre-vingt six mille quatre cent dix-huit euros (€ 10.186.418,00). »

Rachat d'actions propres

Art. 11 des statuts coordonnés du 06/11/2014 :

« ARTICLE 11. ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D' ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir et prendre en gage ses actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale pris conformément à l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut définir les conditions d'aliénation de ces actions.

11.2. En outre, le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition d'actions propres sans décision de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans (3) valable à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014 et est renouvelable pour une période similaire.

11.3. Les conditions pour l'aliénation d'actions propres acquises par la société sont définies, le cas échéant, conformément à l'article 622, §2, du Code des Sociétés par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant a le pouvoir d'aliéner des actions propres comme prévu par l'article 622, §2, 1°, du Code des Sociétés, ainsi que par, pour une période de trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014, dans l'article 622, §2, 2°, du Code des Sociétés. »

IDENTIFICATION LEASINVEST IMMO LUX

Depuis l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/2008 Leasinvest Immo Lux est une SICAV-FIS qui ressort à la loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés.

Leasinvest Real Estate est actionnaire à 100%, directement et indirectement, de Leasinvest Immo Lux.

Le 31/12/2014 les immeubles de placement de Leasinvest Immo Lux représentent 64% du portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate.

Leasinvest Immo Lux possédait 18 immeubles en propriété ou copropriété au 31/12/2014 avec une superficie totale de 156.619 m², principalement situés au Grand-duché de Luxembourg.

3 immeubles sont situés en Suisse (11.649 M²).

A présent, Leasinvest Immo Lux a deux filiales, notamment S. Invest I SA, qui est à son tour le propriétaire à 100% de Porte des Ardenes Schmiede S.A. qui est le propriétaire juridique du centre commercial Schmiede et d'Orli Lux S.à.r.l. propriétaire de l'immeuble Hornbach.

3 immeubles représentent chacun plus de 5% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate, soit le centre commercial Pommerloch (13%), le centre commercial Schmiede (10,5%) et CFM (5,8%).

Les immeubles au Luxembourg et en Suisse sont pour la plupart occupés par différents locataires. Le portefeuille se compose de retail (69%) de bureaux (27%), et d'un immeuble logistique (4%).

Nom

Leasinvest Immo Lux, « Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV immobilière)-fonds d'investissement spécialisé de droit Luxembourgeois' ou 'sicav-Fonds d'investissement spécialisé de droit Luxembourgeois ».

Forme juridique

Leasinvest Immo Lux a la forme d'une société anonyme (SA) de droit luxembourgeois.

Siège social

Son siège social est situé 6D route de Trèves, L- 2633 Senningerberg.

Constitution et durée

Leasinvest Immo Lux a été établie le 14/01/1991 sous forme d'une société anonyme. Elle est soumise à la Loi luxembourgeoise du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales (« loi du 10 août 1915 relative aux sociétés commerciales »), telle que modifiée par après, ainsi qu'à la Loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissements spécialisés, telle que modifiée par après (« loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés »).

Les statuts ont été modifiés le 10/11/1999, le 27/12/2005, le 18/09/2006, le 18/12/2008, le 18/04/2011 et pour la dernière fois le 28/09/2012 [publiée dans le Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations du Grand-duché de Luxembourg" le 23/11/2012].

'Registre de commerce et des sociétés'

Leasinvest Immo Lux est inscrite au 'Registre de Commerce et des Sociétés' de Luxembourg sous le numéro B 35.768.

Cotation

Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de Leasinvest Immo Lux du 18/12/08, la cotation des actions à la Bourse de Luxembourg a été radiée depuis début 2009. Jusqu'au 15/09/2006 les actions de Leasinvest Immo Lux étaient également cotées à Euronext Brussels.

Objet social / activités

ART. 3 DES STATUTS :

« *Objet. La Société a pour objet principal d'investir directement ou indirectement dans des immeubles au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et à l'étranger, dans le but de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion de ses actifs. La Société peut encore prendre des participations, souscrire à des certificats immobiliers, détenir toutes valeurs mobilières admises à la négociation à une bourse ou marché réglementé, placer ses liquidités et effectuer toutes opérations qu'elle jugera utiles à l'accomplissement et au développement de son but dans toute la mesure autorisée par la loi du 13 février 2007 concernant les fonds d'investissement spécialisés.* »

Conseil en investissement Luxembourg

Fin décembre 2010 la convention de conseil en investissement, qui existait depuis le 14/01/99 entre Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS et Leasinvest Immo Lux Conseil SA de droit luxembourgeois (depuis mi-2006 une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate) a été terminée par consentement mutuel.

Cette fin s'est réalisée dans le cadre de la liquidation prévue de Leasinvest Immo Lux Conseil SA et un nouvel accord de conseil en investissement, soumis aux mêmes conditions, a été conclu par Leasinvest Immo Lux, après approbation par la CSSF, avec Leasinvest Real Estate en direct. Cette convention a été conclue pour une durée indéfinie et peut être résiliée par chacune des parties à chaque instant, moyennant un préavis de six mois.

Sur base de cette convention Leasinvest Real Estate est tenue à présenter un plan à Leasinvest Immo Lux pour l'investissement dans des biens immobiliers et d'autres valeurs, et ceci en respectant la politique d'investissement définie par le conseil d'administration de Leasinvest Immo Lux. Cette tâche comprend tant le fait de trouver des objets d'investissement qui entrent dans la politique d'investissement définie, que le fait de faire des propositions en matière de désinvestissements. En outre Leasinvest Immo Lux doit être tenue au courant des développements sur les marchés financiers, et est-elle assistée dans la gestion de ses immeubles de placement sous forme de conseils et recommandations, y inclus la définition de sa politique d'investissement.

Pour ces services Leasinvest Immo Lux paye une rémunération annuelle de :

- 0,75%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre et calculé sur base de la valeur brute des actifs immobiliers de Leasinvest Immo Lux tels qu'estimés, à la fin de chaque année, par les experts immobiliers indépendants ;
- un maximum de 0,50%, payable en quatrièmes à la fin de chaque trimestre, calculé sur base de la valeur nette moyenne des autres actifs de Leasinvest Immo Lux à la fin de chaque année ;
- en plus, une prime de 5% de la plus-value nette des immeubles vendus par Leasinvest Immo Lux est due.

Dans le cadre de la liquidation de Leasinvest Immo Lux Conseil précitée, le personnel a été transféré à Leasinvest Immo Lux.

Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a perçu une rémunération de Leasinvest Immo Lux de € 2.285.000.

Lors de la résiliation du contrat de conseil en investissement Leasinvest Immo Lux est tenue à payer une indemnité de 3% sur le prix de vente des immeubles à leur valeur de marché.

Exercice

L'exercice de Leasinvest Immo Lux commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre, à l'exception du premier exercice qui a commencé le 14/01/1991 jusqu'au 31/12/1991.

Capital social

Le capital de Leasinvest Immo Lux est à tout moment égal à la valeur de l'actif net, tel qu'il est calculé conformément à l'art. 18 des statuts de la Société.

Le capital minimum de Leasinvest Immo Lux est de € 1.250.000.

STATUTS

Statuts coordonnés du 06/11/2014
« LEASINVEST REAL ESTATE »
Société en commandite par actions
Société immobilière réglementée publique de droit belge
à 1070 Bruxelles (Anderlecht), route de Lennik 451
Registre des personnes morales 0436.323.915

La Société fut constituée sous la forme d'une « Aktiengesellschaft » de droit suisse sous la dénomination « Zanos Estate Company A.G. » à Zug (Suisse) le 21 novembre 1973 et enregistrée pour la première fois à Zug (Suisse) le trente novembre suivant.

L'assemblée générale a décidé, entre autres, en date du 17 novembre 1988, de transférer le siège social de la Suisse en Belgique.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Hans Berquin, à Bruxelles, le 16 décembre 1988, publié aux Annexes du Moniteur Belge le 12 janvier suivant sous le numéro 890112-044, le transfert du siège décrit ci-dessus en Belgique a été ratifié; il a été constaté que la société est soumise au droit belge conformément à l'article 197 (en ce temps) du code Soc.; que la société est une personne morale de droit belge; que la forme juridique de la société a été modifiée en société anonyme, et les statuts ont été établis intégralement conformément au droit belge.

