

10				9	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. BE 0436.323.915	Blz.	E.	D.	VOL-inst 1.1

JAARREKENING IN EURO'S

NAAM: LEASINVEST REAL ESTATE

Rechtsvorm: Commanditaire vennootschap op aandelen.....

Adres: Lenniksebaan.....Nr.: 451..... Bus:

Postnummer: 1070 Gemeente: Brussel

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel.....

Internetadres*: <http://www.>

Ondernemingsnummer **0436.3923.915**

DATUM **03/12/2014** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **15/05/2017**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2016** tot **31/12/2016**

Vorig boekjaar van **01/01/2015** tot **31/12/2015**

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Leasinvest Real Estate Management NV NN 0466.164.776

Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen, België

Functie : Zaakvoerder

Vertegenwoordigd door :

Appelmans Jean-Louis

Van Schoonbekestraat 36 bus 401, 2018 Antwerpen 1, België

Van Geyte Michel

Oppemkerkstraat 36, 1860 Meise, België

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Van Geyte Michel

Appelmans Jean-Louis

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr.	BE 0436.323.915	VOL-inst 1.1
-----	-----------------	--------------

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

ERNST & YOUNG BEDRIJSREVISOREN BCVBA (BE 0446.334.711)

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Commissaris, Lidmaatschap B 160

Mandaat : 18/05/2015 -22/05/2018

Vertegenwoordigd door:

Vanderbeek Pierre

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer : B 00597

Inleiding met betrekking tot de aangepaste waarderingsregels met betrekking tot de vermogensmutatie op de statutaire participaties

Zoals reeds vermeld in de conformiteitsverklaring van de geconsolideerde financiële staten wordt de aandacht erop gevestigd dat in de statutaire jaarrekening van Leasinvest Real Estate Comm. VA, opgesteld in overeenstemming met IFRS-EU, de participaties in Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, Leasinvest Services NV, Haven Invest NV en RAB Invest NV voor het eerst worden verwerkt via de vermogensmutatiemethode in plaats van waardering aan kostprijs. Deze aanpassing werd doorgevoerd gezien de enkelvoudige staten met kostprijswaardering van de statutaire participaties te weinig de onderliggende economische situatie reflecteren waarin de dochters in belangrijke mate bijdragen tot het globale vermogen van de vennootschap.

Dit betekent in de praktijk dat er rekening gehouden wordt met het feitelijke aandeel in de netto activa van de statutaire participaties; het aandeel in de winst of het verlies van de deelneming wordt hierbij in de statutaire winst- en verliesrekening opgenomen; uitkeringen die van een deelneming worden ontvangen, verlagen de boekwaarde van de betreffende uitkerende deelneming.

In de onderstaande tabellen werd dan ook een adjustment opgenomen voor boekjaar 2015, waarbij de aangepaste waardering van de enkelvoudige participaties wordt toegepast op de voorgaande gepresenteerde periode alsof de nieuwe grondslag voor deze waardering reeds dan was toegepast.

Impact van de toepassing van de vermogensmutatie op het enkelvoudige resultaat:

Het oorspronkelijk statutair resultaat op 31/12/2015 bedroeg € 10,9 miljoen; dit enkelvoudig resultaat werd aangepast naar € 30,6 miljoen na eliminatie van € 22,5 miljoen ontvangen dividenden in 2015 en na de verwerking van het resultaat van de participaties ten belope van € 42,2 miljoen.

Het enkelvoudig resultaat 31/12/2016 bedraagt € 31,1 miljoen, en dit na verwerking van het resultaat van de statutaire deelnemingen ten belope van € 24,5 miljoen.

Impact van de toepassing van de vermogensmutatie op de enkelvoudige reserves:

Op basis van de toepassing van de vermogensmutatiemethode op de waardering van de enkelvoudige participaties in de financiële vaste activa zijn de reserves op 31/12/2015 toegenomen met € 124,5 miljoen in vergelijking met de oorspronkelijke cijfers per 31/12/2015

In de onderstaande tabellen werd dan ook een correctie opgenomen voor boekjaar 2015, waarbij de aangepaste waardering van de enkelvoudige participaties wordt toegepast op de voorgaande gepresenteerde periodes alsof de nieuwe grondslag voor de waardering van de dochtervennootschappen altijd reeds was toegepast.

	31/12/2016				31/12/2015				31/12/2014			
	IFRS boekwaarde van de onderneming (via P/L)	IFRS boekwaarde van de onderneming (via OCI)	Totaal IFRS boekwaarde van de onderneming	Aanschaffingsprijs verminderd met ontvangen dividenden	IFRS boekwaarde van de onderneming (via P/L)	IFRS boekwaarde van de onderneming (via OCI)	Totaal IFRS boekwaarde van de onderneming	Aanschaffingsprijs verminderd met ontvangen dividenden	IFRS boekwaarde van de onderneming (via P/L)	IFRS boekwaarde van de onderneming (via OCI)	Totaal IFRS boekwaarde van de onderneming	Aanschaffingsprijs verminderd met ontvangen dividenden
Leasinvest Immo Lux	309 165	-1 404	307 761	109 362	312 103	-1 211	310 892	133 911	292 586	-5 227	287 358	156 375
Leasinvest Services	263	0	263	497	283	0	283	497	68	0	68	248
T&T Koninklijk Pakhuis	66 502	0	66 502	63 700	70 060	0	70 060	69 923	0	0	0	0
Rab Invest	5 794	0	5 794	62	5 469	0	5 469	62	5 196	0	5 196	62
Haven Invest	-31	0	-31	61	60	0	60	61	0	0	0	0
Totaal	381 693	-1 404	380 289	173 681	387 973	-1 211	386 763	204 452	297 850	-5 227	292 623	156 684
Vershil IFRS boekwaarde van de onderneming - Aanschaffingswaarde (a)				206 608				182 310				141 166
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode				24 491				42 205				
Cumul ontvangen dividenden				-68 869				-38 097				-15 633
Netto impact op eigen vermogen volgens de vermogensmutatiesmethode (a)-(b)				137 739				144 213				120 306

Impact van de toepassing van de vermogensmutatie op het balanstotaal en de enkelvoudige schuldgraad:

Na de toepassing van de vermogensmutatiemethode op de waardering van de enkelvoudige participaties is het balanstotaal is toegenomen van € 721,0 miljoen tot € 865,3 miljoen in de aangepaste staten op 31/12/2015.

Per 31/12/2016 bedraagt het balanstotaal € 813,5 miljoen. De enkelvoudige schuldgraad per 31/12/2015 is gedaald van 63,8% naar 53,1%; per 31/12/2016 bedraagt de enkelvoudige schuldgraad nog 49,8%.

Impact van de toepassing van de vermogensmutatie op de berekening van de niet-uitkeerbare reserves volgens art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen :

Bij de berekening van de niet uitkeerbare reserves volgens art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen zorgt de toepassing van de vermogensmutatiemethode op de waardering van de enkelvoudige participaties voor een toename van het netto actief vermogen per 31/12/2015 met € 144,2 miljoen (van € 218,2 miljoen naar € 362,4 miljoen). Hierbij werd echter een 'look-through' berekening toegepast waarbij de per definitie niet-uitkeerbare reserves van de onderliggende participaties eveneens werden opgenomen in de statutaire berekening van de niet-uitkeerbare reserves volgens het wettelijk schema. (Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed zijn toegenomen met € 27,2 miljoen; de correctie voor de impact van geschatte mutatierechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zijn toegenomen met € 4,9 miljoen en de reserves voor de variaties in reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop zijn toegenomen met € 6,8 miljoen). Bijgevolg is de resterende marge na dividenduitkering in 2015 netto met € 105,2 miljoen toegenomen van € 29,8 miljoen naar € 135,0 miljoen na toepassing van de vermogensmutatiemethode.

	Periode 31/12/2016 IFRS	Periode 31/12/2015 - ADJ IFRS	Periode 31/12/2015 IFRS
RESULTATENREKENING			
I. Huurinkomsten (+)	18 165 301	18 912 752	18 912 752
II. Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren (+)			
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-39 350	-14 943	-14 943
I+II+III NETTO HUURRESULTAAT	18 125 950	18 897 808	18 897 808
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	72 725	72 284	72 284
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (+)	1 585 631	2 106 737	2 106 737
VI. Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade wederinstandstelling (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (-)	-1 585 631	-2 106 737	-2 106 737
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-2 425 905	-2 141 164	-2 141 164
I tem VIII VASTGOEDRESULTAAT	15 772 771	16 828 928	16 828 928
IX. Technische kosten (-)	-1 156 240	-1 323 585	-1 323 585
X. Commerciële kosten (-)	-543 314	-136 321	-136 321
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-718 737	-714 123	-714 123
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-3 286 049	-3 338 554	-3 338 554
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-482 726	-610 347	-610 347
IX tem XIII VASTGOEDKOSTEN	-6 187 066	-6 122 929	-6 122 929
I tem XIII OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 585 704	10 705 999	10 705 999
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-862 636	-228 041	-228 041
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	3 507 455	2 212 414	2 212 414
I tem XV OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12 230 524	12 690 372	12 690 372
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	17 805	326 843	326 843
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	600 094	-11 208 826	-11 208 826
XIX. Andere portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
I tem XIX OPERATIONEEL RESULTAAT	12 848 423	1 808 389	1 808 389
XX. Financiële inkomsten (+)	6 862 580	5 643 305	28 107 923
XXI. Netto interestkosten (-)	-12 423 155	-12 530 528	-12 530 528
XXII. Andere financiële kosten (-)	-1 141 725	-1 286 936	-1 286 936
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	677 674	-4 824 445	-4 824 445
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (1)	24 491 156	42 205 395	0
XX tem XXIII FINANCIËEL RESULTAAT	18 466 529	29 206 790	9 466 013
I tem XXIII RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	31 314 952	31 015 179	11 274 402
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-192 739	-397 164	-397 164
XXV. Exit taks (-/+)			
XXIV + XXV BELASTINGEN	-192 739	-397 164	-397 164
I tem XXV NETTO RESULTAAT	31 122 213	30 618 016	10 877 239

(1) Het betreft de schommelingen in de deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding.

RESULTAATVERWERKING

	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
A. Nettoresultaat	31.122.213	30.618.016	10.877.239
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-6.938.371	-7.421.269	12.319.508
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (postieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	17.797.646	-9.548.798	11.208.826
- boekjaar	527.856	11.208.826	11.208.826
- vorige boekjaren		-20.757.624	
- realisatie vastgoed	17.269.790		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	0
3. Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
- boekjaar			
- vorige boekjaren			
4. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)			
- boekjaar			
- vorige boekjaren			
5. Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
- boekjaar			
- vorige boekjaren			
6. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-666.615	5.215.679	4.824.445
- boekjaar	-666.615	5.215.679	4.824.445
- vorige boekjaren			
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)			
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)			
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)			
10. Toevoeging aan/onttrekking aan andere reserves (-/+)	-24.069.402	-3.088.150	-3.713.763
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	4.357.083	3.364.412	21.336.106
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	19.826.759	19.832.335	1.860.641
Uit te keren dividend	24.183.842	23.196.747	23.196.747

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
Netto resultaat	31 122 213	30 618 016	10 877 239
Andere elementen van het globaal resultaat	-13 925 765	18 283 149	13 924 338
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-443 585 ⁽¹⁾	332 312	0
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogenmutatiemethode			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-10 303 597	3 002 735	3 002 735
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-3 178 583 ⁽²⁾	14 948 102	10 921 603
Globaal Resultaat	17 196 448	48 901 165	24 801 577
(1) de bijdrage in de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten van de dochters ingevolge van de toepassing van de vermogensmutatiemethode bedraagt - 444 K			
(2) de bijdrage in de variatie van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop van de dochters ingevolge van de toepassing van de vermogensmutatiemethode bedraagt 252 K			
RESULTAAT PER AANDEEL	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
Netto resultaat per aandeel	6,30	6,20	2,20

ENKELVOUDIGE BALANS

	Periode 31/12/2016 IFRS	Periode 31/12/2015 - ADJ IFRS	Periode 31/12/2015 IFRS
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA	717 337 565	832 586 443	688 373 207
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	1 306	6 708	6 708
C. Vastgoedbeleggingen	172 331 707	221 826 341	221 826 341
D. Andere materiële vaste activa	925 640	991 757	991 757
E. Financiële vaste activa	544 078 912	609 761 637	465 548 401
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	96 152 838	32 668 728	32 668 728
A. Activa bestemd voor verkoop	54 965 854	4 392 195	4 392 195
B. Financiële vlottende activa	31 459 366	19 501 126	19 501 126
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	5 919 906	3 834 311	3 834 311
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 827 448	2 585 281	2 585 281
F. Kas en kasequivalenten	980 274	1 275 558	1 275 558
G. Overlopende rekeningen	999 991	1 080 257	1 080 257
TOTAAL ACTIVA	813 490 403	865 255 171	721 041 935

Periode 31/12/2016	Periode 31/12/2015 - ADJ	Periode 31/12/2015
IFRS	IFRS	IFRS

PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	356 422 423	362 422 721	218 209 484
<u>A. Kapitaal</u>	<u>54 314 745</u>	<u>54 314 745</u>	<u>54 314 745</u>
<u>B. Uitgiftepremies</u>	<u>121 091 293</u>	<u>121 091 293</u>	<u>121 091 293</u>
<u>C. Reserves</u>	<u>149 894 171</u>	<u>156 398 667</u>	<u>31 926 208</u>
- Wettelijke reserves	5 431 474	5 431 474	5 431 474
- Reserves voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed	51 827 213	42 278 415	15 061 480
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	-9 166 717	-8 723 132	-3 856 696
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-44 491 165	-34 187 568	-34 187 568
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-7 136 449	-1 920 770	-1 976 627
- Reserve voor eigen aandelen	-292 574	-292 574	-280 718
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	29 184 214	32 362 797	25 531 610
- Andere Reserves	124 538 175	121 450 025	26 203 253
<u>D. Nettoresultaat van het boekjaar</u>	<u>31 122 213</u>	<u>30 618 016</u>	<u>10 877 239</u>