Les statuts de la Société ont été modifiés plusieurs fois comme suite:

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Celis à Anvers, le 8 juin 1999, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 26 juin suivant sous le numéro 990626-330, stipulant entre autres la modification du nom en « LEASINVEST REAL ESTATE », et la transformation de la société en sicafo de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, et dont constatation de la réalisation des conditions suspensives dans l'acte précité de modification des statuts y compris le statut de sicafo, reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 1 juillet 1999, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 20 juillet suivant, sous le numéro 990720-618 ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 28 juin 2001, publié aux Annexes du Moniteur Belge le 26 juillet suivant sous le numéro 20010726-264, par lequel le capital a été augmenté compte tenu du capital autorisé ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 14 décembre 2001, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 3 janvier suivant, sous le numéro 20020103-16 ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le 28 novembre 2003, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 12 décembre suivant, sous le numéro 20031212-131932, comprenant la fusion par absorption des sociétés anonymes « EKIORT » et « BRUSSIMMO » ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 23 décembre 2004, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 janvier suivant, sous le numéro 20050117-9802 ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 23 décembre 2004, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 janvier suivant, sous le numéro 20050117-9803, par lequel le capital a été augmenté par l'apport en nature d'une partie du patrimoine de la « société anonyme » Leasinvest qui a été séparée suite à une décision de scission partielle par absorption ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 29 mai 2006, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 19 juin suivant sous le numéro 20060619-98546 ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 29 décembre 2006, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 22 janvier suivant sous le numéro 20070122-12628, comprenant la fusion par absorption de la Société Anonyme « Square de Meeûs 5-6 », dont rectification a été publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 30 mars suivant sous le numéro 20070330-48139 ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 15 octobre 2007, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 5 novembre suivant sous le numéro 20071105-159299, comprenant e.a. la fusion silencieuse par absorption (suite à la réunion de toutes les actions en une main) des Sociétés Anonymes « De Leewe », « Warehouse Finance » et « Logistics Finance I », suivi d'un acte de constatation de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle les décisions relatives à la modification des statuts avaient été prises, reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 27 juin 2008, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 juillet suivant sous le numéro 20080717-119053

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 27 juin 2008, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 juillet suivant sous le numéro 20080717-119054, auprès duquel l'exercice et la date de l'assemblée annuelle ont été modifiés ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 17 décembre 2009, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 8 janvier suivant sous le numéro 20100108-4101, comprenant la fusion silencieuse par absorption [suite à la réunion de toutes les actions en une main] des Sociétés Anonymes « Zebra Trading » et « Alm Distri » ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 16 mai 2011, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 15 juin suivant sous le numéro 20110615-88483 ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 25 juin 2013, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 16 juillet suivant sous le numéro 20130716-109614, relatif à l'augmentation du capital dans le cadre du capital autorisé ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 19 décembre 2013, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 14 janvier suivant sous le numéro 20140114-13718, relatif à la reprise dans le cadre d'une fusion silencieuse de la société anonyme « Canal Logistics Brussels » (RPM Anvers 0888.064.001) suite à la réunion de toutes les actions en une main sans pour autant une modification effective des statuts comme conséquence ;

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le 19 mai 2014, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 16 juin suivant sous le numéro 20140616-116768.

- dont les statuts ont été modifiés dernièrement en vertu d'un acte – comprenant e.a. une modification de l'objet social et le changement de statut vers une société immobilière réglementée – par le notaire Frank Liesse, le 6 novembre 2014, déposé pour publication dans le Moniteur belge.

CHAPITRE I – DÉNOMINATION – FORME JURIDIQUE – SIÈGE SOCIAL – OBJET – DUREE

ARTICLE 1. DÉNOMINATION – FORME JURIDIQUE

1.1 La société a la forme juridique d'une société en commandite par actions [ci-après la « Société »].

Elle porte la dénomination « Leasinvest Real Estate ».

1.2. La Société est une société immobilière réglementée publique de droit belge [abrégé « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge »] comme visé à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées [ci-après la « loi SR »] dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, et qui appelle aux fonds (ressources financières) en Belgique ou à l'étranger via une offre publique d'actions.

Le nom de la société est toujours suivi directement par les mots « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ; ces mêmes mots sont mentionnés dans tous les documents émis par la société.

La société est soumise à la loi SIR et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées [ci-après « l'AR SIR »] et à tout autre arrêté ou réglementation exécutoire potentielle de la loi SIR, à tout instant [cette loi et ses arrêtés et réglementations exécutoires ensemble, avec tout autre réglementation applicable à tout instant aux SIRPs de droit belge, indiqués ci-après comme « la législation SIR »].

En outre, la société est soumise aux dispositions des statuts [ci-après les « statuts »]. Chaque projet de modification des statuts doit être soumis au préalable à l'Autorité des services et marchés financiers [“Financial Services and Markets Authority”, abrégé « FSMA », ci-après toujours indiquée comme « FSMA »].

1.3. La société appelle aux fonds (ressources financières) en Belgique ou à l'étranger via une offre publique d'actions, et fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés [abrégé « C. Soc »].

ARTICLE 2. ASSOCIÉS GÉRANTS ET COMMANDITAIRES

2.1. De part de sa forme juridique, la société est obligée, à tout instant, à avoir un ou plusieurs associés qui sont solidairement responsables, nommés associés gérants, et un ou plusieurs associés commanditaires qui sont des « actionnaires ».

2.2. La société a notamment un (1) associé gérant qui est solidairement et indéfiniment responsable de tous les engagements de la Société et qui agit également comme gérant de la société ; ce gérant/ associé gérant est indiqué dans l'article 13 des statuts.

2.3. Les associés commanditaires (également nommés « actionnaires

») ne sont passibles des dettes et pertes de la Société que jusqu'à concurrence de leur apport, à condition qu'ils n'effectuent aucun acte de gestion. Ils peuvent pourtant agir dans une capacité de mandataire de la société suite à une procuration spéciale.

ARTICLE 3. SIÈGE

3.1. Le siège statuaire de la société est à Bruxelles (Anderlecht), Route de Lennik 451.

Le siège statuaire et l'administration principale doivent toujours être établis en Belgique. Ils peuvent être déplacés par une simple décision du gérant, pour autant qu'une telle décision n'ait aucune influence sur le régime linguistique applicable à la société conformément à la législation linguistique en vigueur. Le gérant est entièrement compétent pour faire constater de manière authentique chaque modification aux statuts suite à un tel déplacement de siège et pour déposer pour publication chaque déplacement de siège et le texte des statuts adapté conformément.

3.2. La société peut, par simple décision du gérant, établir des agences ou des succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

ARTICLE 4. OBJET

4.1. Le but exclusif de la société est de :

(a) de mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR ; et

(b) dans les limites de la loi SIR de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à x de la loi SIR.

On entend par « biens immobiliers » :

i. des biens immobiliers tels que définis à l'article 517 et suivants du Code Civil, et des droits réels sur des biens immobiliers, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;

ii. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition d'un contrôle conjoint, dans le dernier cas, par la société ;

v. les droits qui découlent de contrats par un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;

vi. les parts de sicaif immobilières publiques ;

vii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobiliers qui figurent sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les droits de participation dans les organismes de placement collectif en immobilier établis dans un autre état-membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi précitée du 19 avril 2014, pour autant qu'ils sont soumis à une supervision équivalente que les sicaif publiques ;

ix. les actions émises par des sociétés (i) qui sont des personnes morales ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou sont soumises à un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale consiste à l'acquisition ou la création des biens immobiliers en vue de la mise à disposition de ces biens à des utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés avec une activité comparable ; et (v) et qui sont exemptes de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice qui découle de (iv) l'activité susmentionnée, moyennant le respect de certaines obligations légales, et qui sont tenues à, au moins, distribuer une partie de leurs revenus aux actionnaires (Les « Real Estate Investment Trusts » [abrégé « REIT's »]) ;

x. les certificats immobiliers, tels que visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

xi. ainsi que tous les autres biens, actions ou titres définis par la loi SIR comme immobilier.

4.2. Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société, peut exercer toute activité relative à la fondation, la construction [sans préjudice à l'interdiction d'être promoteur, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles], la rénovation, l'aménagement, le redéveloppement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, la contribution, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou indivision de l'immobilier, l'octroi ou l'obtention de droits de superficie, d'usufruit, de droits

emphytéotiques ou tout autre droit réel ou personnel sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.3. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut investir supplémentairement ou temporairement dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces investissements seront faits conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques adéquate. La société peut également disposer de liquidités non attribuées dans n'importe quelle monnaie sous forme de comptes à vue ou à terme ou sous forme de tout autre instrument monétaire aisément négociable.

4.4. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à conclure des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion d'opérations spéculatives. Les achats et ventes doivent s'inscrire dans la politique définie par la société pour la couverture des risques financiers.

4.5. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des hypothèques ou autres garanties ou assurer des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de son groupe, endéans les limites définies par la législation SIR.

4.6. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à prendre ou donner en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité de donner des biens immobiliers accompagnée d'une option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens immobiliers sont destinés à une fin d'intérêt public y inclus le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.7. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des crédits dans les limites définies par la législation SIR à cet effet.

4.8 Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, moyennant une contribution en espèces en nature, une fusion, une scission ou tout autre restructuration conformément au droit des sociétés, une inscription à, une participation dans, une intervention financière dans, ou de tout autre manière, acquérir une part, ou de tout autre manière acquérir une participation ou affiliation dans toutes les entreprises, associations ou entreprises existantes ou à établir, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature de réaliser son objet ou de le faciliter. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, en général, acquérir, louer, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, tous matériaux et outillages, et en général, et exercer toutes les activités civiles, commerciales ou financières liées, à sa fin et l'exercice des droits intellectuels et propriétés commerciales relatives. En outre la société peut, moyennant le respect de la législation SIR, effectuer toute action pertinente ou nécessaire pour la réalisation de son objet social, y inclus les activités qui, directement ou indirectement, sont relatives au développement et à la gestion journalière de ses biens immobiliers et à tout autre activité qui pourrait avoir une valeur ajoutée à ces biens immobiliers et leurs utilisateurs, tels que l'offre de services qui sont complémentaires à la mise à disposition des biens immobiliers concernés.