Periode 31/12/2016	Periode 31/12/2015 - ADJ	Periode 31/12/2015
IFRS	IFRS	IFRS

VERPLICHTINGEN	457 067 981	502 832 450	502 832 450
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	297 567 242	370 526 416	370 526 416
<u>A Voorzieningen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>B. Langlopende financiële schulden</u>	<u>247 831 019</u>	<u>330 308 762</u>	<u>330 308 762</u>
a. Kredietinstellingen	151 017 975	233 484 659	233 484 659
b. Financiële leasing	0	0	0
c. Andere	96 813 043	96 824 102	96 824 102
<u>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</u>	<u>49 736 223</u>	<u>40 217 654</u>	<u>40 217 654</u>
<u>D. Handelsschulden en andere langlopende schulden</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>E. Andere langlopende verplichtingen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	159 500 739	132 306 035	132 306 035
<u>A. Voorzieningen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>B. Kortlopende financiële schulden</u>	<u>146 856 470</u>	<u>118 105 024</u>	<u>118 105 024</u>
a. Kredietinstellingen	0	30 479 676	30 479 676
b. Financiële leasing	0	0	0
c. Andere	146 856 470	87 625 348	87 625 348
<u>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</u>	<u>7 655 897</u>	<u>8 805 811</u>	<u>8 805 811</u>
a. Exit taks	0	0	0
b. Andere	7 655 897	8 805 811	8 805 811
<u>E. Andere kortlopende verplichtingen</u>	<u>1 767 846</u>	<u>1 734 340</u>	<u>1 734 340</u>
<u>F. Overlopende rekeningen</u>	<u>3 220 526</u>	<u>3 660 859</u>	<u>3 660 859</u>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	813 490 403	865 255 171	721 041 935

Op basis van de toepassing van de vermogensmutatiemethode op de waardering van de enkelvoudige participaties in de financiële vaste activa zijn de aangepaste reserves op 31/12/2015 toegenomen met € 124,5 miljoen in vergelijking met de oorspronkelijke cijfers per 31/12/2015. Het aangepaste netto resultaat op 31/12/2015 is eveneens toegenomen met € 19,74 miljoen als gevolg van de impact van de schommelingen van de enkelvoudige deelnemingen in de resultatenrekening. Het balans totaal is bijgevolg evenredig toegenomen van € 721,0 miljoen tot € 865,3 in de aangepaste staten op 31/12/2015.

In de balans van 31/12/2016 is de waardering van de financiële vaste activa met - € 6,5 miljoen gedaald tot € 380,3 miljoen ten opzichte van € 386,8 miljoen in de aangepaste cijfers 31/12/2015.

KASSTROOMOVERZICHT

	31/12/2016	31/12/2015
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.275.558	848.985
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	28.117.470	-22.801.086
Nettoresultaat	31.122.213	10.877.239
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen	11.932.760	-20.442.251
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	303.608	363.556
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	71.519	71.523
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	39.350	14.943
Belastingen	302.745	397.164
Betaalde belastingen	-110.006	-120.074
Andere niet-kas elementen	4.944.656	16.276.112
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-600.094	11.208.826
Bewegingen in voorzieningen (+/-)		
Spreiding van gratiën (+/-)	-57.920	198.890
Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)	-677.674	4.868.396
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogenmutatiemethode	6.280.344	
Overige transacties van niet courante aard		
Niet-operationele elementen	6.684.496	-37.081.920
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-17.805	-326.843
Ontvangen dividenden	-3.444.864	-24.241.185
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	10.147.165	-12.513.891
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-14.937.503	-13.236.074
Beweging van de activa:	-13.245.460	-15.104.956
Financieel vlottende activa	-11.958.614	-17.234.728
Handelsvorderingen	-2.124.945	570.832
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	757.833	1.422.516
Overlopende rekeningen	80.266	136.425
Beweging van verplichtingen:	-1.692.044	1.868.882
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.149.914	4.264.685
Belastingen	-192.739	-277.090
Andere kortlopende verplichtingen	33.506	-1.301.740
Overlopende rekeningen	-382.897	-816.974
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	89.581.476	-56.897.717
Investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen	-710.635	-6.251.619
Projectontwikkelingen	-3.679.028	
Immateriële en materiële vaste activa	0	
Financiële vaste activa	-3.761.646	-92.915.575
Activa bestemd voor verkoop	-423.542	
Desinvesteringen		
Vastgoedbeleggingen	0	0
Projectontwikkelingen		
Andere materiële vaste activa		
Financiële vaste activa	90.301.464	75.240
Activa bestemd voor verkoop	4.410.000	17.953.052
Ontvangen dividenden	3.444.864	24.241.185
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-117.994.230	80.125.376
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-53.715.238	90.395.001
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		
Ontvangen financiële opbrengsten	3.311.572	26.341.397
Betaalde financiële kosten	-13.622.318	-13.858.446
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)		
Wijziging in reserve andere correctie participatie	-30.771.499	
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	-280.718
Dividend van het vorige boekjaar	-23.196.747	-22.471.859
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	980.274	1.275.558

STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsoverheidsbeoordeling zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsoverheidsbeoordeling zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten/Andere reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/14	54 314 745	121 091 293	5 431 474	23 994 020	-3 856 696	-37 190 303	-2 696 199	0	14 610 007	25 740 942	14 721 200	216 160 484
Uitkering slotdividend vorig boekjaar												
Transferts netto resultaat 2014 naar reserves				-8 932 540			719 572			22 934 169	-14 721 200	-22 471 859
Globaal resultaat voor de periode 2015 (12 maanden)						3 002 735	0		10 921 603	0	10 877 239	24 801 577
Transferts en verkoop eigen aandelen								-280 718		0	0	-280 718
Balans volgens IFRS op 31/12/15	54 314 745	121 091 293	5 431 474	15 061 480	-3 856 696	-34 187 568	-1 976 627	-280 718	25 531 610	26 203 252	10 877 239	218 209 484

Aanpassing in de reserves n.a.v. de vermogensmutatiemethode

Balans volgens IFRS op 31/12/14	54 314 745	121 091 293	5 431 474	23 994 020	-3 856 696	-37 190 303	-2 640 342	-11 856	14 610 007	25 696 940	14 721 200	216 160 483
Correctie retro-actieve toepassing vermogensmutatiemethode op dochtervennootschappen				12 597 290	-4 309 725				2 813 551	91 353 236	17 851 345	120 305 697
Balans volgens IFRS op 31/12/14 adjusted	54 314 745	121 091 293	5 431 474	36 591 310	-8 166 421	-37 190 303	-2 640 342	-11 856	17 423 558	117 050 176	32 572 545	336 466 180
Uitkering slotdividend vorig boekjaar										-22 471 859		-22 471 859
Transferts netto resultaat 2014 naar reserves				5 687 105	-889 023		719 572			27 054 891	-32 572 545	0,00
Globaal resultaat voor de periode 2015 (12 maanden)					332 312	3 002 735	0		14 939 239	8 863	30 618 016	48 901 165
Transferts en verkoop eigen aandelen								-280 718		0	0	-280 718
Diverse										-192 046		-192 046
Balans volgens IFRS op 31/12/15	54 314 745	121 091 293	5 431 474	42 278 415	-8 723 132	-34 187 568	-1 920 770	-292 574	32 362 797	121 450 025	30 618 016	362 422 721
Uitkering slotdividend vorig boekjaar										-23 196 747		-23 196 747
Transferts netto resultaat 2015 naar reserves				9 548 798			-5 215 679			26 284 896	-30 618 016	0
Globaal resultaat van het boekjaar 2016 (12 maanden)					-443 585	-10 303 597			-3 178 583	0	31 122 213	17 196 448
Balans volgens IFRS op 31/12/16	54 314 745	121 091 293	5 431 474	51 827 213	-9 166 717	-44 491 165	-7 136 449	-292 574	29 184 214	124 538 175	31 122 213	356 422 422

Bijlage 1 Algemene informatie

Leasinvest Real Estate Comm. VA ('LRE') is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, de wet van 12 mei 2014 (GVV-Wet) en KB van 13 juli 2014, met administratieve zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van LRE voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 omvat LRE en haar dochterondernemingen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening werd afgesloten voor publicatie door de Raad van Bestuur van 15 februari 2017 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 15 mei 2017. Zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld volgens IFRS.

Leasinvest Real Estate wordt opgenomen in de consolidatie van Extensa Group NV, die op haar beurt opgenomen wordt bij Ackermans & van Haaren NV.

Bijlage 2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

A. CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC

2.1 IFRS-waarderingsregels geconsolideerde jaarrekening Leasinvest Real Estate Comm. VA

A. Conformiteitsverklaring

De Geconsolideerde jaarrekening wordt opgemaakt conform de International Financial Reporting Standards en IFRIC-interpretaties van kracht per 31/12/2016, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

In het voorbije boekjaar zijn verschillende nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties in werking getreden.

De toegepaste grondslagen van de financiële verslaggeving zijn consistent met die van het vorig boekjaar, met uitzondering van de hierna volgende wijzigingen.

De aard en impact van elk van de volgende nieuwe boekhoudregels, wijzigingen en/of interpretaties worden hieronder beschreven:

Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die in werking zijn getreden voor het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2016

De Groep heeft bepaalde standaarden en wijzigingen voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. De Groep heeft geen andere standaard, interpretatie of wijziging die gepubliceerd maar nog niet van kracht is, vervroegd toegepast.

Hieronder worden de aard en het effect van deze wijzigingen toegelicht. Hoewel deze nieuwe standaarden en wijzigingen in 2016 voor het eerst zijn toegepast, hadden zij geen wezenlijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening/de verkorte geconsolideerde halfjaarrekening van de Groep.

Hieronder worden de aard en het effect van de nieuwe en/of gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Het toepassen van de uitzondering inzake consolidatie, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van verkregen belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief op het gebied van de informatieversteviging, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële activa – Verduidelijking omtrent aanvaardbare afschrijvingsmethoden, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 41 Landbouw – Dragende planten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen – Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van toepassing per 1 februari 2015
- Wijzigingen in IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2016
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013), van toepassing per 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014), van toepassing per 1 januari 2016

Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsentiteiten: Het toepassen van de uitzondering inzake consolidatie

De wijzigingen hebben betrekking op problemen die zijn gerezen bij de toepassing van de vrijstelling voor beleggingsentiteiten onder

IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening. De wijzigingen in IFRS 10 verduidelijken dat de uitzondering inzake consolidatie geldt voor een moedermaatschappij die een dochteronderneming is van een

beleggingsentiteit indien deze beleggingsentiteit al haar dochterondernemingen waardeert tegen reële waarde.

Verder verduidelijken de wijzigingen in IFRS 10 dat alleen een dochteronderneming van een beleggingsentiteit die zelf geen beleggingsentiteit is en die ondersteunende diensten aan de beleggingsentiteit levert, wordt geconsolideerd. Alle andere dochterondernemingen van een beleggingsentiteit worden gewaardeerd tegen reële waarde. De wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures stellen de investeerder in staat om, bij toepassing van de vermogensmutatiemethode, de door de geassocieerde deelneming of joint venture (zijnde een beleggingsentiteit) voor haar belangen in dochterondernemingen toegepaste waardering tegen reële waarde te handhaven.

De wijzigingen worden retrospectief toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep, aangezien zij de uitzondering inzake consolidatie niet toepast.

Wijzigingen in IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van verkregen belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten

De wijzigingen regelen dat de deelnemer in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit bij de verwerking van het verkrijgen van een belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit die een 'business' vormt, de in IFRS 3 Bedrijfscombinaties opgenomen relevante grondslagen voor verwerking van bedrijfscombinaties toepast. Voorts wordt verduidelijkt dat een voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit niet wordt geherwaardeerd bij het verkrijgen van een additioneel belang in dezelfde gezamenlijke bedrijfsactiviteit als de gezamenlijke zeggenschap behouden blijft. Daarnaast is een uitzondering op het toepassingsgebied van IFRS 11 toegevoegd, die bepaalt dat de wijzigingen niet van toepassing zijn als de deelnemers in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit onder gemeenschappelijke leiding staan.

De wijzigingen zijn van toepassing op zowel het eerst verkregen belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit als de verkregen additionele belangen in dezelfde gezamenlijke bedrijfsactiviteit. De wijzigingen worden prospectief toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. De wijzigingen hebben geen invloed op de Groep, aangezien in de verslagperiode geen belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit is verkregen.

Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing

De wijzigingen in IAS 1 verduidelijken de bestaande vereisten van IAS 1 en leiden niet tot een significante verandering hiervan. De wijzigingen verduidelijken:

- de materialiteitsvereisten in IAS 1;
- dat specifieke posten in de winst-en-verliesrekening, het overzicht van niet-gerealiseerde resultaten en de balans mogen worden uitgesplitst;
- dat entiteiten over de nodige flexibiliteit beschikken ten aanzien van de volgorde waarin zij de toelichting op de jaarrekening presenteren; en
- dat het volgens de vermogensmutatiemethode opgenomen aandeel in de niet-gerealiseerde resultaten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures in het

overzicht van niet-gerealiseerde resultaten als één enkele post moet worden gepresenteerd, waarbij onderscheid moet worden gemaakt tussen posten die in de toekomst worden geherclassificeerd naar de winst-en-verliesrekening en posten waarbij dat niet het geval is.

Verder verduidelijken de wijzigingen de vereisten die van toepassing zijn wanneer aanvullende subtotalen worden gepresenteerd in de balans, de winst-en-verliesrekening en het overzicht van niet-gerealiseerde resultaten. De interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële activa – Verduidelijking omtrent aanvaardbare afschrijvingsmethoden

De wijzigingen verduidelijken het in IAS 16 en IAS 38 geformuleerde beginsel dat opbrengsten verwijzen naar de economische voordelen die worden gegenereerd uit een bedrijf (waarvan het actief deel uitmaakt) in plaats van naar de economische voordelen die worden verbruikt door aanwending van het actief. Een op opbrengsten gebaseerde afschrijvingsmethode is dan ook niet geschikt voor de afschrijving van materiële vaste activa en mag slechts onder een beperkt aantal omstandigheden worden gebruikt voor de afschrijving van immateriële activa. De wijzigingen worden prospectief toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Aangezien geen op opbrengsten gebaseerde afschrijvingsmethode wordt gebruikt, hebben de wijzigingen geen effect op de Groep.

Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 41 Landbouw – Dragende planten

De wijzigingen bevatten nieuwe vereisten voor de verslaggeving van biologische activa die voldoen aan de definitie van dragende planten. De wijzigingen voorzien erin dat biologische activa die voldoen aan de definitie van dragende planten niet langer binnen het toepassingsgebied van IAS 41 vallen, maar binnen het toepassingsgebied van IAS 16. Na de eerste opname worden dragende planten ingevolge IAS 16 tot deze volgroeid zijn tegen cumulatieve kosten gewaardeerd, en vervolgens, zodra volgroeid, hetzij volgens het kostprijsmodel, hetzij volgens het herwaarderingsmodel. De wijzigingen bepalen verder dat de producten van dragende planten onder het toepassingsgebied van IAS 41 blijven vallen. Deze worden gewaardeerd tegen reële waarde minus verkoopkosten. Met betrekking tot overheidssubsidies inzake dragende planten is IAS 20 Verwerking van overheidssubsidies en informatieverschaffing over overheidssteun van toepassing. De wijzigingen worden retrospectief toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep, aangezien zij geen dragende planten bezit.

Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen – Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen

IAS 19 verlangt dat een onderneming rekening houdt met bijdragen van werknemers of derden bij de verwerking van toegezegd-pensioenregelingen. Bijdragen gerelateerd aan gepresteerde diensten dienen als een negatieve vergoeding aan dienstperioden te worden toegerekend. De wijzigingen verduidelijken dat bijdragen die onafhankelijk zijn van het aantal dienstjaren als een verlaging van de pensioenkosten mogen worden verantwoord in de periode waarin de werknemer werkzaam is, in plaats van deze bijdragen toe te rekenen aan de dienstperioden. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 februari 2015. Deze wijziging is niet relevant voor de Groep, aangezien geen van de groepsonderdelen toegezegd-pensioenregelingen heeft waaraan wordt bijgedragen door werknemers of derden.

Wijzigingen in IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarrekening

De wijzigingen staan entiteiten toe de vermogensmutatiemethode te hanteren voor de verwerking van investeringen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen in de enkelvoudige jaarrekening. Entiteiten die IFRS reeds toepassen en ervoor kiezen over te stappen op de vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarrekening, dienen die overgang retrospectief toe te passen. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Hierbij wordt in het bijzonder de aandacht gevestigd op het feit dat in de statutaire jaarrekening van Leasinvest Real Estate Comm. VA de participaties in Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, Leasinvest Services NV, Haven Invest NV en RAB Invest NV voor het eerst worden verwerkt via vermogensmutatiemethode in plaats van op basis van de waardering aan kostprijs conform de gewijzigde standaard IAS 27, die retroactief van toepassing is op de enkelvoudige jaarrekening. Voor verdere toelichting en de opname van vergelijkende cijfers (conform IAS 8) wordt verwezen naar de toelichtingen in de statutaire financiële staten op pXX van dit verslag.

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013)

De '2010–2012 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 februari 2015. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen: De wijziging, die prospectief wordt toegepast, verduidelijkt enkele vraagstukken inzake de definitie van voorwaarden in verband met prestaties en de dienstperiode die vallen onder voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging.
- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Met deze verbetering, die prospectief wordt toegepast, wordt verduidelijkt dat voor alle afspraken inzake voorwaardelijke vergoedingen die als verplichting (of actief) voortvloeien uit een bedrijfscombinatie, vervolgwaaardering plaatsvindt tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, ongeacht of zij binnen het toepassingsgebied van IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (c.q. IFRS 9 Financiële instrumenten) vallen.
- IFRS 8 Operationele segmenten: Met de wijzigingen, die retrospectief worden toegepast, wordt verduidelijkt dat:
- informatie dient te worden verschaft over beoordelingen die management heeft gemaakt inzake de toepassing van de aggregatiecriteria in IFRS 8.12, waaronder een korte beschrijving van de operationele segmenten die zijn samengevoegd alsmede de economische kenmerken op basis waarvan is beoordeeld of de segmenten gelijksoortig zijn (zoals bijvoorbeeld verkopen en brutomarges); en
- vermelding van de aansluiting van de segmentactiva op het totaal van de activa slechts wordt verlangd indien die aansluiting aan de 'chief operating decision maker' wordt gerapporteerd, net zoals voor de vereiste informatieverschaffing ten aanzien van segmentverplichtingen.
- IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële activa: Deze verbetering wordt retrospectief toegepast en verduidelijkt dat de herwaardering kan plaatsvinden door aanpassing van de bruto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde, of door de netto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde en de bruto boekwaarde navenant aan te passen. De cumulatieve afschrijvingen worden

zodanig aangepast dat ze gelijk zijn aan het verschil tussen de bruto boekwaarde en de netto boekwaarde van het actief.

- IAS 24 Informatieverschaffing over verbonden partijen: Deze verbetering, die retrospectief wordt toegepast, verduidelijkt dat een managementvennootschap wordt aangemerkt als een verbonden partij waarop de vereisten inzake informatieverschaffing over verbonden partijen van toepassing zijn. Voorts dient een entiteit die van een dergelijke managementvennootschap gebruikmaakt, de aangerekende managementvergoeding(en) te vermelden.

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014)

De '2012–2014 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 5 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten: Activa (of groepen activa die worden afgestoten) worden in de regel afgestoten door verkoop of door uitkering aan eigenaars. De wijziging verduidelijkt dat een overstap van de ene afstotingsmethode naar de andere niet als een nieuw plan tot afstoting wordt beschouwd, maar als een voortzetting van het oorspronkelijke plan. Er is dan ook geen sprake van een onderbreking van de toepassing van de vereisten van IFRS 5. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.
- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing
- Servicingcontracten: De wijziging verduidelijkt dat er bij een servicingcontract waarin een vergoeding is opgenomen, sprake kan zijn van aanhoudende betrokkenheid bij een financieel actief. Een entiteit moet de aard van de vergoeding en de regeling beoordelen aan de hand van de in IFRS 7 opgenomen leidraden voor aanhoudende betrokkenheid om te bepalen of de vereisten voor informatieverschaffing van toepassing zijn. De beoordeling bij welke servicingcontracten sprake is van aanhoudende betrokkenheid moet retrospectief worden uitgevoerd. De vereiste informatie hoeft echter niet te worden verstrekt voor perioden die beginnen voor aanvang van het boekjaar waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
- Toepasselijkheid van de informatievereisten voor saldering op de tussentijdse verkorte jaarrekening: De wijziging verduidelijkt dat de informatievereisten voor saldering niet van toepassing zijn op tussentijdse verkorte jaarrekeningen, tenzij de te verstrekken informatie een belangrijke aanpassing betreft van de informatie die is opgenomen in het meest recente jaarverslag. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
- IAS 19 Personeelsbeloningen: De wijziging verduidelijkt dat een diepe markt voor hoogwaardige bedrijfsobligaties wordt beoordeeld op basis van de valuta waarin de pensioenverplichting is uitgedrukt en niet van het land waar de pensioenverplichting bestaat. Wanneer er geen diepe markt voor hoogwaardige bedrijfsobligaties in die valuta is, moet worden uitgegaan van staatsobligaties. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.
- IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving: De wijziging verduidelijkt dat de vereiste tussentijdse informatie hetzij in de tussentijdse financiële overzichten moet worden vermeld, hetzij moet worden verschaft via verwijzingen vanuit de tussentijdse financiële overzichten naar het onderdeel van het tussentijds financieel verslag waarin de informatie is opgenomen (bv. het managementcommentaar of het risicoverslag). De

andere informatie in het tussentijds financieel verslag moet onder dezelfde voorwaarden en op hetzelfde moment als de tussentijdse financiële overzichten beschikbaar zijn voor gebruikers. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

Nieuwe en gewijzigde IFRS-standaarden en IFRIC-interpretaties die van toepassing zijn voor boekjaren beginnend na 1 januari 2016

Standaarden die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn

De standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep wel waren uitgegeven maar nog niet van kracht waren, worden in het onderstaande toegelicht. Waar van toepassing is de Groep van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen zodra deze van kracht worden.

- Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties, van toepassing per 1 januari 2018
- Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 43, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, waaronder wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 16 Leases³, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016 (gepubliceerd december 2016)³, van toepassing per 1 januari 2017 en 1 januari 2018

Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties¹

De wijzigingen hebben betrekking op drie hoofdgebieden:

- de effecten van voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging op de waardering van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die wordt afgewikkeld in geldmiddelen;

¹ Nog niet goedgekeurd door de EU per 13 januari 2017.

- de classificatie van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die netto wordt afgewikkeld na inhouding van bronbelasting ('withholding tax'); en
- de administratieve verwerking, wanneer er door een wijziging in de voorwaarden van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie niet langer wordt afgewikkeld in geldmiddelen maar in eigen-vermogensinstrumenten.

Bij toepassing zijn entiteiten verplicht de wijzigingen door te voeren zonder eerdere verslagperioden aan te passen, maar retrospectieve toepassing is toegestaan als deze voor alle wijzigingen wordt gekozen en er aan andere criteria is voldaan. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. De Groep is bezig te beoordelen wat het mogelijke effect van de wijzigingen op haar geconsolideerde jaarrekening is.

Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4

Met de wijzigingen wordt entiteiten die in het kader van IFRS 4 verzekeringscontracten uitgeven, twee keuzemogelijkheden geboden:

- De 'overlaybenadering', waarmee alle ondernemingen die verzekeringscontracten uitgeven, additionele volatiliteit in de niet-gerealiseerde resultaten in plaats van in de winst-en-verliesrekening kunnen opnemen. Het gaat hierbij om volatiliteit die zich kan voordoen wanneer IFRS 9 wordt toegepast voordat de standaard voor de nieuwe verzekeringscontracten van kracht wordt.
- De 'uitstelbenadering', waarmee ondernemingen waarvan de activiteiten hoofdzakelijk verband houden met verzekeringen, tot 2021 van de toepassing van IFRS 9 kunnen worden vrijgesteld. Deze entiteiten zullen IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering gedurende deze periode blijven toepassen en moeten additionele toelichtingen verschaffen.

Een entiteit moet voor in aanmerking komende financiële activa de overlaybenadering retrospectief hanteren wanneer zij IFRS 9 voor het eerst toepast. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn niet relevant voor de Groep, omdat de Groep geen verzekeringscontracten uitgeeft.

IFRS 9 Financiële instrumenten

De definitieve versie van IFRS 9 vervangt IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering [alsmede alle voorgaande versies van IFRS 9]. IFRS 9 brengt alle drie aspecten van het project met betrekking tot de verantwoording van financiële instrumenten samen: classificatie en waardering, bijzondere waardevermindering en hedge accounting. IFRS 9 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Met uitzondering van hedge accounting is retrospectieve toepassing vereist, maar verstrekking van vergelijkende informatie is niet verplicht. Voor hedge accounting worden de vereisten over het algemeen prospectief toegepast, met een beperkt aantal uitzonderingen.

De Groep is voornemens de nieuwe standaard op de vereiste ingangsdatum in te voeren. De Groep heeft voor alle drie aspecten van IFRS 9 een voorlopige impactanalyse uitgevoerd. Deze voorlopige beoordeling is gebaseerd op thans beschikbare informatie en kan wijzigen als gevolg van nadere gedetailleerde analyses of aanvullende informatie die in de toekomst aan de Groep ter beschikking wordt gesteld. In het algemeen verwacht de Groep geen significante effecten op haar balans en eigen vermogen, behoudens het effect van het toepassen van de vereisten voor bijzondere waardevermindering. De Groep verwacht hogere waardeverminderingen die het eigen vermogen negatief beïnvloeden en zal in de toekomst een gedetailleerde beoordeling uitvoeren om de omvang daarvan vast te stellen.