ARTICLE 5. DUREE

5.1. La durée de la société est indéfinie. La société pourra être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux conditions et formes prévues pour la modification des statuts, sous réserve de dispositions légales plus strictes.

5.2. La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé gérant.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS – AUTRES TITRES

ARTICLE 6. CAPITAL

6.1 Le capital social de la Société s'élève à cinquante-quatre millions trois cent quatorze mille sept cent quarante-quatre euros, soixante-quatre centimes (54.314.744,64).

Le capital est entièrement libéré.

6.2 Il est reparti entre quatre millions neuf cent trente-huit mille huit cent septante (4.938.870) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 4.938.870ème du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une ou plusieurs fois, pour un montant de €

44.128.326,64 dans les cas, telles que prévues dans le rapport concerné du gérant, et, si le gérant est une personne morale, en considération des règles sur la délibération et le processus de décision, telles que définies par les statuts de gérant-personne morale.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq (5) ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire 16 mai 2011. Elle est renouvelable.

Ces augmentations de capital pourront être effectuées par voie de contribution en espèces, en nature ou incorporation de réserves, y inclus les bénéfices reportés et les primes d'émission, ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles définies au Code des Sociétés, la Législation sur les SIR et les Statuts.

Le cas échéant, les primes d'émission, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le gérant, après imputation éventuelle des frais, devront être placés par le gérant sur un compte indisponible qui constituera, au même titre que le capital, la garantie au tiers, et qui ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant en respect des conditions prescrites par l'article 612 du Code des Sociétés, sauf la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

Sous réserve des dispositions des articles 592 à 598 et 606 du Code des Sociétés, le gérant peut annuler ou limiter le droit préférentiel des actionnaires, également si cela est fait en faveur d'une ou certaines personnes qui ne sont pas membre du personnel de la Société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires actuels lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible doit au moins satisfaire les demandes prescrites par la Législation sur les SIR et l'article 8.2 des Statuts. Sous réserve de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, les limites précitées dans le cadre de l'annulation ou la limitation du droit préférentiel ne sont pas d'application en cas de contribution en espèces dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, aux cas prévus par l'article 8.2 des Statuts.

Des augmentations de capital par voie de contribution en nature sont réalisées conformément à la Législation sur les SIR et conformément aux conditions reprises à l'article 8.3 des Statuts. Ces types de contributions en nature peuvent également se référer au droit au dividende dans le cadre de la distribution du dividende optionnel.

Le gérant a utilisé l'autorisation susmentionnée pour un montant total de dix millions cent quatre-vingt six mille quatre cent dix-huit euros (€ 10.186.418,00).

ARTICLE 8. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

8.1. Sauf la possibilité de procéder à une augmentation de capital par l'utilisation du capital autorisé par décision du gérant, une augmentation ou réduction du capital souscrit ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire des actionnaires tenue devant Notaire et moyennant l'approbation par le gérant. Dans ce contexte, la Société devra toujours tenir compte de la Législation sur les SIR.

Si l'assemblée générale, dans le cadre d'une augmentation de capital, décide au paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être placée sur un compte indisponible qui constituera, au même titre que le capital, la garantie au tiers, et qui ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant sous les conditions requises pour une modification des statuts.

8.2. Dans le cas d'une augmentation de capital par contribution en espèces décidée par l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que défini à l'article 7 des Statuts, et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit préférentiel des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé pour autant qu'un droit d'attribution irréductible soit accordé aux actionnaires actuels lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible satisfait au moins les conditions suivantes de la Législation sur les SIR :

1° il se réfère à tous les nouveaux titres émis ;

2° il est attribué aux actionnaires au prorata de la partie du capital représentée par leurs actions au moment de l'opération ;

3° un prix maximal par action est annoncé, au plus tard la veille de l'ouverture de la période d'inscription publique ; et

4° la période d'inscription publique comprend au minimum trois (3) jours boursiers.

Le droit d'attribution irréductible est d'application sur l'émission d'actions, des obligations convertibles et des warrants.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, le droit d'attribution irréductible ne doit pas être attribué dans le cas d'une contribution en espèces avec limitation ou suppres-

sion du droit préférentiel, en complément d'une contribution en nature dans le cadre de la distribution du dividende optionnel, pour autant que la distribution de ce dividende optionnel soit effectivement faite à tous les actionnaires.

8.3. Les augmentations de capital par contribution en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, conformément à la Législation sur les SIR, les conditions suivantes doivent être respectées dans le cas d'une contribution en nature :

1° l'identité de la partie qui contribue doit être mentionnée dans le rapport tel que visé à l'article 602 du Code des Sociétés, et, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale convoquée avant l'augmentation de capital ;

2° la prime d'émission ne peut pas être inférieure à la valeur la plus basse de (a) une valeur nette par action qui date d'au maximum quatre (4) mois avant la date de la convention de contribution ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital, et (b) le cours de clôture moyen au cours des trente (30) jours civils précédant cette même date.

Pour l'application de ce qui est mentionné ci-dessus sous le point 2°, il est admis de déduire du montant visé au point (b) du point 2° un montant qui correspond à la partie du dividende brut non distribué auquel les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, à condition que le gérant motive spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé dans son rapport spécial et explique les conditions financières de l'opération dans son rapport financier annuel.

3° sauf si le prix de l'émission, ou, dans le cas visé à l'article 8.4 ci-après, la valeur d'échange, ainsi que les modalités sont fixés et communiqués au public avec la mention du délai endéans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, au plus tard le jour ouvrable qui suit la conclusion de la convention de contribution, l'acte d'augmentation de capital est passé endéans un terme maximal de quatre (4) mois ; et

4° le rapport mentionné ci-dessus sous le point 1° doit également expliquer la répercussion de la contribution proposée sur la situation des anciens actionnaires, plus spécifiquement en ce qui concerne leur part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital, ainsi que l'impact au niveau des droits de vote.

Les conditions additionnelles décrites ci-dessus, conformément à la Législation sur les SIR, ne sont pas d'application dans le cas de la contribution du droit au dividende dans le cadre de la distribution du dividende optionnel, pour autant que la distribution de ce dividende soit effectivement faite à tous les actionnaires.

8.4. Les règles spécifiques en matière d'une augmentation de capital par contribution en nature reprises à l'article 8.3 ci-dessus sont mutatis mutandis applicables sur les fusions, scissions et opérations similaires visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés. Dans ce cas, la « date de la convention de contribution » se réfère à la date à laquelle la proposition de fusion ou scission est déposée.

8.5. Conformément à la Législation sur les SIR, le gérant de la Société, dans le cas d'une augmentation de capital par contribution en espèces réalisée dans une filiale ayant le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (ou abrégée « SIR institutionnelle ») à un prix d'émission de dix pourcent (10%) ou plus inférieur à la valeur la plus basse de (a) la valeur nette par action qui date d'au maximum quatre (4) mois avant le début de l'émission, et (b) le cours de clôture moyen au cours des trente (30) jours civils avant la date du début de l'émission, dresse un rapport dans lequel il commente la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la Société et l'intérêt de l'augmentation de capital concernée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation sont commentés par le commissaire de la Société dans un rapport séparé. Les rapports du gérant et du commissaire publiés au plus tard à la date du début de l'émission et en tout cas, dès que le prix est proposé, si cela se produit plus tôt, conformément à l'article 35 et suivants de l'Arrêté Royal du 14 Novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Pour l'application de ce qui est mentionné ci-dessus dans le premier alinéa de cet article 8.5, il est admis de déduire du montant visé au point (b) du premier alinéa un montant qui correspond à la partie du dividende brut non distribué auquel les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, à condition que le gérant de la Société motive spécifiquement le montant à déduire du dividende cumulé et explique les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel de la Société.

Au cas où la filiale mentionnée dans le premier alinéa de cet article 8.5 ne serait pas cotée, la décote fixée dans le premier alinéa de cet article 8.5 sera uniquement calculée sur base de la valeur nette par action qui ne date que de quatre (4) mois au maximum.

Cet article 8.5 n'est pas d'application sur des augmentations de capital entièrement souscrites par la Société ou ses filiales dont le capital est entièrement, directement ou indirectement, détenu par la Société.

ARTICLE 9. NATURE DES ACTIONS

9.1. La société n'a qu'un type d'actions qui disposent tous des mêmes droits.

9.2. Les actions de la société sont soit nominatives, soit dématérialisées, et ceci selon le choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après le « titulaire ») et moyennant le respect des limites légales. Chaque titulaire d'actions peut à tout moment, et à ses propres frais, demander la conversion de ses actions en actions dématérialisées ou l'inverse.