(a) Classificatie en waardering

De Groep verwacht dat het toepassen van de vereisten voor classificatie en waardering van IFRS 9 geen invloed van betekenis op haar balans of eigen vermogen heeft en dat zij alle financiële activa die nu tegen reële waarde zijn gewaardeerd ook als zodanig kan blijven waarderen. Beursgenoteerde aandelen die voor verkoop beschikbaar zijn en waarvan de winsten en verliezen nu in niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen, worden straks gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. Dit zal leiden tot meer volatiliteit in het gerapporteerde resultaat. De momenteel aan deze instrumenten gerelateerde herwaarderingsreserve wordt geherclassificeerd naar het beginsaldo van de overgedragen resultaten. Schuldbewijzen moeten naar verwachting worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten, aangezien de Groep verwacht deze activa niet alleen aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen maar ook om op relatief frequente basis een significante hoeveelheid daarvan te verkopen.

De aandelen in niet-beursgenoteerde ondernemingen zijn bedoeld om te worden aangehouden voor de voorzienbare toekomst. De Groep verwacht gebruik te maken van de optie om veranderingen in de reële waarde op te nemen in niet-gerealiseerde resultaten en is daarom van mening dat toepassing van IFRS 9 geen significant effect zou hebben. Als de Groep geen gebruik zou maken van die optie, zouden deze aandelen worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. Dit zou leiden tot meer volatiliteit in het gerapporteerde resultaat.

Leningen en handelsvorderingen worden aangehouden om contractuele kasstromen te ontvangen en leiden naar verwachting tot kasstromen die enkel bestaan uit ontvangsten van hoofdsom en rente. Bijgevolg verwacht de Groep dat deze vorderingen ook onder IFRS 9 gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs. De Groep zal de kenmerken van de contractuele kasstroom van deze instrumenten echter in meer detail analyseren alvorens vast te stellen of al deze instrumenten voldoen aan de criteria voor waardering tegen geamortiseerde kostprijs onder IFRS 9.

(b) Bijzondere waardevermindering

IFRS 9 vereist dat de Groep rekening houdt met verwachte kredietverliezen voor een periode van 12 maanden dan wel voor de volledige levensduur op al haar schuldbewijzen, leningen en handelsvorderingen. De Groep verwacht de vereenvoudigde benadering toe te passen en de over de volledige levensduur verwachte verliezen op haar handelsvorderingen op te nemen. De Groep verwacht een significant effect op haar eigen vermogen omdat haar leningen en vorderingen niet zijn gedekt door zekerheden. Er is echter een meer gedetailleerde analyse nodig om op basis van beschikbare en relevante informatie, inclusief toekomstgerichte elementen, de omvang van het effect op het eigen vermogen vast te stellen.

(c) Hedge accounting

De Groep is van mening dat alle bestaande hedgerelaties die momenteel als effectieve hedgerelaties worden aangemerkt ook onder IFRS 9 voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting. Aangezien IFRS 9 geen verandering brengt in de algemene beginselen voor de verwerking van effectieve hedges, verwacht de Groep geen significant effect als gevolg van het toepassen van IFRS 9. Wanneer wordt gekozen om alleen de intrinsieke waarde in de hedgerelatie te betrekken bevat IFRS 9 een nieuwe verwerkingswijze voor de tijdswaarde van opties, termijnpunten van termijncontracten en het basisrisico in vreemde valutacontracten. De Groep zal de impact van deze verwerkingswijze nog nader beoordelen.

IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten

In IFRS 15 wordt een vijfstappenmodel voor de verantwoording van omzet uit contracten met klanten geïntroduceerd. Onder IFRS 15 worden opbrengsten uit hoofde van overdracht van goederen of diensten verantwoord tegen de vergoeding waarop de onderneming verwacht recht te hebben.

De nieuwe standaard vervangt alle bestaande IFRS-vereisten voor opbrengsterkenning. Voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 is ofwel een volledige retrospectieve toepassing ofwel een aangepaste retrospectieve toepassing vereist. Vervroegde toepassing is toegestaan.

De Groep is voornemens de nieuwe standaard op de vereiste ingangsdatum in te voeren met toepassing van de volledig retrospectieve methode. In 2016 heeft de Groep een voorlopige beoordeling van IFRS 15 uitgevoerd. Daarin kunnen nog wijzigingen optreden als gevolg van een meer gedetailleerde doorlopende analyse. Tevens analyseert de Groep de door de IASB gepubliceerde verduidelijkingen en worden verdere ontwikkelingen gevolgd.

De activiteiten van de Groep omvatten de beschikbaarstelling van ... apparatuur en diensten. De apparatuur en diensten worden zowel afzonderlijk in separate contracten als gezamenlijk in de vorm van een gebundeld pakket goederen en/of diensten verkocht.

(a) Verkoop van goederen

IFRS 15 heeft naar verwachting geen invloed op de verantwoording van opbrengsten uit contracten met klanten waarin de verkoop van apparatuur naar verwachting doorgaans de enige prestatieverplichting is. De Groep verwacht de opbrengsten te verantwoorden op het moment waarop de beschikkingsmacht over het actief wordt overgedragen aan de klant, in het algemeen bij levering van de goederen.

Bij de voorbereiding op IFRS 15 overweegt de Groep het volgende:

(i) Variabele vergoeding

Sommige contracten met klanten voorzien in een recht op teruggave, handelskortingen of volumekortingen. De Groep verantwoordt opbrengsten uit de verkoop van goederen momenteel tegen de reële waarde van de (te) ontvangen tegenprestatie, na aftrek van retouren en voorzieningen, handels- en volumekortingen. Als de opbrengsten niet betrouwbaar kunnen worden bepaald, stelt de Groep de verantwoording van de opbrengsten uit tot de onzekerheid is weggenomen. Onder IFRS 15 is sprake van een variabele vergoeding welke bij afsluiting van het contract moet worden geschat.

IFRS 15 bepaalt dat variabele vergoedingen alleen onderdeel van de transactieprijs zijn als het zeer waarschijnlijk is dat deze omzet niet hoeft te worden teruggenomen. Dit om een te hoge verantwoording van opbrengsten te voorkomen. De Groep blijft voor individuele contracten de geschatte variabele vergoeding beoordelen. De Groep verwacht dat toepassing van deze beperking ertoe kan leiden dat er meer opbrengsten worden uitgesteld dan onder de huidige IFRS het geval is.

(ii) Garantiemogelijkheden

De Groep biedt garanties voor algemene reparaties, maar geen verlengde garanties of onderhoudsdiensten, in haar contracten met klanten. De Groep stelt vast dat bij dergelijke garanties sprake is van 'assurance-type warranties'. Deze garanties worden ook in de toekomst verantwoord onder IAS 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa', gelijk aan de huidige praktijk.

(iii) Loyaliteitsprogramma

Het binnen het bedrijfsonderdeel ... van de Groep aangeboden loyaliteitsprogramma zal naar verwachting leiden tot een afzonderlijke prestatieverplichting omdat het een materieel recht aan de klant verstrekt. Daarom moet een deel van de transactieprijs aan het loyaliteitsprogramma worden toegerekend op basis van de relatieve 'stand-alone' verkoopprijs, in plaats van toerekening met gebruik van de reële waarde van de toegekende punten. Als gevolg hiervan kan de toerekening van de ontvangen vergoeding verschillen. In overeenstemming met de huidige vereisten van IFRIC 13 verwacht de Groep dat de opbrengsten ook in de toekomst zullen worden verantwoord wanneer de loyaliteitspunten worden ingewisseld of vervallen. De Groep is nog bezig met het analyseren van contracten met klanten die deze elementen bevatten en zal in de toekomst verdere beoordelingen moeten uitvoeren om het financiële effect op haar jaarrekening te kwantificeren.

(b) Geleverde diensten

De Groep verleent ... diensten in het segment ... Deze diensten worden hetzij afzonderlijk in contracten met de klanten verkocht, hetzij gebundeld in combinatie met de verkoop van apparatuur. Momenteel verantwoordt de Groep de apparatuur en dienstverlening als afzonderlijke resultaten van gebundelde verkopen en rekent zij de vergoeding voor deze resultaten toe aan de hand van de relatieve reële waarde. De Groep verantwoordt de opbrengsten uit dienstverlening naar rato van de verrichte prestaties. Onder IFRS 15 zal toerekening plaatsvinden op basis van de relatieve 'stand-alone' verkoopprijzen. Dit kan gevolgen hebben voor de toerekening van de vergoeding en dus voor het moment dat de opbrengsten gerelateerd aan deze verkopen worden verantwoord. De Groep heeft voorlopig vastgesteld dat de diensten over tijd worden geleverd, aangezien de klant de door de Groep verstrekte voordelen tegelijkertijd ontvangt en consumeert. Daarom blijft de Groep de opbrengsten van deze

dienstencontracten/dienstverleningsonderdelen van gebundelde contracten over tijd en niet op één bepaald tijdstip verantwoord.

(c) Van klanten ontvangen apparatuur

Wanneer een entiteit een niet-geldelijke vergoeding ontvangt of verwacht te ontvangen, vereist IFRS 15 dat de reële waarde van de niet-geldelijke vergoeding in de transactieprijs wordt opgenomen. De Groep ontvangt mallen en andere gereedschappen voor haar productieproces van klanten. Deze worden tegen reële waarde opgenomen als materiële vaste activa onder IFRIC 18 'Overdracht van activa van klanten'. De waarderingsvereisten komen overeen met die in IFRS 15.

(d) Presentatie- en toelichtingsvereisten

IFRS 15 bevat presentatie- en toelichtingsvereisten, die gedetailleerder zijn dan onder de huidige IFRS het geval is. De presentatievereisten betekenen een belangrijke verandering ten opzichte van de huidige praktijk en zorgen ervoor dat het aantal vereiste toelichtingen in de jaarrekening van de Groep fors toeneemt. Veel van de toelichtingsvereisten in IFRS 15 zijn geheel nieuw. In 2016 heeft de Groep passende systemen, interne controles, beleid en procedures ontwikkeld die nodig zijn om de vereiste informatie te verzamelen en toe te lichten. Zij is tevens begonnen met het testen daarvan.

IFRS 16 Leases

In IFRS 16 worden de beginselen uiteengezet voor de opname, waardering, presentatie en toelichting van leases en worden lessees verplicht alle leases onder één model, in de balans te verantwoorden, op soortgelijke wijze als de verantwoording van financiële leases onder IAS 17 Leases. De standaard omvat twee vrijstellingen van opname voor lessees - leases van activa met een geringe waarde (bv. personal computers) en leases met een korte looptijd (d.w.z. leases met een leasetermijn van ten hoogste 12 maanden). Op de aanvangsdatum van een lease verantwoordt een lessee een verplichting om leasebetalingen te verrichten (d.w.z. de leaseverplichting) en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief gedurende de leasetermijn te gebruiken (d.w.z. het actief waarover gebruiksrecht wordt verkregen). Lessees moeten de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het actief waarover gebruiksrecht wordt verkregen, afzonderlijk verantwoorden.

Lessees moeten tevens de leaseverplichting opnieuw inschatten wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen (bv. een wijziging in de leasetermijn, een wijziging in toekomstige leasebetalingen als gevolg van een verandering in een index of cijfer aan de hand waarvan deze betalingen worden vastgesteld). Doorgaans zal de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting verantwoorden als een aanpassing van het actief waarover het gebruiksrecht wordt verkregen.

De verantwoording door de lessor onder IFRS 16 is in grote lijnen gelijk aan de huidige verwerkingswijze onder IAS 17. Lessors blijven alle leases classificeren aan de hand van hetzelfde classificatiebeginsel als in IAS 17 en onderscheiden tussen twee soorten leases: operationele en financiële leases.

IFRS 16 vereist verder dat lessees en lessors uitgebreidere informatie verschaffen dan onder IAS 17.

De nieuwe standaard is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan, maar niet voordat een entiteit IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten toepast. Een lessee kan kiezen tussen een volledige retrospectieve toepassing of een aangepaste retrospectieve toepassing. Op grond van de overgangsbepalingen van de standaard zijn bepaalde vrijstellingen toegestaan. De Groep is van plan in 2017 te beoordelen wat het mogelijke effect van IFRS 16 op haar geconsolideerde jaarrekening is.

Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverstopping

De wijzigingen maken deel uit van het Initiatief op het gebied van de informatieverstopping van de IASB en vereisen dat een entiteit informatie verstopt waarmee gebruikers van jaarrekeningen wijzigingen in uit financieringsactiviteiten voortvloeiende verplichtingen beoordelen, inclusief wijzigingen die uit veranderingen in de kasstromen en niet-geldelijke middelen voortvloeien. Bij eerste toepassing van de wijziging hoeven entiteiten geen vergelijkende informatie voor voorafgaande periodes te verstrekken. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2017, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Toepassing van de wijzigingen zal leiden tot aanvullende informatieverstopping door de Groep.

Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen

De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit moet beoordelen of er op grond van de belastingwetgeving een beperkt aantal bronnen van belastbare winst is waartegen zij verrekeningen kan verrichten op de afwikkeling van dat verrekenbare tijdelijke verschil. Verder bieden de wijzigingen richtlijnen voor de wijze waarop een entiteit toekomstige belastbare winsten moet vaststellen, en verstoppingen zij uitleg over de omstandigheden waaronder belastbare winst de realisatie van bepaalde activa voor meer dan hun boekwaarde kan omvatten.

Entiteiten zijn verplicht de wijzigingen retrospectief toe te passen. Bij eerste toepassing van de wijzigingen kan de verandering in het beginsaldo van het eigen vermogen voor de vroegste vergelijkende periode worden verantwoord in het beginsaldo van de ingehouden winsten (of indien van toepassing in een ander bestanddeel van het eigen vermogen), zonder de wijziging tussen het beginsaldo van de ingehouden winsten en andere bestanddelen van het eigen vermogen toe te rekenen. Entiteiten die deze voorziening toepassen, moeten dat feit vermelden.

Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2017, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Als een entiteit de wijzigingen voor een eerdere periode toepast, moet zij dat feit vermelden. De wijzigingen zullen naar verwachting geen gevolgen voor de Groep hebben.

Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen

De wijzigingen verduidelijken de vereisten inzake de herclassificatie van of naar een vastgoedbelegging. Voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 is ofwel een volledige retrospectieve toepassing ofwel een aangepaste retrospectieve toepassing vereist. Op grond van de overgangsbepalingen van de wijzigingen zijn bepaalde vrijstellingen toegestaan. De wijzigingen zullen geen gevolgen hebben voor de Groep.

IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen

IFRIC 22 heeft betrekking op de wisselkoers die moet worden gehanteerd in transacties in verband met in een vreemde valuta ontvangen of verrichte vooruitbetalingen. De interpretatie is van toepassing per 1 januari 2018. De interpretatie zal geen gevolgen hebben voor de Groep.

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016 (gepubliceerd december 2016)

De '2014–2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten De wijzigingen verduidelijken dat de vereisten inzake informatieverschaffing in IFRS 12, anders dan in de paragrafen B10-B16, van toepassing zijn op belangen die zijn geclassificeerd als aangehouden voor verkoop of beëindigde bedrijfsactiviteiten. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2017.
- IAS 28 Investeringsin geassocieerde deelnemingen en joint ventures: De wijzigingen verduidelijken dat de waarderingskeuze, d.w.z. het waarderen van deelnemingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, per afzonderlijke investering beschikbaar is. Daarnaast verduidelijken de wijzigingen dat de keuze, voor een entiteit die geen beleggingsentiteit vormt, om bij toepassing van de vermogensmutatiemethode de door die geassocieerde deelneming of joint venture toegepaste waardering tegen reële waarde te handhaven, eveneens per afzonderlijke investering beschikbaar is. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018.

De wijzigingen zullen naar verwachting geen gevolgen voor de Groep hebben.

B. Voorstellingsbasis

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. Ze werden opgesteld op basis van het historische kostprincipe, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, afgeleide financiële instrumenten, investeringen aangehouden voor handelsdoeleinden en investeringen beschikbaar voor verkoop, die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

Eigen vermogen-instrumenten of afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan kostprijs wanneer het instrument in kwestie geen marktprijs heeft op een actieve markt en wanneer andere methodes waarmee de reële waarde op een redelijke wijze bepaald kan worden, ongeschikt of onuitvoerbaar zijn.

Afgedekte activa en passiva worden gewaardeerd aan een reële waarde, rekening houdend met het afgedekte risico.

De boekhoudprincipes werden consistent toegepast.

De geconsolideerde financiële staten worden opgesteld vóór winstverdeling van de moedermaatschappij LRE, zoals die ter goedkeuring voorgelegd zal worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS-normen vereist dat er inschattingen en veronderstellingen worden gemaakt die een invloed hebben op de bedragen die worden opgenomen in de financiële staten, namelijk:

- de waardering van vastgoedbeleggingen aan reële waarde;
- het afschrijvingsritme van de vaste activa;
- de waardering van de voorzieningen en de personeelsvoordelen;
- de weerhouden waarderingen voor de impairment tests;
- de waardering van de financiële instrumenten tegen marktwaarde.

Deze inschattingen gaan uit van een 'going-concern' en werden bepaald in functie van de op dat ogenblik beschikbare informatie. De inschattingen kunnen worden herzien indien de omstandigheden op basis waarvan zij werden bepaald, ondertussen zijn geëvolueerd of indien er nieuwe informatie beschikbaar is. De reële uitkomsten kunnen bijgevolg verschillend zijn van de gemaakte inschatting.

In het bijzonder heeft LRE zich in het kader van de desinvestering van de gebouwen in het Axxes Business Park in 2010 en van Torenhove in 2012 garant gesteld voor een duur van maximum 9 jaar (respectievelijk tot juli 2019 en tot december 2021), hoofdzakelijk inzake mogelijke leegstand. Per afsluitdatum dient er een evaluatie te worden gemaakt van de waarschijnlijkheid dat er een beroep wordt gedaan op deze garantiestelling, rekening houdend met de bestaande leegstand, de verwachte leegstand en het commercieel succes om voldoende huurders of gebruikers te kunnen vinden. Het commercieel beheer wordt tegen de betaling van een marktconforme vergoeding uitgevoerd door een dochteronderneming van LRE, zijnde Leasinvest Services NV. Wanneer Leasinvest Services er niet in geslaagd is, of wanneer het waarschijnlijk is dat ze er niet in zal slagen om voldoende huurcontracten of dienstenovereenkomsten succesvol af te sluiten om de potentiële leegstand te compenseren, kan dit aanleiding geven tot het aanleggen van een bijkomende voorziening in hoofde van LRE.

zijnde Leasinvest Services. Wanneer Leasinvest Services er niet of wanneer het waarschijnlijk lijkt dat ze er niet zou in slagen om voldoende huurcontracten of dienstenovereenkomsten succesvol af te sluiten om de

potentiële mogelijke leegstand te compenseren, kan dit aanleiding geven tot het erkennen van een bijkomende voorziening in hoofde van LRE.

C. Consolidatieprincipes

De geconsolideerde jaarrekening bevat de jaarrekening van LRE en haar dochterondernemingen.

I Dochtervennootschappen

Dochtervennootschappen zijn entiteiten waarover de vennootschap controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks de macht heeft om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit diens activiteiten. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen hebben betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

Wijzigingen in de belangen van de groep in dochtervennootschappen die niet tot een verlies van controle leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties.

De boekwaarde van de belangen van de groep of van derden in dochtervennootschappen wordt aangepast om rekening te houden met de wijzigingen van de respectievelijke belangenniveau's. Elk verschil tussen het bedrag waarmee de minderheidsbelangen worden aangepast en de reële waarde van de betaalde of ontvangen vergoeding, wordt onmiddellijk opgenomen in het eigen vermogen.

II Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten zijn aanverwante vennootschappen en joint ventures waarover de groep gezamenlijke controle heeft, die contractueel werd vastgelegd of die het gevolg is van een verdeling van de aandelen tussen een beperkt aantal aandeelhouders. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de groep in de resultaten van de aanverwante vennootschappen en joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten hebben betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III In de consolidatie geëlimineerde transacties

Er wordt bij het voorbereiden van de geconsolideerde jaarrekeningen geen rekening gehouden met intra-groep saldi en transacties, noch met winsten uit intra-groep transacties.

De winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd in verhouding tot het belang van de groep in die entiteiten. Verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de winsten, maar enkel voor zover er geen indicatie is van waardeverlies.

Een lijst van de vennootschappen die deel uitmaken van de groep is opgenomen in bijlage van de geconsolideerde jaarrekeningen.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle.

Nieuwe acquisities worden conform IFRS 3 verwerkt volgens de overnamemethode. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs, de minderheidsbelangen en de reële waarde van voorheen aangehouden aandelenparticipaties in de overgenomen vennootschap. De transactiekosten worden in de winst – en verliesrekening verwerkt. Als de verworven activa geen bedrijf vormen op basis van de classificatie van de onderliggende transactie, dan wordt de transactie verwerkt als een verwerving van vastgoedbeleggingen volgens IAS 40 (en eventuele overige vaste activa conform IAS 16), en bijgevolg wordt na de initiële opname de waardering aan reële waarde (fair value) conform IAS 40 toegepast zoals verder toegelicht onder punt G. Vastgoedbeleggingen.

D. Goodwill

Goodwill is het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de identificeerbare verworven activa, de overgenomen verplichtingen en de voorwaardelijke verplichtingen van de dochteronderneming op het ogenblik van de overname. De kostprijs van een bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle direct toewijsbare transactiekosten.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar ondergaat een test op bijzondere waardeverminderingen bij iedere jaarafsluiting alsook op het ogenblik waarop er zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen.

Negatieve goodwill (badwill):

Negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, de verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op de datum van de transactie overschrijdt. Deze negatieve goodwill dient door de overnemende partij onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen te worden.

E. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa met een bepaalde levensduur worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de voorziene gebruiksduur, zijnde 3 jaar. De voorziene gebruiksduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

Immateriële vaste activa met een onbepaalde levensduur, die eveneens aan kostprijs worden gewaardeerd, worden niet afgeschreven maar worden jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen en op het ogenblik waarop er zich indicaties van een eventuele waardevermindering voordoen.

Oprichtingskosten worden in resultaat genomen op het moment dat ze zich voordoen.

F. Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa, exclusief onroerende goederen, worden geboekt tegen aanschaffingswaarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventueel bijzondere waardeverminderingen.

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de economische levensduur. De voorziene economische levensduur wordt op jaarlijkse basis geëvalueerd, evenals de eventuele restwaarde.

De gebruiksduur van de activa bedraagt 20 jaar voor zonnepanelen, 5 jaar voor meubilair en 3 jaar voor informatica materiaal.

G. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om huurinkomsten op lange termijn te verwerven. De vastgoedbeleggingen omvatten zowel de gebouwen die verhuur klaar zijn (vastgoedbeleggingen in exploitatie), als de gebouwen in aanbouw of in ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie (projectontwikkelingen).

De vastgoedbeleggingen worden conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde. Elke winst of verlies, na de verwerving van een gebouw, naar aanleiding van een schommeling van de reële waarde wordt in de resultatenrekening verwerkt.

Een externe, onafhankelijke vastgoeddeskundige, bepaalt, op vraag van het management, trimestrieel de investeringswaarde van het vastgoed (deze stemt overeen met het vroeger gebruikte begrip 'beleggingswaarde'), d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen. De deskundigen voeren

hun waardering uit op basis van de volgende methoden, die worden aangewend om de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

- Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepast rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

- Discounted cash flow methode

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.

- Residuele waardering

Te renoveren gebouwen, of gebouwen die reeds onder renovatie zijn, of geplande projecten, worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie, verminderd met het bedrag van de resterende werken, inclusief kosten, interesten, leegstand en een risicopremie.

Conform het oordeel van de werkgroep van de Belgische Vereniging van Asset Managers 'BEAMA' past LRE op de investeringswaarde de volgende principes toe om de reële waarde te bepalen:

- (i) Voor transacties die betrekking hebben op gebouwen in België gelegen, met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, dient er rekening gehouden te worden met de registratierechten van 10% (Vlaams Gewest) of 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest).
- (ii) Voor transacties die betrekking hebben op gebouwen in België gelegen, met een globale waarde hoger of gelijk aan € 2,5 miljoen, wordt, gezien de waaier aan methodes van eigendomsoverdracht die kunnen worden gebruikt, het percentage van de geschatte transactiekosten bij een hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen, forfaitair bepaald op 2,5%.

De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, is van oordeel dat, om de reële waarde te kunnen bepalen van de onroerende goederen gelegen in het Groothertogdom Luxemburg, in Zwitserland en in Oostenrijk, met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen, ook de forfaitaire mutatiekosten van 2,5% kunnen worden toegepast, zoals bij goederen gelegen in België.

Bij de verwerving van onroerende goederen worden de overdrachtsrechten in geval van een latere hypothetische verkoop rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt; elke daaropvolgende aanpassing wordt in de resultatenrekeningen geboekt. De overdrachtsrechten die bij de verwerving rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt worden gerecycleerd naar de resultatenrekening op het ogenblik van de vervreemding van het vastgoed.

Vastgoedbeleggingen worden niet langer op de balans opgenomen indien zij zijn afgestoten of indien zij permanent buiten gebruik worden gesteld en er naar verwachting geen economische voordelen worden

gerealiseerd bij afstoting. Winsten of verliezen die voortkomen uit de buitengebruikstelling of de afstoting van een vastgoedbelegging, worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin dit plaatsvindt.

Vastgoedcertificaten

De waardering van de vastgoedcertificaten hangt af van het feit of er al dan niet een aanmerkelijk belang is in de uitgegeven certificaten:

A. Bezit van geen aanmerkelijk belang in de uitgegeven certificaten (zijnde minder dan 2/3)

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (minder dan 2/3) bezit van een vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt aan de gewogen gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen, onder de rubriek Financiële Vaste Activa.

Bij niet notering, of wanneer de beurskoers van deze vastgoedcertificaten zoals die blijkt uit de koerstabellen, niet als een betrouwbare referentie kan beschouwd worden, gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt onder de rubriek Financiële Vaste Activa, aan de historische uitgifteprijs, verminderd met eventuele terugbetalingen.

B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 2/3) in de uitgegeven certificaten

Bij niet notering, of wanneer de beurskoers van deze vastgoedcertificaten zoals die blijkt uit de koerstabellen, niet als een betrouwbare referentie kan beschouwd worden, gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat, wenst Leasinvest Real Estate bij elke afsluiting van haar rekeningen de waarde van haar certificaten te herwaarderen in functie van:

a) de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is, en dit naar analogie met de waardering van haar eigen vastgoed; dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door haar vastgoeddeskundige.

Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot op het ogenblik van de uitkering van de verkoopopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;

b) de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens het prospectus dat uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

Alhoewel Leasinvest Real Estate juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt zij zich als de economische begunstigde, en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten. Bovendien wordt de belegging in vastgoedcertificaten, in toepassing van het K.B. m.b.t. GVV's, beschouwd als vastgoed.

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst-

en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves.