9.3. Pour les actions nominatives, la propriété découle exclusivement de l'inscription dans le registre des actions de la société détenu à son siège ; le registre des actions peut éventuellement être détenue en forme électronique.

9.4. Les actions dématérialisées sont représentées par leur enregistrement dans un compte au nom du propriétaire ou détenteur auprès d'une institution de liquidation.

ARTICLE 10. AUTRES TITRES

La Société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des Sociétés conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, la législation SIR et le statuts, à l'exception des actions de jouissance et titres comparables, et ceci, sans préjudice aux dispositions spécifiques de la législation SIR.

ARTICLE 11. ACQUISITION, PRISE EN GAGE ET ALIENATION D'ACTIONS PROPRES

11.1. La société peut acquérir et prendre en gage ses actions en vertu d'une décision de l'assemblée générale pris conformément à l'article 620 et suivants du Code des Sociétés.

Cette même assemblée peut définir les conditions d'aliénation de ces actions.

11.2. En outre, le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition d'actions propres sans décision de l'assemblée générale quand cette acquisition est nécessaire afin de préserver la société d'un danger grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans (3) valable à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014 et est renouvelable pour une période similaire.

11.3. Les conditions pour l'aliénation d'actions propres acquises par la société sont définies, le cas échéant, conformément à l'article 622, §2, du Code des Sociétés par l'assemblée générale ou par le gérant. Le gérant a le pouvoir d'aliéner des actions propres comme prévu par l'article 622, §2, 1°, du Code des Sociétés, ainsi que par, pour une période de trois (3) ans à partir de la publication de la modification des statuts du 19 mai 2014, dans l'article 622, §2, 2°, du Code des Sociétés.

ARTICLE 12. COTATION EN BOURSE ET NOTIFICATION DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES

12.1 Les actions de la Société doivent être admises à la négociation sur un marché réglementé belge, conformément à la Législation sur les SIR.

12.2 Chaque titulaire d'actions est tenu de communiquer à la Société et à la FSMA le nombre de titres donnant droit au vote, de droits de vote ou d'instruments financiers du même rang de la Société qu'il détient, conformément à la législation relative à la publicité de participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont autorisées à la négociation sur un marché réglementé. Les seuils dont le franchissement donne lieu à une notification de transparence suite à la législation spéciale susmentionnée, relative à la publicité de participations importantes, sont fixés à trois pourcent (3%), cinq pourcent (5%) et des multiples de cinq pourcent (5%) du total des droits de vote existants.

12.3 Sous réserve des exceptions prévues par le Code des Sociétés, personne ne peut participer à un vote à une assemblée générale des actionnaires de la Société avec un nombre de votes supérieur au nombre de votes lié aux titres dont il a communiqué la détention, au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale concernée.

CHAPITRE III – GESTION ET REPRESENTATION - CONTROLE

ARTICLE 13. NOMINATION – DÉMISSION – VACANCE

13.1. La Société est dirigée par un gérant qui doit avoir le statut d'associé commandité (gérant) et qui en outre répond en permanence aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

13.2 La Société Anonyme « LEASINVEST REAL ESTATE MANAGEMENT » [registre des personnes morales Anvers, département Anvers 0466.164.776], ayant son siège social à la Schermersstraat 42 à 2000 Anvers est le [seul] associé commandité visé à l'article 2.2 des statuts et est de ce chef nommée premier et seul gérant statutaire de la Société [ci-après le « Gérant-Personne morale »]. Elle est nommée pour une durée indéterminée sachant que le terme minimal de son mandat est fixé à vingt-sept (27) ans, ce qui fait que son mandat est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée annuelle de la Société qui se tiendra en 2026. Après cette date, le mandat du Gérant-Personne morale est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'elle-même ne dispose à ce moment du droit de veto du gérant en ce qui concerne ce point spécifique.

Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale doit être composé comme prescrit par la législation SIR et comme réglé ci-après par l'article 14 des Statuts.

13.3 Sous réserve des dispositions précitées [article 13.2] sur le premier gérant, le gérant est nommé pour une durée fixe ou indéterminée par l'assemblée générale des actionnaires, statuant sous conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

13.4 La mission du gérant n'est révocable qu'en vertu d'un jugement judiciaire à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur base de motifs légaux. L'assemblée générale des actionnaires décide à la majorité requise pour la modification des statuts, sans que le gérant ne puisse participer lui-même au vote. Le gérant continue à assumer ses fonctions jusqu'à ce qu'il y ait une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

13.5 Le gérant statutaire peut à tout moment démissionner de sa propre initiative.

Après avoir donné sa démission, un gérant est contraint de poursuivre sa mission jusqu'à ce qu'il puisse être raisonnablement pourvu à son remplacement. A cet effet, l'assemblée générale doit être convoquée dans un délai d'un (1) mois après sa démission, avec la désignation du nouveau gérant à l'ordre du jour ; cette assemblée générale doit en tout cas avoir lieu endéans les deux (2) mois après sa démission.

13.6 Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit, n'entraînera pas la dissolution de la Société, mais il sera succédé par un gérant nouvellement désigné, par décision d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires, qui accepte d'entrer dans la Société comme associé (gérant) commandité.

Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission, la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire continuant le statut de personne morale du gérant en vertu du droit applicable, n'entraînant pas la démission ou le remplacement du gérant.

ARTICLE 14. RÈGLEMENTS SPÉCIAUX CONCERNANT LE GÉRANT-PERSONNE MORALE ET LA DIRECTION EFFECTIVE DE LA SOCIÉTÉ

14.1. Les dispositions de l'article 14 ci-dessous sont valables du chef du Gérant-Personne morale pour autant qu'il assure la gestion de la société comme SIR publique. Le gérant-personne morale agit, à cet effet, via son conseil d'administration, son représentant permanent vaste et les personnes indiquées chargées de la direction effective de la société. Les administrateurs du Gérant-Personne morale et les personnes indiquées chargées de la direction effective de la société ne peuvent être gérant ni associé gérant de la société, à titre personnel. Elles doivent en outre respecter en permanence les articles 14 et 15 de la loi SIR.

14.2. Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale est toujours composé de telle manière que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la loi SIR.

14.3. Le conseil d'administration du Gérant-Personne morale compte au moins trois (3) membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, pour lequel le respect des critères de l'article 526ter C.Soc. susmentionné est également évalué comme si le membre indépendant concerné du conseil d'administration du gérant

statutaire-Personne morale était un administrateur de la société-même.

14.4. Les membres du conseil d'administration du Gérant-Personne morale et les personnes chargées par ce gérant de la direction effective de la société, sont exclusivement des personnes physiques en doivent en permanence disposer de la fiabilité professionnelle et des compétences adéquates pour l'exécution de leurs fonctions. Ils ne peuvent pas se trouver dans un des cas de l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

14.5. La direction effective de la société doit être confiée à au moins deux (2) personnes physiques, dont au moins un (1) doit être membre du conseil d'administration du Gérant-Personne morale.

14.6. Une des personnes susmentionnées, visées à l'article 14.5 qui est en outre membre du conseil d'administration du Gérant-Personne morale, est désignée comme représentant permanent du Gérant-Personne morale au sens de l'article 61, §2, du Code des Sociétés, chargée de l'exécution du mandat du gérant dans la société au nom et pour le compte du Gérant-Personne morale et qui est plus spécifiquement habilitée à représenter et engager la société envers des tiers, agissant seul, mais sans préjudice aux dispositions applicables de la législation SIR. Le Gérant-Personne morale ne peut démissionner son représentant permanent sans en même temps désigner un successeur.

14.7. Dans le cadre, et spécifiquement en vue de la gestion interne de la société, visé à l'article 16 des statuts, le conseil d'administration du Gérant-Personne morale, conformément aux articles 522, 526bis et 526quater du Code des Sociétés, peut créer, en son sein et sous sa responsabilité, un ou plusieurs comités consultatifs, p.ex. un comité de rémunération et un comité d'audit. Ces comités, créés au sein du conseil d'administration du Gérant-Personne morale, font également fonction, le cas échéant, de comité de rémunération casu quo comité d'audit pour la Société avec mutatis mutandis les mêmes compétences que celles dont disposent ces comités respectivement au sein du Gérant-Personne morale. Les conditions pour la nomination des membres des comités consultatifs, leur démission, leur rémunération, la durée de leur mission et le fonctionnement de ces comités, ainsi que l'ensemble de leur tâches, sont définis par le conseil d'administration du Gérant-Personne morale lors de leur création et peuvent par après également être modifiés par ce même conseil d'administration du Gérant-Personne morale, en considération des réglementations applicables.

ARTICLE 15. SALAIRE

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

15.2. La rémunération équivaut 0,415% des actifs consolidés de la société. La rémunération est due au cours de l'exercice, mais uniquement payable après l'approbation des états financiers.

15.3. Le gérant a le droit à un remboursement des frais qui sont directement liés à sa mission.

ARTICLE 16. COMPETENCES DU GERANT – GESTION INTERNE

16.1. Le gérant dispose des compétences les plus étendues afin d'effectuer toutes les actions de gestion interne nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'objectif de la société, à l'exclusion des actions pour auxquelles uniquement l'assemblée générale est autorisée en vertu de la loi ou des statuts.

Le gérant prend toutes les décisions comme bon lui semble.

16.2. Le gérant établit les rapports semestriels ainsi que le projet de rapport annuel conformément à la législation SIR. Le gérant désigne les experts immobiliers conformément à la législation SIR.

16.3. Les délibérations et décisions du gérant – le cas échéant prises au niveau du conseil d'administration du Gérant-Personne morale respectant les règles de délibération et de prise de décision telles que définies dans les statuts du Gérant-Personne morale – sont définies dans les procès-verbaux qui sont signés par le Gérant, ou le cas échéant, par les administrateurs du Gérant-Personne morale. Ces procès-verbaux sont enregistrés dans un registre spécial.

Les copies ou les extraits des procès-verbaux, qui doivent être présentés légalement ou autrement, sont signés par le gérant conformément à son pouvoir de représentation en externe, sauf les copies et extraits des procès-verbaux confirmés par un acte authentique devant notaire et signés par le notaire.

ARTICLE 17. POUVOIR DE REPRESENTATION EXTERNE

17.1 La Société est représentée en justice et dans tout autre acte par le gérant.

17.2. Le Gérant-Personne morale agit vis-à-vis des tiers via son représentant permanent, en conformité avec la législation SIR.

17.3. Dans tous les actes qui lient la société, avant ou après chaque signature d'une personne qui engage la société, la capacité dans laquelle il agit, doit être mentionné.

ARTICLE 18. MANDATS SPECIAUX

Le gérant peut désigner des mandataires de la Société. Seuls sont autorisés les mandats spéciaux, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés. Les mandataires engagent la Société dans les limites de leur mandat, sans préjudice de la responsabilité du gérant au cas où le mandat serait excessif.

Le gérant fixe la rémunération de chaque mandataire auquel des pouvoirs spéciaux ont été attribués, ceci conformément à la Législation SIR.

ARTICLE 19. RESPONSABILITE DU GERANT

19.1 Le gérant est tenu personnellement, solidairement et de façon illimitée des engagements de la société.

19.2. Le représentant permanent du Gérant-Personne morale n'est cependant pas personnellement responsable pour les engagements de la société.

ARTICLE 20. CONTROLE

20.1. La supervision de la société est confiée à un réviseur d'entreprises ou une société de réviseurs d'entreprises agréé par la FSMA qui exerce la mission de commissaire comme visée au Code des Sociétés et à la législation SIR.

Dans le cas d'une société de réviseurs d'entreprises agréée comme commissaire, elle fera appel, pour l'exercice de la mission de commissaire, à un réviseur d'entreprises agréé qu'elle désigne ; elle peut éventuellement désigner un représentant suppléant parmi ses membres qui respectent les conditions de nomination.

20.2. La société est en outre soumise à la supervision de la FSMA conformément à la législation SIR.

CHAPITRE IV – ASSEMBLEE GENERALE**ARTICLE 21. COMPETENCES DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

21.1. L'assemblée générale des actionnaires de la société dûment composée représente la totalité des actionnaires. Les décisions de l'assemblée générale prises valablement, engagent tous les actionnaires, même ceux qui sont absents ou qui ont voté contre.

21.2 L'assemblée générale est, entre autres, compétente pour délibérer et statuer en matière de :

- l'établissement des comptes annuels ;
- l'affectation du résultat ;
- la nomination et démission du commissaire ;
- la fixation de la rémunération du commissaire ;
- l'introduction de l'action sociale ou accorder la décharge au gérant et au commissaire.

L'assemblée générale est également compétente pour apporter des modifications aux Statuts, y inclus sur la nomination d'un gérant, l'augmentation ou la diminution du capital, le capital autorisé sur décision du gérant, l'adoption par la société d'une autre forme juridique, également à décider de la dissolution anticipée de la Société, de la distribution de dividendes intérimaires ou de dividendes optionnels, de l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, de la fusion ou une opération équivalente avec une ou plusieurs sociétés.

ARTICLE 22. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

22.1. L'assemblée générale est tenue au siège social ou à l'adresse indiquée dans la convocation.

22.2. L'assemblée générale ordinaire, soit l'assemblée annuelle, est tenue, chaque année, le troisième lundi du mois de mai à seize heures, ou, si c'est un jour férié, le jour ouvrable suivant à la même heure.

ARTICLE 23. CONVOCATION

23.1. Le gérant et chaque commissaire peuvent convoquer tant une assemblée générale ordinaire (assemblée annuelle) qu'une assemblée générale spéciale ou extraordinaire. Ils sont tenus à convoquer l'assemblée annuelle à la date fixée par les Statuts.

Le gérant et chaque commissaire sont obligés de convoquer une as-

semblée spéciale ou extraordinaire à la requête d'un ou de plusieurs actionnaires représentant seul ou ensembles un cinquième (1/5ème) du capital social.

23.2. Les convocations à une assemblée générale sont faites conformément aux formalités et autres prescriptions du Code des Sociétés. Les convocations mentionnent l'ordre du jour, avec les sujets à traiter et les propositions de décision, et toutes autres données qui doivent y figurer en vertu de la loi.

23.3. Un ou plusieurs actionnaires qui possèdent conjointement au moins trois pourcent (3%) du capital social de la Société, conformément aux dispositions du Code des Sociétés, peuvent faire mettre des sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale et introduire des propositions de décision relatives aux points repris à l'ordre du jour ou ceux à ajouter. La Société doit recevoir ces requêtes au plus tard le vingt-deuxième (22ème) jour avant la date de l'assemblée générale. Les sujets à traiter et les propositions de décisions y afférentes, qui, le cas échéant, seraient ajoutés à l'ordre du jour, seront communiqués conformément aux modalités prescrites par le Code des Sociétés. Les sujets à traiter et les propositions de décisions repris à l'ordre du jour en application du paragraphe précédent ne seront traités que si toutes les dispositions relatives du Code des Sociétés sont satisfaites.

ARTICLE 24. CONDITIONS D'ADMISSION AUX ASSEMBLEES GENERALES

24.1. Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et y exercer le droit de vote, que sur base de l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, à la date de l'enregistrement, soit par l'inscription dans le registre des actions nominatives de la Société, soit par son inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale. Le quatorzième (14ème) jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (24h00 CET) vaut comme date d'enregistrement.

24.2. Les titulaires d'actions dématérialisées qui souhaitent participer à l'assemblée, sont tenus à présenter une attestation délivrée par un teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation, certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, et pour lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit être fait au plus tard le sixième (6ème) jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès d'une des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée, sont tenus à communiquer à la Société par lettre ordinaire, fax ou e-mail, au plus tard le sixième (6ème) jour avant la date de l'assemblée, leur intention de participer à l'assemblée.

24.3. Le gérant tiendra un registre pour chaque actionnaire ayant communiqué son intention de participer à l'assemblée générale, dans lequel sont repris son nom et adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et pour lesquelles il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des documents qui établissent la détention des actions à cette date d'enregistrement.

ARTICLE 25. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE – REPRESENTATION

25.1 Un actionnaire de la Société ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une (1) personne comme mandataire. On ne peut y déroger que conformément aux règles relatives du Code des Sociétés.

Une personne agissant en tant que mandataire, peut détenir des procurations de plusieurs actionnaires. Au cas où un mandataire détiendrait des procurations de plusieurs actionnaires, il peut exprimer pour un actionnaire donné des votes différents de ceux exprimés pour un autre actionnaire.

La désignation d'un mandataire par un actionnaire intervient par écrit ou par un formulaire électronique et doit être signée par l'actionnaire, le cas échéant sous la forme d'une signature électronique avancée au sens de l'article 4, §4 de la Loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification, ou par un procédé de signature électronique qui répond aux conditions de l'article 1322 du Code Civil.

25.2 La notification de la procuration à la Société doit se faire par écrit. Cette notification peut également être assurée par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation.

La procuration doit parvenir à la Société au plus tard le sixième (6ème) jour qui précède la date de l'assemblée.

25.3 Sans préjudice de l'article 549, alinéa 2, du Code des Sociétés, qui prévoit la dérogation aux instructions dans certaines circonstances, le mandataire vote conformément aux instructions de vote qui auraient été données par l'actionnaire. Le mandataire doit conserver un registre des instructions de vote pendant une période d'une (1) année au moins et confirmer, sur demande de l'actionnaire, que les instructions de vote ont été exécutées.