De verwerking van de coupon wordt eveneens ingegeven door het feit of er al dan niet een aanmerkelijk belang is in de uitgegeven certificaten:

A. Bezit van geen aanmerkelijk belang in de uitgegeven certificaten (zijnde minder dan 2/3)

De ontvangen vergoeding omvat een deel kapitaalaflossing en een deel rente vergoeding; deze laatste wordt voorgesteld onder het financieel resultaat op het ogenblik waarop er zekerheid bestaat dat er een vergoeding wordt uitgekeerd, en dat deze bijgevolg opeisbaar is.

B. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 2/3) in de uitgegeven certificaten

Als houder van de vastgoedcertificaten heeft Leasinvest Real Estate, pro rata van de vastgoedcertificaten in haar bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door de ontvangst van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten.

Vermits de volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient er geen gedeelte van de coupon m.b.t. het exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent. Bijgevolg wordt de volledige coupon (pro rata) behandeld als netto huurinkomsten, en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

Wanneer een bepaald pand uit de portefeuille van de emittent verkocht wordt, wordt dit als volgt verwerkt:

- de netto-opbrengst, na afhouding van de eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Leasinvest Real Estate ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de netto liquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum.

Uitgevoerde werken in de gebouwen

De werken aan gebouwen in exploitatie, die ten laste zijn van de eigenaar, worden boekhoudkundig, naargelang hun aard, op twee verschillende manieren behandeld:

De uitgaven betreffende onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen, noch het comfortniveau van het gebouw verhogen, worden als kosten uit de gewone bedrijfsvoering van het boekjaar geboekt, en komen dus in mindering van het operationele resultaat.

Daarentegen worden de lasten verbonden aan renovatiewerken en verbouwingen aan gebouwen in exploitatie die wel een functie aan het gebouw toevoegen of die het comfortniveau beduidend verhogen zodat ze een verhoging van de huurprijs en bijgevolg van de geschatte huurwaarde mogelijk maken,

geactiveerd en bijgevolg opgenomen in de boekwaarde van het betrokken actief in zoverre de onafhankelijke schatter een dienovereenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkent.

Betreffende de projectontwikkelingen worden alle kosten die rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling van het gebouw, inclusief de bijkomende kosten zoals registratierechten en niet aftrekbare BTW, geactiveerd.

Interesten op leningen die werden aangegaan ter financiering van het project worden geactiveerd voor zover ze betrekking hebben op de periode die de gebruiksklaarheid van het materieel vast actief voorafgaat.

H. Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop (vastgoedbeleggingen) worden in de balans afzonderlijk voorgesteld aan een waarde die overeenstemt met de reële waarde eventueel verminderd met de transactiekosten.

IFRS 5 – Vaste activa aangehouden voor verkoop is enkel van toepassing is voor de presentatie van vastgoed aangehouden voor verkoop. IAS 40 blijft van toepassing voor de waardering zoals voor de andere vastgoedbeleggingen (aan reële waarde).

I. Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa (excl. Vastgoedbeleggingen)

Leasinvest Real Estate beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn; indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt er een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows); de daaruit voortvloeiende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de verwachte toekomstige kasstromen verdisconteerd tegen een rentevoet vóór belastingen, die zowel de actuele marktrente, als de specifieke risico's met betrekking tot het actief weergeeft.

Voor activa die zelf geen kasstromen genereren wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe die activa behoren.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen, behoudens op goodwill en voor verkoop beschikbare aandelen, worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste bijzondere waardeverminderingsverlies. Eerder geboekte waardeverminderingen op goodwill kunnen niet teruggenomen worden; eerder geboekte waardevermindering op voor verkoop beschikbare aandelen kunnen, afhankelijk van het soort instrument, worden teruggenomen via het eigen vermogen of resultatenrekening.

J. Financiële activa en passiva

Financiële activa en passiva gewaardeerd aan reële waarde met verwerking van de waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

De reële waarde schommelingen van de financiële activa en passiva gewaardeerd aan reële waarde via resultaat, worden in de resultatenrekening verwerkt, tenzij ze werden onderbouwd door een 'hedge accounting' documentatie (zie K).

Voor verkoop beschikbare financiële activa

Voor verkoop beschikbare aandelen en effecten worden gewaardeerd aan reële waarde. De reële waarde schommelingen worden in het eigen vermogen verwerkt, tot bij de verkoop of bijzondere waardevermindering, waarbij de gecumuleerde herwaardering in de resultatenrekening wordt opgenomen.

Wanneer een daling van de reële waarde van een voor verkoop beschikbaar financieel actief in het eigen vermogen wordt erkend, en er een objectieve duiding van een bijzondere waardevermindering aanwezig is, dan worden de cumulatieve verliezen die voorheen rechtstreeks in het eigen vermogen werden gerapporteerd, in de resultatenrekening verwerkt.

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd

Financiële activa aangehouden tot einde looptijd worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

Rentedragende schulden en vorderingen

Rentedragende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode waarbij het verschil tussen de aanschaffingsprijs en de terugbetalingswaarde pro rata temporis in de resultatenrekening wordt opgenomen op basis van de effectieve rentevoet.

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte.

Handelsschulden en -vorderingen/ Overige schulden en -vorderingen

Deze rekeningen worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met eventuele waardeverminderingen voor oninbare vorderingen.

Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten, bestaande uit contanten en kortlopende beleggingen (< 3 maanden), worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde.

K. Afgeleide financiële instrumenten

Leasinvest Real Estate maakt gebruik van financiële instrumenten voor het beheer van het rente – en wisselrisico dat voortvloeit uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Afgeleide financiële instrumenten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

Veranderingen in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten die formeel niet toegewezen zijn als indekkingsinstrument of die niet in aanmerking komen voor hedge accounting of die reële waarde afdekkingen zijn, worden opgenomen in de resultatenrekening.

IFRS 13 vermeldt een element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij te verwerken in de berekening. De correctie op de fair value als gevolg van het toepassen van kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd.

Kasstroom-indekkingen (cash-flow hedge)

Het effectieve deel van de winsten of verliezen uit de reële waardeveranderingen van afgeleide financiële instrumenten (payer interest rate swaps en cross currency swaps) die als indekkingsinstrument specifiek toegewezen werden ter indekking van de variabiliteit van de kasstromen van een in de balans opgenomen actief of verplichting of een verwachte transactie, wordt opgenomen in het eigen vermogen. Het niet-effectieve deel wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De reële waarde van de 'swap'-rentevoeten is de geschatte waarde die de vennootschap zou ontvangen of betalen bij uitoefening van de swap op de balansdatum, rekening houdend met de actuele rentevoeten en de verwachte rentevoeten en de solvabiliteit van de tegenpartij van de swap.

Op het moment dat de verwachte transactie wordt verricht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies op het indekkingsinstrument uit het eigen vermogen overgebracht naar de resultatenrekening.

Cumulatieve winsten of verliezen met betrekking tot reeds afgelopen financiële instrumenten, blijven verwerkt als onderdeel van het eigen vermogen, zolang het waarschijnlijk is dat de ingedekte relatie zich zal voordoen. Dergelijke transacties worden verwerkt zoals beschreven in de voorgaande alinea. Indien de ingedekte transactie niet langer waarschijnlijk blijkt, worden alle gecumuleerde niet-gerealiseerde winsten of verliezen op dat moment overgedragen van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

Reële waardeafdekking

Voor ieder afgeleid financieel instrument dat de mogelijke veranderingen in de reële waarde van een opgenomen vordering of schuld afdekt, wordt de winst of het verlies uit herwaardering van het afdekkinginstrument in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Ook de waarde van het afgedekte element wordt gewaardeerd tegen de reële waarde die toe te rekenen is aan het afgedekte risico. De ermee verbonden winst of verlies wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening. De reële waarde van de afgedekte elementen in verband met het afgedekte risico, is de boekwaarden op de balansdatum, omgerekend in euro tegen de wisselkoers die geldt op de balansdatum.

L. Kapitaal en reserves

Aandelen

De kosten die verband houden met een kapitaaltransactie, of met de uitgifte van nieuwe aandelen, worden in mindering van het kapitaal gebracht.

Inkoop eigen aandelen

Ingekochte eigen aandelen worden aan aanschaffingsprijs in mindering van het eigen vermogen geboekt. Een latere verkoop of vernietiging geeft geen aanleiding tot een resultaatsimpact; winsten en verliezen met betrekking tot eigen aandelen worden rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Dividenden

Dividenden worden erkend als schuld wanneer ze goedgekeurd werden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

M. Voorzieningen

Indien LRE of een dochteronderneming een (wettelijke of indirecte) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en indien het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal

gepaard gaan met een uitgave en dat het bedrag van deze verplichting tevens op betrouwbare wijze kan bepaald worden, dan wordt er op balansdatum een voorziening aangelegd.

Indien het verschil tussen de nominale en verdisconteerde waarde materieel is, dan wordt er een voorziening geboekt ten belope van de verdisconteerde waarde van de geschatte uitgaven op basis van een disconteringsvoet, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

Indien LRE verwacht dat een (deel van) de voorziening wordt vergoed, bijvoorbeeld op basis van een verzekeringscontract, dan wordt de vergoeding alleen opgenomen als een afzonderlijk actief indien het vrijwel zeker is dat de vergoeding wordt uitbetaald.

De last die met een voorziening samenhangt wordt opgenomen in de resultatenrekening na aftrek van een eventuele vergoeding.

N. Voorwaardelijke vorderingen en verplichtingen

Voorwaardelijke vorderingen en verplichtingen worden vermeld in de toelichtingen indien hun impact van materieel belang is.

O. Belastingen

Vennootschapsbelasting

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de verschuldigde en verrekenbare belastingen en de uitgestelde belastingen. Beide belastingen worden in de resultatenrekening geboekt en in de balans onder de verplichtingen, behalve wanneer het bestanddelen betreft die deel uitmaken van het eigen vermogen en bijgevolg toegewezen dienen te worden aan het eigen vermogen. Het belastingbedrag voor de verschuldigde belastingen wordt berekend op basis van de bij wet vastgestelde belastingtarieven en de geldende belastingwetgeving.

Uitgestelde belastingen worden berekend volgens de balansmethode, toegepast op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de in de balans opgenomen activa en passiva en hun fiscale waarde. Uitgestelde belastingen worden verwerkt op basis van de verwachte belastingtarieven.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden erkend voor alle belastbare tijdelijke verschillen:

- behalve wanneer de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit de oorspronkelijke erkenning van goodwill of de initiële boeking van activa en passiva in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed had op de boekhoudkundige of belastbare winst;
- behalve met betrekking tot investeringen in dochterondernemingen, gemeenschappelijke en geassocieerde ondernemingen, waar de Groep in staat is om de datum waarop het tijdelijk verschil zal weggewerkt worden te controleren en de Groep niet verwacht dat het tijdelijk verschil in de voorzienbare toekomst zal weggewerkt worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op overgedragen recupereerbare belastingkredieten en fiscale verliezen, in de mate dat het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zijn om van het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van de uitgestelde belastingvorderingen wordt op elke balansdatum nagezien en verminderd in de mate dat het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om alle of een gedeelte van de uitgestelde belastingen te kunnen verrekenen.

Uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden bepaald op basis van aanslagvoeten die verwacht worden van toepassing te zullen zijn in de jaren dat deze tijdelijke verschillen zullen gerealiseerd of afgerekend worden, gebaseerd op belastingpercentages die bekrachtigd of bevestigd zijn op de balansdatum.

Exit taks

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt de exit taks onder de verplichtingen geboekt. Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks verplichting, ingevolge de evolutie van de reële en de boekhoudkundige waarde tussen het moment van opname in de geconsolideerde rekeningen van de verworven ondernemingen en het ogenblik van de fusie tussen de GVV en die ondernemingen, wordt geboekt in de resultatenrekening.

P. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

De activa, passiva en nettoresultaten van beëindigde bedrijfsactiviteiten worden afzonderlijk in één rubriek gerapporteerd in de geconsolideerde balans en resultatenrekening; dezelfde rapportering geldt voor activa en passiva bestemd voor verkoop.

Q. Gebeurtenissen na balansdatum

Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe om schattingen te verbeteren en om een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en van het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden in de toelichting vermeld indien ze een belangrijke impact kunnen hebben.

R. Winst per aandeel

De Groep berekent zowel de basis als de verwaterde winst per aandeel in overeenstemming met IAS 33. De basiswinst per aandeel wordt berekend op basis van het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande aandelen tijdens de periode. Voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel wordt de winst of het verlies dat kan worden toegerekend aan de houders van gewone aandelen en het gewogen gemiddeld van het aantal uitstaande aandelen gecorrigeerd voor de effecten van alle potentiële gewone aandelen die tot verwatering zullen leiden.

S. Opbrengsten

De huuropbrengsten omvatten het bruto huurinkomen. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten (via de rubriek 'huurkortingen') over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzeggingsmogelijkheid.

T. Financieel resultaat

Financiële inkomsten

Financiële inkomsten omvatten te ontvangen rente op beleggingen, dividenden, wisselkoersopbrengsten en opbrengsten met betrekking tot afdekkingsinstrumenten die opgenomen worden in de winst-en-verliesrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen).

Intresten en dividenden die hun oorsprong vinden in het gebruik dat derden maken van de middelen van de onderneming, worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen verbonden aan de transactie zullen terugvloeien naar de onderneming en wanneer de opbrengsten betrouwbaar kunnen worden geschat.

Renteopbrengsten worden opgenomen wanneer ze zijn geïnd (rekening houdend met de verstreken tijd en met het effectieve rendement van het actief), tenzij er twijfel bestaat over de inning.