En cas de conflits d'intérêts potentiels tels que visés à l'article 547bis, §4, du Code des Sociétés, entre l'actionnaire et le mandataire qu'il a désigné, le mandataire doit divulguer les faits précis qui sont pertinents pour permettre à l'actionnaire d'évaluer le risque que le mandataire puisse poursuivre un intérêt autre que l'intérêt de l'actionnaire. En outre, le mandataire n'est autorisé à exercer le droit de vote pour compte de l'actionnaire qu'à la condition qu'il dispose d'instructions de vote spécifiques pour chaque sujet inscrit à l'ordre du jour.

25.4 En cas de complément de l'ordre du jour conformément à l'article 23.3. des Statuts et si une procuration avait déjà été communiquée à la Société avant la communication du complément de l'ordre du jour, le mandataire est tenu à respecter les dispositions relatives du Code des Sociétés.

ARTICLE 26. PRESIDENCE – BUREAU

26.1 Chaque assemblée générale est en principe présidée par le gérant de la Société. Tant que le Gérant-Personne morale gère la Société, le président de son conseil d'administration ou, au cas où le président a un empêchement, un autre administrateur du Gérant-Personne morale préside l'assemblée générale.

26.2 Le président de l'assemblée désigne un secrétaire et un ou plusieurs scrutateurs, lesquels ne doivent pas obligatoirement être actionnaires. Le président, le secrétaire et les scrutateurs constituent le bureau.

ARTICLE 27. DEROULEMENT DE L'ASSEMBLEE

27.1. Les délibérations et le vote à l'assemblée générale s'effectuent sous la direction du président de l'assemblée et suivent les règles techniques d'usage pour des réunions convenables.

27.2 Le gérant répond aux questions posées par les actionnaires, durant la réunion ou par écrit, relatives à son rapport ou aux points de l'ordre du jour, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la Société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la Société ou le gérant.

Les commissaires répondent aux questions posées par les actionnaires, durant la réunion ou par écrit, relatives à leur rapport, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la Société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la Société, le gérant ou les commissaires. A l'assemblée générale ils ont le droit de prendre la parole en ce qui concerne l'exécution de leur mission. Le gérant et les commissaires peuvent fournir une réponse globale à plusieurs questions ayant le même objet. Dès que la convocation a été publiée, les actionnaires peuvent poser les questions susmentionnées par écrit, conformément aux dispositions relatives du Code des Sociétés.

27.3. Le gérant peut reporter une seule fois, de cinq (5) semaines, chaque assemblée générale ordinaire, spéciale ou extraordinaire, sauf si l'assemblée est convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins un cinquième (1/5ème) du capital ou à la demande d'un commissaire. Un tel ajournement ne porte aucun préjudice aux autres décisions prises, sauf décision contraire de l'assemblée générale à cet égard.

27.4. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement que sur les points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont inclus implicitement. Elle ne peut délibérer sur des points ne figurant pas à l'ordre du jour que lorsque toutes les personnes devant être invitées conformément au Code des Sociétés soient présentes ou représentées par leur organe ou leur représentant permanent et que personne ne s'oppose à l'ajout de points à l'ordre du jour. L'accord requis est établi lorsque le procès-verbal de l'assemblée ne fait mention d'aucune opposition.

ARTICLE 28. DROIT DE VOTE

28.1. Chaque action donne droit à une voix.

28.2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à plusieurs personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits y liés à l'égard de la Société ne peut être exercé que par une seule personne désignée par écrit par tous les ayants droit, respectivement par ceux qui peuvent représenter la personne morale à l'égard des tiers. A défaut d'une telle désignation, tous les droits attachés aux actions sont suspendus.

28.3. Si une action est grevée d'une disposition d'usufruit, l'exercice du droit de vote attaché à cette action est assumé par le bénéficiaire de l'usufruit, sauf opposition préalable par écrit du nu-propriétaire. L'exercice du droit préférentiel en cas d'augmentation de capital appartient au nu-propriétaire.

ARTICLE 29. DECISION – DROIT DE VETO DU GERANT

29.1 Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire délibèrent et statuent valablement quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais la présence du gérant est requise. Si celui-ci n'est pas présent, une deuxième assemblée peut être fixée, qui délibère et statue valablement, même en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la simple majorité des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la Société à l'égard des tiers, comme la distribution du dividende ainsi que toute décision portant atteinte au patrimoine de la société. Les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

29.2 Pour chaque assemblée générale, un procès-verbal est rédigé pendant la réunion.

29.3 L'assemblée générale extraordinaire est tenue devant un notaire, qui en dresse un procès-verbal authentique. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement sur une modification des statuts que si les participants représentent au moins la moitié (1/2) du capital social et moyennant la présence du gérant sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Si le quorum requis n'est pas atteint ou si le gérant n'est pas présent une nouvelle convocation est nécessaire aux termes de l'article 558 du Code des Sociétés ; la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la quotité présente ou représentée du capital et nonobstant l'absence éventuelle du gérant.

29.4 Une modification des statuts n'est adoptée que si elle reçoit l'approbation préalable de la FSMA et si elle recueille les trois-quarts (3/4) des voix attachées aux actions présentes ou représentées et l'accord du gérant présent ou représenté sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Dans le calcul de la majorité requise les voix de ceux qui s'abstiennent, les votes blancs et les votes nuls, sont considérés comme des votes contre.

CHAPITRE V – EXERCICE – AFFECTATION DU BENEFICE

ARTICLE 30. EXERCICE – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL

30.1 L'exercice social de la Société commence chaque 1er janvier et se termine le 31 décembre. A la fin de chaque exercice les comptes et les documents sont clôturés et le gérant dresse l'inventaire et établit les comptes annuels et la procédure décrite à l'article 92 et suivants du Code des Sociétés et les dispositions relatives de la Législation SIR sont observées.

Le gérant rédige en outre un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa gestion, tel que prescrit par le Code des Sociétés et par la législation SIR. Le rapport annuel comprend également une déclaration de gouvernance d'entreprise, qui en fait spécifiquement partie, et qui comprend également un rapport de rémunération.

30.2 Après avoir approuvé le bilan, l'assemblée générale statue par vote séparé sur la décharge à accorder au gérant et au(x) commissaire(s).

30.3 Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, qui comprennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société ainsi que le rapport du (des) commissaire(s), sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la Législation SIR. Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, le rapport du (des) commissaire(s), ainsi que ces Statuts de la Société

sont communiqués sur le site internet de la Société. Les actionnaires peuvent également obtenir gratuitement une copie des documents précités au siège social du gérant.

ARTICLE 31. AFFECTATION DU BENEFICE

Dans les limites du Code des Sociétés et de la Législation SIR, la Société est tenue à distribuer un dividende à ses actionnaires, dont le montant minimum est fixé conformément à l'article 13 de l'AR relatif aux SIR, à titre de rémunération du capital.

ARTICLE 32. DIVIDENDES INTERIMAIRES

Le gérant a le pouvoir de distribuer des dividendes intérimaires sur le résultat de l'exercice. Cette distribution ne peut s'effectuer que sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majorée du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves à constituer en vertu d'une disposition légale ou statutaire. La procédure décrite à l'article 618 du Code des Sociétés et les dispositions relatives de la Législation SIR, seront observées.

CHAPITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 33. NOMINATION ET COMPETENCES DES LIQUIDATEURS

33.1 En cas de dissolution de la Société pour n'importe quelle raison et à n'importe quel moment, la liquidation se fait par un liquidateur ou par un collège de liquidateurs, désigné à cet effet par l'assemblée générale conformément aux dispositions légales dans cette matière. Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation de leur désignation par le tribunal de commerce compétent.

A défaut de la nomination d'un liquidateur, le gérant en fonction sera considéré comme liquidateur à l'égard de tiers.

33.2 Les liquidateurs disposent des compétences les plus étendues, conformément aux articles 186, 187 et 188 du Code des Sociétés, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

33.3 La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

ARTICLE 34. SOLDE DE LIQUIDATION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires en proportion de leurs droits dans la Société.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 35. ELECTION DE DOMICILE

35.1 Le gérant et les liquidateurs, dont le domicile est inconnu, sont censés faire élection de domicile au siège social de la Société où toutes assignations, significations et notifications relatives aux affaires de la Société peuvent leur être données.

35.2. Le règlement de l'article 35.1. précité est, *mutatis mutandis*, également valable du chef des administrateurs du Gérant-Personne morale et des personnes chargées de la direction effective de la société et des responsables pour les fonctions de contrôle interne de la société.

ARTICLE 36. COMPETENCE JUDICIAIRE

36.1 Pour tous litiges entre la Société, d'une part, et son gérant, ses actionnaires et/ou liquidateurs, d'autre part, relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents Statuts, les tribunaux du siège de la Société sont exclusivement compétents, à moins que la Société n'y renonce expressément.

36.2. Le règlement de l'article 36.1. précité est, *mutatis mutandis*, également valable pour tous les litiges entre la société, d'une part, et les administrateurs du Gérant-personne morale, des personnes chargées de la direction effective de la société et des responsables des fonctions de contrôle interne de la société.