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op de datum van betaling of toekenning.

Netto financieringskosten*

De netto financieringskosten* omvatten de interesten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rente-methode, alsook de netto verschuldigde interest op indekkingsproducten die worden geboekt in de resultatenrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Rente-inkomsten worden pro

rata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk de verschuldigde reserveringsvergoedingen op niet opgenomen geconfirmeerde kredietlijnen.

U. Segment rapportering

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De “chief operating decision makers” (hooggeplaatste functionarissen) zijn de Effectieve leiders van de vennootschap. De operationele segmenten zijn als zodanig bepaald dat zij op langere termijn blijf gegeven wordt van soortgelijke financiële prestaties en die vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van de geschatte huurwaarde, het investeringspotentieel en de restwaarde.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.

LRE is uit drie geografische segmenten samengesteld, namelijk België, het Groothertogdom Luxemburg, en Zwitserland samen met Oostenrijk. Het Luxemburgse en het Zwitsers-Oostenrijks segment vallen samen met de portefeuille van Leasinvest Immo Lux SICAV-FIS.

De categorie “corporate” omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau worden gedragen, alsook de financieringskosten*. Met het oog op een maximale transparantie worden de Zwitserse en Oostenrijkse resultaten afzonderlijke gerapporteerd in de hierna vermelde gesegmenteerde informatie.

Bijlage 3 Gesegmenteerde informatie

De segmentatie verdeelt de groep op basis van het type gebouwen, nl. kantoren, logistiek (en semi-industrieel) en retail.

Voor de segmentatie worden enkel kerncijfers weergegeven.

Vastgoedbeleggingen bestaan zowel uit de gebouwen in exploitatie (inclusief activa bestemd voor verkoop) als de projectontwikkelingen.

	Kantoren		Logistiek		Retail		TOTAAL	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Huurinkomsten	8 825 892	9 466 897	7 107 714	7 270 635	2 203 900	2 168 130	18 137 505	18 905 662
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	101 678 049	98 227 317	93 034 146	95 493 659	32 585 366	32 497 561	227 297 561	226 218 537
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	104 220 000	100 683 000	95 360 000	97 881 000	33 400 000	33 310 000	232 980 000	231 874 000
Rendement (in reële waarde) van het segment	6,65%	9,12%	7,79%	7,42%	6,77%	6,67%	6,90%	8,09%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	6,48%	8,90%	7,66%	7,24%	6,60%	6,51%	6,75%	7,89%
Bezettingsgraad	92,00%	88,65%	95,50%	88,48%	100,00%	100,00%	93,93%	91,62%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	2,56	1,94	7,87	7,87	4,69	2,32	4,08	3,08

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie en vaste activa bestemd voor verkoop als de projectontwikkelingen. Voor de berekening van de bezettingsgraad en het bruto huurrendement komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking. Wat betreft de overige activa, andere dan de vastgoedportefeuille, is het irrelevant om de segmentering per type toe te passen.

Bijlage 4 Netto huurresultaat

	31/12/2016	31/12/2015
Huurinkomsten		
Huur	18 079 586	19 104 552
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	57 920	-198 890
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	27 796	7 090
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken		
TOTAAL	18 165 301	18 912 752
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-39 350	-14 943
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	-39 350	-14 943
Netto huurresultaat	18 125 950	18 897 808

Leasinvest Real Estate verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten.

De enkelvoudige huurinkomsten zijn met -5,4% (- € 1 025 duizend) gedaald en bedragen € 18 080 duizend in vergelijking met € 19 105 duizend eind 2015. Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van de verkoop van het pand Zeutestraat te Mechelen en de verandering van bestemming voor het gebouw Square de Meeûs (project Treesquare) van vastgoedbelegging naar projectontwikkeling met een tijdelijke leegstand in functie van de herontwikkeling van het pand.

Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten (via de rubriek "huurskortingen") over de looptijd van het huurcontract, die gedefinieerd wordt als de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste opzegmogelijkheid. De huurvoordelen die nog niet werden erkend in resultaat worden in rekening (mindering) genomen van de reële waarde van de activa.

Dit impliceert dat bij het ingaan van een nieuwe huurperiode (hetzij na een opzegmogelijkheid, hetzij na een nieuwe huurovereenkomst) en indien er een huurvrije periode werd toegekend, er geen huur wordt ontvangen in die periode, maar er wel huur erkend wordt via deze rubriek. Bijgevolg kent, ceteris paribus, deze rubriek een positief saldo. In het verdere verloop van de huurperiode zal de ontvangen huur echter hoger zijn dan de met de huurvrije periode gecorrigeerde huur. Deze correctie wordt in deze rubriek voorgesteld en zal bijgevolg ceteris paribus dan een negatief saldo vertonen, tenzij er in die periode terug een huurvrije periode werd toegekend die dit saldo overschrijdt.

Onderstaande tabel geeft aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen. Indien elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen wederverhuringen meer gebeuren dan geeft deze tabel weer hoe groot het verlies aan huurinkomsten zou zijn.

	31/12/2016	31/12/2015
Binnen één jaar	2.698.628	3.338.816
Tussen één en vijf jaar	7.346.220	11.353.246
Meer dan vijf jaar	7.087.991	2.932.814
TOTAAL	17.132.839	17.624.876

Bijlage 5 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

	31/12/2016	31/12/2015
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten	72 725	72 284
Verkregen vergoedingen op huurschade	72 725	72 284
Recuperatie van wederinstandstellingskosten op het einde van de huur	0	0
TOTAAL	72 725	72 284

	31/12/2016	31/12/2015
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-2 425 905	-2 141 164
TOTAAL	-2 425 905	-2 141 164

De recuperatie van vastgoedkosten bevat enkel de vergoeding op huurschade. De rubriek "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven" omvat voornamelijk operationele kosten gelieerd aan het business center "The Crescent Brussels" en de kosten die volledig ten laste van de eigenaar vallen.

Bijlage 6 Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

	31/12/2016	31/12/2015
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 585 631	2 106 737
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	150 570	110 744
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1 435 061	1 995 994
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 585 631	-2 106 737
Huurkosten gedragen door de eigenaar	-150 570	-110 744
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 435 061	-1 995 994
Huurlasten gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	0	0

De normale huurvoorwaarden voorzien dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Het gaat onder meer om onroerende voorheffing en taksen. Zowel in 2016 als in 2015 zijn alle lasten en belastingen ten laste van de huurder doorgerekend.

Bijlage 7 Technische kosten

	31/12/2016	31/12/2015
Recurrente technische kosten	-1 154 667	-1 313 530
Herstellingen	-951 528	-1 107 467
Vergoedingen voor totale waarborgen	-197 387	-202 271
Verzekeringspremies	-5 752	-3 792
Niet recurrente technische kosten	-1 573	-10 055
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	0	0
Schadegevallen	-1 573	-10 055
TOTAAL	-1 156 240	-1 323 585

Opdat de gebouwen zouden blijven voldoen aan de steeds hogere eisen inzake comfort, imago en duurzaamheid worden er elk jaar een aantal onderhouds-en renovatiewerken uitgevoerd. Dit gebeurt voornamelijk wanneer een nieuwe huurder het gebouw betreft.

Bijlage 8 Commerciële kosten

	31/12/2016	31/12/2015
Makelaarscommissies	-480 792	-87 530
Publiciteit	-2 162	-2 373
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-60 360	-46 418
TOTAAL	-543 314	-136 321

Bijlage 9 Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

	31/12/2016	31/12/2015
Leegstandlasten van het boekjaar	-253 743	-262 419
Onroerende voorheffing leegstand	-464 994	-451 704
TOTAAL	-718 737	-714 123

De kosten van niet verhuurde gebouwen zijn de kosten gerelateerd aan leegstaande ruimten, die niet kunnen gerecupereerd worden en bijgevolg ten lasten zijn van de eigenaar.

Bijlage 10 Beheerkosten van het vastgoed en andere vastgoedkosten

10.1 Beheerkosten van het vastgoed

	31/12/2016	31/12/2015
Externe beheerskosten	-3 286 049	-3 338 554
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	0	0
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-3 286 049	-3 338 554

Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft geen eigen personeel. De statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), staat in voor het beheer van de GVV en had op eind 2016 een personeelsbezetting van elf personen onder leiding van de vaste vertegenwoordiger (twaalf in totaal). De externe beheerskosten van het vastgoed bestaat uit de vergoeding van de zaakvoerder, die statutair is vastgelegd op 0,415% van de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille inclusief de gebouwen van Leasinvest Immo Lux, participatie in Retail Estates en de onderschreven vastgoedcertificaten.

10.2. Andere vastgoedkosten

De andere vastgoedkosten bedragen € -0,5 miljoen eind 2016 en omvatten voornamelijk het ereloon van de schatters (€ 101 duizend), de vergoeding betaald aan de beheerder Leasinvest Services NV en andere diverse vastgoedkosten.

Bijlage 11 Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

11.1 Algemene kosten van de vennootschap

	31/12/2016	31/12/2015
Belasting ICB	-158 860	576 554
Erelaan commissaris	-59 030	-50 342
Liquidity provider	-17 515	-17 165
Overige kosten	-627 230	-737 089
TOTAAL	-862 636	-228 041

De algemene kosten van de vennootschap groeperen de "overhead" kosten van de onderneming, die op zich niets te maken hebben met de eigenlijke activiteit, nl. huurinkomsten genereren. Het zijn onder meer kosten die de GVV dient te dragen als juridische, beursgenoteerde entiteit en die voornamelijk te maken hebben met allerlei verplichtingen/voorschriften naar transparantie, liquiditeit van het aandeel, en financiële communicatie toe.

11.2 Andere operationele opbrengsten en kosten

	31/12/2016	31/12/2015
Intercompany rekeningen	3.774.886	2.495.931
Andere operationele opbrengsten en kosten	-267.431	-283.517
TOTAAL	3.507.455	2.212.414

Bijlage 12 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2016	31/12/2015
Netto-opbrengst van vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	4 410 000	17 953 052
Boekwaarde van verkocht vastgoed (reële waarde)	-4 392 195	-17 626 208
Terugname van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
TOTAAL	17 805	326 843

Tijdens het boekjaar 2016 werd een minder strategisch pand verkocht, namelijk het logistieke pand gelegen te Mechelen Zeutestraat.

Bijlage 13 Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31/12/2016	31/12/2015
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 473 246	92 104
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4 873 151	-11 300 930
TOTAAL	600 094	-11 208 826

Het netto portefeuilleresultaat toont een totale niet gerealiseerde meerwaarde van € 0,6 miljoen in 2016, ten opzichte van € -11,2 miljoen per einde 2015.

Bijlage 14 Financiële inkomsten

	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
Geïnde interesten en dividenden	6 217 687	5 087 210	27 551 828
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	134 101	40 451	40 451
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor afdekkingsdoeleinden	510 792	515 643	515 643
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	510 792	515 643	515 643
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	6 862 580	5 643 305	28 107 923

In de rubriek "geïnde interesten en dividenden" zijn enerzijds de ontvangen dividenden voor de aandelen van Retail Estates voor € 3,48 miljoen en anderzijds, de ontvangen interesten op uitstaande vorderingen.

De inkomsten uit financiële instrumenten (€ 0,5 miljoen) aangehouden voor afdekkingsdoeleinden bestaan uit de ontvangen vlottende interesten uit interest rate receiver swaps, afgesloten in het kader van de lopende obligatieleningen waar Leasinvest Real Estate steeds de vaste rentevoet betaalt en de vlottende rente ontvangt. De betalende vaste rentevoet wordt voorgesteld onder "Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden" in de rubriek Netto interestkosten.

Bijlage 15 Netto interestkosten

	31/12/2016	31/12/2015
Nominale interestlasten op leningen	-6 856 931	-7 400 342
<i>Interestkosten op langlopende financiële schulden</i>	-6 614 128	-7 056 514
<i>Interestkosten op kortlopende financiële schulden</i>	-242 802	-343 828
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-5 566 130	-5 130 093
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-5 566 130	-5 130 093
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	0	0
Andere interestkosten	-95	-93
TOTAAL	-12 423 155	-12 530 528

De kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden omvatten zowel de vaste als de vlottende rentevoeten die Leasinvest Real Estate betaalt in het kader van de afgesloten interest rate swaps.

De daling van de nominale interestlasten op leningen vindt voornamelijk haar oorsprong in de lagere rentecurve.

De gemiddelde geconsolideerde financieringskost (exclusief de marked to market van de indekkingsinstrumenten en de betaalde premies) na hedging bedraagt eind 2016 2,90% (eind 2015: 3,38%). Vóór hedging bedraagt de interestlast op financieringen eind 2015 1,05% (eind 2015: 1,9%).

Bijlage 16 Andere financiële kosten

	31/12/2016	31/12/2015
Bankkosten en andere commissies	-1 141 725	-1 286 936
Andere:	0	0
<i>Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor afdekkingsdoeleinden</i>	0	0
TOTAAL	-1 141 725	-1 286 936

Bijlage 17 Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva

	31/12/2016	31/12/2015
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS	677 674	-4 824 445
TOTAAL	677 674	-4 824 445

De variatie in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS en het niet-effectieve deel van de cashflow hedges bedroeg in 2015 - € 5.093 duizend en werd in hoofdzaak bepaald door de impact van de wisselkoerscomponent van de cross currency swap. In 2016 bedraagt deze rubriek € 812 duizend, in hoofdzaak als gevolg van een genormaliseerde wisselkoers EUR/CHF in de cross currency swaps.