ARTICLE 37. DROIT APPLICABLE

Pour tout ce qui n'est pas expressément défini dans ces Statuts, ou en ce qui concerne les dispositions légales auxquelles ces Statuts auraient dérogé de façon non valable, (a) les prescriptions du Code des Sociétés et ses arrêtés et règlements exécutoires, (b) la Législation SIR et (c) les autres dispositions, arrêtés et règlements de droit belge sont applicables, pour autant que la Société y est assujettie du chef de son statut de SIR publique.

En outre, les dispositions de ces Statuts dans lesquelles aurait été dérogé de façon illicite des dispositions des lois, arrêtés et règlements visés à l'alinéa précédent, sont supposées ne pas être reprises aux présent Statuts, et les clauses qui sont opposées aux dispositions impératives de ces lois, arrêtés et règlements, sont tenues pour non lues.

DÉCLARATIONS

Déclarations tournées vers l'avenir – information de tiers - personnes responsables

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

Le gérant statutaire de la société est responsable pour l'information fournie dans ce rapport financier annuel. Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate s'est efforcé à vérifier l'information reprise dans ce rapport financier annuel et déclare que, pour autant qu'il en soit au courant, les données dans ce rapport financier annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait le sens de ce rapport financier annuel.

L'information de tiers a été exactement reproduite pour autant qu'il en soit au courant, et sur base d'information publiée par de tels tiers, le gérant déclare qu'aucune donnée n'a été omise qui ferait que l'information de tiers publiée serait imprécise ou trompeuse.

Le gérant statutaire confirme que le commissaire de la société a donné sa permission pour reprendre le rapport du commissaire sur les états financiers consolidés pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2014 dans ce rapport.

Déclarations générales – déclaration en matière de procédures juridiques ou arbitrages

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

Déclarations concernant les administrateurs et le management

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

- le gérant statutaire, aucun des administrateurs, ni les dirigeants effectifs, ni un membre du comité exécutif n'a jamais été condamné pour un délit de fraude endéans, au moins, les cinq années précédentes, qu'aucune accusation officielle publique n'a été exprimée et/ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de surveillance, ou qu'ils n'ont jamais été déclarés incapables par une instance judiciaire pour agir comme membre d'un organe d'administration d'un émetteur endéans au moins les cinq années précédentes, et que le gérant statutaire, les administrateurs, dirigeants effectifs et membres du comité exécutif précités, dans leur capacité d'administrateur,

fondateur depuis moins de 5 ans ou membres du comité exécutif, n'ont jamais été liés à une faillite ou une résolution judiciaire endéans, au moins, les cinq années précédentes ;

- qu'à présent aucun contrat (de travail) n'a été conclu avec les administrateurs, ni avec la société ou ses filiales, ni avec son gérant statutaire, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la mise à terme du contrat de travail de plus de 12 mois, tels que prévus à l'art. 554 du C. Soc. (adopté par la Loi du 6 avril 2010 sur la gouvernance d'entreprise), sauf l'indemnité de départ de 24 mois approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate le 16/05/11, en dérogation à l'art. 554 du C. Soc., accordée à l'administrateur exécutif Jean-Louis Appelmanns ou à sa société de management ;
- que les contrats (de travail) conclus entre le gérant statutaire, la société ou ses filiales et les membres du comité exécutif ne prévoient pas d'indemnités extraordinaires lors de la mise à terme du contrat de travail, excepté les clauses résolutoires habituelles avec les membres de la direction effective, dans le cadre desquelles une indemnité est due lors du non-respect éventuel du délai de préavis (habituel) ;
- que les administrateurs Luc Bertrand, Jan Suykens, Jean-Louis Appelmanns, Guy Van Wymersch-Moons, Thierry Rousselle, Michel Eeckhout, Mark Leysen et Eric Van Dyck ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate et que Michel Van Geyte détient 220 actions de Leasinvest Real Estate ; à cette date de publication de ce rapport, la société n'a aucune connaissance quant à d'éventuels accords (limites dans la matière) sur la cession de ces titres ;
- que les membres du comité exécutif ne détiennent pas d'actions de la société, sauf Michel Van Geyte (comme précité) ;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de la société n'a été accordée, ni aux administrateurs, ni aux membres du comité exécutif ;
- qu'ils n'existent pas de liens familiaux réciproques entre les administrateurs et les membres du comité exécutif.

Communication financière aux actionnaires

Endroits où les documents accessibles au public sont conservés

Les statuts de Leasinvest Real Estate peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne le demandant.

Les brochures annuelles (rapports financiers annuels), qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2012 et 2013 et le rapport d'expertise et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2012, 2013 et 2014, peuvent être consultés sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be) et peuvent être consultés au siège administratif de la société.

Le présent rapport financier annuel 2014¹ peut également être consulté sur le site internet www.leasinvest.be.

L'information financière historique des exercices précédents 2012 et 2013 (le cas échéant) de toutes les filiales de Leasinvest Real Estate (Warehouse Finance SA, De Leewe SA, Logistics Finance I SA, Zebra Trading SA, Alm Distri SA, Leasinvest Immo Lux SA, Leasinvest Immo Lux Conseil SA, Montimmo SA, Leasinvest Services SA, Canal Logistics Brussels SA, Orli Lux Sàrl et RAB Invest SA) peut être consultée au siège administratif de Leasinvest Real Estate.

La communication financière et les convocations des actionnaires aux assemblées générales des actionnaires sont publiées dans la presse financière, pour autant que ceci soit imposé par la Loi, et peuvent être consultées sur www.leasinvest.be. Leasinvest Real Estate suit les directives de la FSMA à ce sujet.

Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du conseil d'administration du gérant statutaire sont publiées dans les Annexes au Moniteur Belge.

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

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur www.leasinvest.be afin de recevoir les communiqués de presse et l'information financière obligatoire par e-mail.

Liste des informations reprises par référence

Information financière historique et description de la situation financière des exercices précédents 2011, 2012 et 2013, ainsi que les transactions avec des parties liées au cours des exercices précédents 2011, 2012 et 2013

Pour ces données, nous nous référons aux brochures annuelles (rapports financiers annuels) qui comprennent les comptes annuels consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2011, 2012 et 2013, et les rapports semestriels (rapports financiers semestriels), y compris le rapport du commissaire des exercices 2011, 2012 et 2013, qui sont à consulter sur le site internet de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest.be).

Déclaration conformément à l'AR SIR

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

- (i) les comptes annuels, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- (ii) le rapport financier annuel donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate et de la position de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué
Leasinvest Real Estate Management SA
Schermerstraat 42
2000 Anvers
Gérant statutaire

¹ Les comptes annuels statutaires, le rapport annuel du gérant statutaire et le rapport du commissaire, ainsi que les règles d'évaluation concernant les comptes annuels statutaires pour l'exercice 2014 peuvent être obtenus, gratuitement, sur simple demande, par chaque personne qui le demande, au siège de la société.

Informations aux actionnaires

Société immobilière réglementée (SIR) – caractéristiques & fiscalité

Les caractéristiques les plus importantes d'une Société immobilière réglementée (SIR) sont comme suit (AR du 13/07/2014) :

- cotation en bourse
- activités limitées aux investissements en immobilier
- diversification du risque : un maximum de 20% des actifs consolidés peut être investi en 1 immeuble. Dans certains cas une dérogation par la FSMA peut être obtenue; une telle dérogation n'a, jusqu'à présent, pas été accordée à Leasinvest Real Estate
- taux d'endettement consolidé de la société immobilière réglementée et ses filiales, et le taux d'endettement statutaire de la société immobilière réglementée sont limités à 65% des actifs consolidés ou statutaires, après déduction des instruments de couvertures autorisés
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert immobilier indépendant (juste valeur)
- immeubles sont comptabilisés à leur juste valeur – pas d'amortissements
- distribution, lors de la réalisation de bénéfices au cours de l'exercice, d'un minimum de la différence positive entre 80% du résultat corrigé et la diminution nette au cours de l'exercice des dettes, comme défini à l'AR du 13/07/2014, compte tenu de la restriction de l'art. 617 C. Soc.
- base imposable pour la taxation des sociétés est composée de la somme des dépenses non admises et des avantages anormaux et bénévoles ; autrement pas d'impôt des sociétés sur les résultats ni sur les plus-values
- précompte mobilier de 25% sur dividendes
- pas de précompte mobilier pour les non-résidents qui n'exercent aucune activité lucrative
- une société immobilière réglementée ne peut accorder de crédits que ceux en faveur d'une filiale
- surveillance par la FSMA

Sicav – Fonds d'Investissement Spécialisé (Leasinvest Immo Lux, Grand-duché de Luxembourg)

- société d'investissement à capital variable
- les investisseurs avertis, dans le sens de l'article 2 de la loi du 13/02/07 sur les Fonds d'Investissement Spécialisés, sont les seuls à être admis comme actionnaires
- pas de cotation obligatoire
- principalement des investissements en immobilier
- diversification du risque : maximum 30% des actifs consolidés peuvent être investis dans un immeuble/complexe, ou en titres émis par une même société. Dans certains cas une dérogation peut être accordée par la CSSF
- taux d'endettement de maximum 50% excepté pour les dérogations accordées par la CSSF dans certains cas
- évaluation annuelle par un expert immobilier indépendant
- actifs immobiliers comptabilisés sur base de la juste valeur – pas d'amortissements
- pas de distribution minimale du résultat

- pas d'impôt des sociétés sur le résultat et les plus-values
- pas d'amortissements sur les actifs immobiliers
- pas de précompte mobilier sur dividendes (dans le cas où les dividendes sont payés en faveur de la SIR)
- surveillance par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)

En ce qui concerne le choix d'investissement, Leasinvest Real Estate est soumise aux limites relatives à la diversification des investissements et participations dans des sociétés.

DIVIDENDE 2014

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,55 et net, libre de précompte mobilier de 25%, de € 3,4125.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2015, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 18 à partir du 26 mai 2015 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof. La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 22/05/2015 et la date d'arrêté (Record date) est le 25/05/2015.

En ce qui concerne les formalités à remplir pour participer à l'assemblée annuelle des actionnaires qui se tiendra le 18/05/2015, nous nous référons à la page 102 de ce rapport financier annuel et au site internet www.leasinvest.be, sur lequel tous les documents pour participer sont publiés au jour indiqué dans la convocation, publiée au Moniteur belge et dans un quotidien national.

SITE INTERNET

www.leasinvest.be

Pour sa communication, Leasinvest Real Estate suit les directives de la FSMA à ce sujet.

Le site internet est librement accessible et comprend toutes les informations requises légalement.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur www.leasinvest.be (investor relations – contact IR) afin de recevoir les communiqués de presse et l'information financière obligatoire par e-mail.

CONTACT INVESTISSEURS

Leasinvest Real Estate Management SA
Jean-Louis Appelmans
CEO
T +32 3 238 98 77
E investor.relations@leasinvest.be

Lexique

BADWILL

Le « badwill » ou « goodwill négatif » est égal au montant pour lequel l'intérêt du repreneur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels, dépasse le prix d'acquisition du regroupement de sociétés à la date de la transaction.

CAP

Instrument du type « option », pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant qu'acheteur, Leasinvest Real Estate a obtenu le droit d'exercer son option pendant une période déterminée préalablement. A ce moment Leasinvest Real Estate paye un taux d'intérêt plafonné (= CAP) au lieu du taux d'intérêt à court terme (plus élevé).

Pour l'acquisition de ce droit, l'acquéreur paye une prime au vendeur. Via cette couverture d'intérêt, Leasinvest Real Estate est couverte contre les augmentations défavorables des taux d'intérêt.

CASH-FLOW NET

Cash-flow net = résultat net plus additions aux amortissements, réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, moins les variations négatives et positives dans la juste valeur des immeubles de placement moins les autres éléments non cash.

COLLAR

Combinaison d'un cap acheté et un floor vendu. Aussi bien le taux d'intérêt minimum que maximum sont ainsi définis préalablement.

Crédit « bullet »

Crédit qui est remboursé en une fois à la fin de sa durée.

DURATION

Durée moyenne pondérée des baux, pour lesquels le poids est égal à la relation du revenu locatif par rapport au total des revenus locatifs du portefeuille.

EXIT TAX

Les sociétés qui demandent leur agrément en tant que sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi, sont soumises à l'impôt nommé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax s'élève à 16,5% (augmenté de 3% d'impôt de crise additionnel), soit 16,995% au total.

FLOOR

Instrument du type « option », pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant que vendeur Leasinvest Real Estate a l'obligation de livrer le floor (taux d'intérêt minimum), pendant une période définie préalablement. En échange Leasinvest Real Estate, comme vendeur, reçoit une prime de l'acheteur. La prime reçue sur le floor limite ainsi la prime à payer sur le CAP.

FREE FLOAT

Le free float est le nombre d'actions traité librement en bourse, et donc, pas détenu par une partie fixe.

GOODWILL

Le goodwill équivaut le montant pour lequel le coût du regroupement d'entreprises dépasse, à la date de la transaction, l'intérêt dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs conditionnels repris du repreneur.

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Bonne gestion d'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables, sont basées sur les recommandations du Corporate Governance Code belge, comme communiqué le 12/03/09 par le Corporate Governance Committee (www.corporategovernancecommittee.be).

INTEREST RATE SWAP

Instrument financier pour lequel les parties conviennent contractuellement d'échanger des paiements d'intérêts pour une certaine période. Ceci permet aux parties d'échanger des taux d'intérêts fixes pour des taux d'intérêts variables et vice versa.

JUSTE VALEUR

La juste valeur (« fair value ») = la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits ; la juste valeur est la valeur comptable selon les normes IFRS.

LIQUIDITY PROVIDER

Les « liquidity providers » sont des membres d'Euronext qui ont conclu un accord avec Euronext dans lequel ils s'engagent, entre autres, à créer, continûment, un marché réciproque, d'offre et de demande, de garantir un chiffre d'affaires minimal et, en outre, de créer un marché endéans une certaine 'fourchette' maximale ou « spread ».

LOYERS CONTRACTUELS SUR BASE ANNUELLE

Les loyers de base indexés tels que définis contractuellement dans les baux au 31/12/2014.

NORMES IAS

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) sont rédigées par le « International Accounting Standards Board » (IASB), qui élabore les normes internationales pour la composition des comptes annuels. Les sociétés cotées en Europe sont tenues à appliquer ces règles pour leurs comptes consolidés des exercices à partir du 01/01/05. Conformément à l'AR du 21/06/06, remplacé par l'AR du 07/12/10, Leasinvest Real Estate applique ces règles également sur ses comptes annuels statutaires à partir de l'exercice qui commence le 01/07/06.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut / cours de clôture de l'exercice concerné.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE

Est une société opérationnelle ordinaire qui est tenue à agir conformément à son objet social (ce qui comprend le fait de tenir compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que les intérêts de leurs clients, utilisateurs des immeubles). Elles ont un objectif commercial général, soit la mise à disposition de biens immobiliers à des utilisateurs.

Ces sociétés visent une stratégie d'entreprise et non un politique d'investissement ; elles peuvent faire un appel public à l'épargne, mais pour utiliser ces fonds pour les objectifs de l'entreprise en général, en fonction des besoins qui proviennent de leur stra-

tégie, et pas pour les investir conformément à une politique d'investissement statutaire relative aux fonds en vue de générer un « pooled return » pour les investisseurs.

SWAPTION

Un swaption est une option sur un interest rate swap. Il existe 2 types : un « payer swaption » et un « receiver swaption ».

Un « payer swaption » donne le droit à l'acheteur de conclure un interest rate swap dans le futur, où l'acheteur paie le taux d'intérêt fixe défini et reçoit l'intérêt variable. Un « receiver swaption » donne le droit au vendeur de conclure un interest rate swap dans le futur, où le vendeur paie l'intérêt variable et reçoit le taux d'intérêt fixe défini.

TAKE-UP

Le nombre total de mètres carrés qui sont loués dans le marché de l'immobilier.

TAUX D'ENDETTEMENT

Toutes les rubriques du « Passif » figurant au bilan à l'exception des postes : « I. Passifs non courants – A. Provisions », « I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés », « I. Passifs non courants – F. Passifs d'impôts différés », « II. Passifs courants – A. Provisions », « II. Passifs courants – C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés » et « II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation », divisé par le total du bilan.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles, sauf ceux repris dans les rubriques « actifs détenus en vue de la vente » et « projets de développement » et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : (valeur locative estimée – valeur locative estimée sur vacance) / valeur locative estimée.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION

NAV (Net Asset Value) : capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère divisé par le nombre d'actions (à l'exclusion du nombre d'actions propres sur une base consolidée).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

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

VÉLOCITÉ

Exprime combien d'actions sont traitées sur une base annuelle, soit le volume annuel traité divisé par le nombre d'actions cotées.

Carte d'identité Leasinvest Real Estate

Société immobilière réglementée publique de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Route de Lennik 451, 1070 Bruxelles, Belgique
Siège administratif	Schermerstraat 42, 2000 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	www.leasinvest.be
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de constitution	8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (transformation en sicafl) (nr. 990626-330) 6 novembre 2014, publication MB 3 décembre 2014 (transformation en société immobilière réglementée) (n° 20141203-14216372)
Durée	Illimitée
Exercice	1 janvier – 31 décembre
Cotation	NYSE Euronext Brussels, Bel Small
Liquidity provider	Banque Degroof
Service financier	Agent principal de paiement Banque Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par réviseur d'entreprises agréé Pierre Vanderbeek
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Winssinger & Associés – Stadim – SPG Intercity Geneva
Surveillance	FSMA

Ce rapport financier annuel est disponible sur www.leasinvest.be.

Vous pouvez commander votre exemplaire en vous enregistrant sur www.leasinvest.be.

Concept en création : www.theimagecompany.be



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

Siège social
The Crescent
Route de Lennik 451
BE-1070 Bruxelles

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

RPM : 0436.323.915
Code ISIN BE0003770840