De variaties van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding met betrekking tot de fair value hedge betreffen de schommelingen van de receiver swaps die als fair value hedges werden afgesloten in het kader van de obligatieleningen aan vaste rente.

De variatie in reële waarde van de obligatieleningen betreft het gedeelte van de publieke obligatielening ten belope van € 35 miljoen die het voorwerp is van de afdekkingsboekhouding en is het voorbije boekjaar teruggelopen van € 391 duizend tot € 11 duizend.

Bijlage 18 Variatie in de reële waarde van de deelnemingen

	31/12/2016	31/12/2015 ADJ	31/12/2015
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	24 491 156	42 205 395	0
TOTAAL	24 491 156	42 205 395	0

De variatie van de reële waarde van de deelnemingen is het gevolg van de toepassing van de in het conformiteitsverslag vermelde wijzigingen aan IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode in enkelvoudige jaarrekening, van kracht op 1 januari 2016. De vermelde variatie in de reële waarde van de deelnemingen betreft de impact op het resultaat van de waardeschommelingen van de respectievelijke enkelvoudige participaties in Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, Leasinvest Services NV, Haven Invest NV en RAB Invest NV. Er wordt verwezen naar de toelichtingstabel op p.7 bij de balansweergave voor de verduidelijking van de impact van de waardeschommelingen van de vermelde enkelvoudige deelnemingen.

Bijlage 19 Vennootschapsbelasting

	31/12/2016	31/12/2015
Resultaat vóór belastingen	31 314 952	11 274 402
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het Vastgoedbevak regime	31 314 952	11 274 402
Belastbaar resultaat als gevolg van verworpen uitgaven	423 200	519 305
Belasting aan het tarief van 33,99%	-143 839	-176 512
Belasting supplement	-48 893	-220 578
Roerende voorheffing	-6	-74
Correctie van vorig boekjaar	0	0
TOTAAL	-192 739	-397 164

GVV's genieten van een bijzonder fiscaal regime, met name worden ze enkel belast op de verworpen uitgaven, ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en bijzondere bedragen.

Bijlage 20 Immateriële vaste activa

	31/12/2016	31/12/2015
software licentie	6 708	12 114
Immateriële vaste activa	6 708	12 114
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	6 708	12 114
Bruto bedrag	16 205	16 205
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-9 497	-4 092
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	0	0
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0
Overdrachten door bedrijfsafsplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-5 402	-5 406
Bijzondere waardevermindering (opgenomen) teruggenomen in resultatenrekening		
Overige toename (afname)		
Saldo per einde van het boekjaar	1 306	6 708

Bijlage 21 Vastgoedbeleggingen (Reële waarde methode)

	31/12/2016	31/12/2015
Saldo per einde van het vorige boekjaar	221 826 342	231 374 635
Investerings	4 389 663	6 251 619
Desinvesterings	0	0
Overboekingen van/(naar) andere posten	-54 041 951	-4 358 049
Spreiding van gratuïten	-67 209	-198 890
Stijging/(daling) van de reële waarde	224 863	-11 242 972
Overige toename (afname)	0	0
Saldo per einde van het boekjaar	172 331 708	221 826 342

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. De reële waarde stemt overeen met de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige minus transactiekosten, de zogenaamde 'mutatiekosten'. Voor meer toelichting hieromtrent verwijzen we ook naar de waarderingsregels. De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren. De waarden werden bepaald door de onafhankelijke deskundigen.

Volgende methoden worden aangewend teneinde de reële waarde te bepalen conform IFRS 13:

- Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

- Discounted cash-flow methode

De DCF-methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daaropvolgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.

- Residuele waardering

Te renoveren gebouwen of deze die reeds onder renovatie zijn, of geplande projecten, worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie, verminderd met het bedrag van de resterende werken inclusief kosten, interesten, leegstand en een risicopremie.

Activa en passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld onder drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- Niveau 1 waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen.
- Niveau 2 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen).
- Niveau 3 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

De vastgoedbeleggingen ressorten onder niveau 3.

Bijlage 22 Andere materiële vaste activa

	31/12/2016	31/12/2015
Installatie, machines en uitrusting	991 756	1 057 873
Meubilair, kantoomateriaal en rollend materieel	0	0
Andere	1	1
Andere materiële vaste activa	991 757	1 057 874
Bewegingen in andere materiële vaste activa		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	991 756	1 057 873
Bruto bedrag	1 432 103	1 432 103
Geaccumuleerde afschrijvingen (-)	-440 347	-374 230
Geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen	0	0
Investerings	0	0
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0
Overdrachten door bedrijfsafsplitsing (-)		
Afschrijvingen (-)	-66 117	-66 117
Bijzondere waardevermindering (opgenomen) teruggenomen in resultatenrekening		
Overige toename (afname)		
Saldo per einde van het boekjaar	925 639	991 756

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen aanschaffingswaarde verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en eventueel bijzondere waardeverminderingen. (conform IAS 16).

De rubriek "andere materiële vaste activa" wordt lineair afgeschreven in functie van de economische levensduur. In 2011 werd er een investering in zonnepanelen op een opslaggebouw te Wommelgem gerealiseerd voor een bedrag van € 1,3 miljoen dat voor 20 jaar afgeschreven wordt. Er zijn geen materiële vaste activa voor eigen gebruik.

Bijlage 23 Financiële Vaste Activa

	31/12/2016	31/12/2015 ADJ	31/12/2015
Afdekkingsinstrumenten	1 584 238	1 596 507	1 596 507
Vastgoedcertificaten	1 283 317	1 361 432	1 361 432
Deelnemingen in andere GVV	70 758 761	70 425 022	70 425 022
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	380 288 650	386 762 882	242 549 645
Leningen gegeven aan Leasinvest Immo Lux	90 163 945	149 615 795	149 615 795
TOTAAL	544 078 912	609 761 637	465 548 401

De toename van de financiële vaste activa wordt hoofdzakelijk verklaard door de evolutie van de participatie in Retail Estates (deelnemingen in andere openbare GVV's). In de loop van 2016 werden er voor € 3,7 miljoen extra aandelen gekocht om de participatie van 10,45% stabiel te houden. De huidige boekwaarde van de participatie is € 0,3 miljoen hoger dan de participatie per 31/12/2015; bijgevolg werd er een negatieve waarde-aanpassing van € - 3,43 miljoen erkend in het globaal resultaat.

Door de verkoop van het pand in Luxemburg heeft Leasinvest Immo Lux in 2016 het voorschot van € 60 miljoen terugbetaald.

De correctie van de deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding betreft de aanpassing van de waardering van de enkelvoudige participaties ingevolge de toepassing van de vermogensmutatiemethode zoals beschreven in de inleiding van de enkelvoudige financiële staten.

Bijlage 24 Activa bestemd voor verkoop

	31/12/2016	31/12/2015
Saldo per einde van het vorige boekjaar	4 392 195	17 626 208
Investerings	423 542	
Desinvesteringen	-4 392 195	-17 626 208
Overdracht van Vastgoedbeleggingen	54 041 951	4 358 049
Spreiding van gratuïten	125 129	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	375 232	34 146
Saldo per einde van het boekjaar	54 965 853	4 392 195

Alle activa bestemd voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Gezien het actief een vastgoedbelegging is die volgens het reële waardemodel wordt verwerkt, wordt deze gewaardeerd aan reële waarde, zijnde de boekwaarde, verminderd met transactiekosten, op basis van de waardering van de erkende onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Deze rubriek omvat eind 2016 de panden gelegen in de Nijverheidsstraat te Wommelgem (€ 17,09 miljoen), in de Heesterveldweg te Tongeren (€ 17,51 miljoen) en het logistiek pand Canal Logistics fase 1 te Neder-over-Heembeek (€ 20.27 miljoen). Het betreft panden die onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en alleen nog onderworpen zijn aan bepalingen die gebruikelijk zijn voor de verkoop van dergelijke activa. Er wordt ook verwacht dat de verkoop zeer waarschijnlijk is en dit volgens de criteria gedefinieerd onder IFRS 5 § 8.

Het pand Zeutestraat te Mechelen per eind 2015 voorgesteld onder de rubriek activa bestemd voor verkoop werd in de loop van het boekjaar 2016 verkocht.

Bijlage 25 Financiële Vlottende activa

	31/12/2016	31/12/2015
Activa aangehouden tot einde looptijd		
Activa beschikbaar voor verkoop	0	374
Activa aan reële waarde via resultaat		
Leningen en vorderingen	0	0
Andere	31 459 366	19 500 752
TOTAAL	31 459 366	19 501 126

De rubriek Andere omvat intercompany leningen.

Bijlage 26 Handelsvorderingen

	31/12/2016	31/12/2015
Handelsvorderingen	5.189.725	3.194.979
Op te stellen facturen	909.282	779.082
Geboekte waardevermindering op handelsvorderingen	-179.101	-139.751
TOTAAL	5.919.906	3.834.311

Leasinvest Real Estate schat dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert. Onderstaande tabellen geven een analyse van de openstaande vorderingen:

	31/12/2016					
	<u>Totaal</u>	<u>niet vervallen</u>	<u>vervallen < 30 d</u>	<u>vervallen < 60 d</u>	<u>vervallen < 120 d</u>	<u>vervallen > 120 d</u>
Handelsvorderingen	4.831.522	2.935.296	1.661.228	34.484	174.540	25.974
Op te stellen facturen	909.282	909.282				
Dubieuze debiteuren	179.101					179.101
TOTAAL	5.919.906	3.844.578	1.661.228	34.484	174.540	205.075

	31/12/2015					
	<u>Totaal</u>	<u>niet vervallen</u>	<u>vervallen < 30 d</u>	<u>vervallen < 60 d</u>	<u>vervallen < 120 d</u>	<u>vervallen > 120 d</u>
Handelsvorderingen	2.915.478	2.637.266	53.378	15.715	182.228	26.891
Op te stellen facturen	779.082	779.082				
Dubieuze debiteuren	139.751					139.751
TOTAAL	3.834.311	3.416.348	53.378	15.715	182.228	166.641

	31/12/2016	31/12/2015
Gecumuleerde waardeverminderingen - beginsaldo	-139.751	-124.808
Bijzondere waardevermindering geboekt tijdens het boekjaar	-39.350	-14.943
Bijzondere waardevermindering teruggenomen tijdens het boekjaar	0	0
Bijzondere waardevermindering uitgeboekt tijdens het boekjaar	0	0
Gecumuleerde waardeverminderingen - eindsaldo	-179.102	-139.751

Bijlage 27 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	31/12/2016	31/12/2015
Belastingen	168 763	168 763
Bezoldigingen en sociale lasten		
Andere	1 658 685	2 416 518
TOTAAL	1 827 448	2 585 280

Bijlage 28 Kas en kasequivalenten

	31/12/2016	31/12/2015
Kas	980 274	1 275 558
Kasequivalenten	0	0
TOTAAL	980 274	1 275 558

De kas en kasequivalenten bestaan uitsluitend uit zichtrekeningen bij financiële instellingen. Voor de evolutie van de kas en kasequivalenten verwijzen we naar de kasstroomtabel.

Bijlage 29 Overlopende rekeningen – Activa

	31/12/2016	31/12/2015
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen		
Voorafbetaalde vastgoedkosten	702.648	749.246
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	46.000	4.255
Andere	251.343	326.756
TOTAAL	999.991	1.080.257

De rubriek voorafbetaalde vastgoedkosten is in de lijn met het jaar voordien.

Bijlage 30 Aandelenkapitaal, Uitgiftepremies, Eigen aandelen en Netto resultaat

30.1 Geplaatst Kapitaal

a) Evolutie geplaatst kapitaal sinds oprichting van Leasinvest Real Estate:

Datum	Uitgegeven kapitaal (in € 1.000)	Aantal aandelen
31/12/1998 Beginkapitaal Brixton Zaventem	2.922	61.250
4/05/1999 Nieuw aantal aandelen ⁽¹⁾		864.808
7/05/1999 Inkoop van eigen aandelen en annulatie van de ingekochte aandelen		-24.603
8/06/1999 Inbreng van de "Extensa gebouwen"	2.788	727.818
8/06/1999 Inbreng van Vierwinden Business Park	9.370	191.574
Totaal vóór het bod	15.080	1.759.597
1/07/1999 Kapitaalverhoging	20.334	370.851
1/07/1999 Fusie met Brixton Louise	7.561	394.672
1/07/1999 Fusie met Kapex		4
1/07/1999 Vermindering van het kapitaal	-15.209	
Kapitaal en aantal aandelen na het bod	27.765	2.525.124
28/06/2001 Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	2.206	200.500
14/12/2001 Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	1.152	104.742
28/11/2003 Fusie met Brussimmo		2
28/11/2003 Fusie met Ekiport		3
Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/04	31.123	2.830.371
23/12/2004 Partiële splitsing (Montoyer 63)	4.606	418.850
Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/05	35.729	3.249.221
29/05/2006 Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	8.397	763.407
Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/06	44.126	4.012.628
29/12/2006 Fusie met Square de Meeûs 5-6 NV	2	204
Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 30/06/07 & 31/12/11	44.128	4.012.832
25/06/2013 Kapitaalverhoging	10.187	926.038
Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/16	54.315	4.938.870

b) Aandelen categorieën:

Leasinvest Real Estate heeft slechts één categorie van aandelen, nl. gewone aandelen. Houders van gewone aandelen hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de algemene vergaderingen van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate. Alle aandelen zijn volstort. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd. Voor bijkomende informatie over de aard van de aandelen verwijzen we naar de statuten.

c) Toegestaan kapitaal:

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 54.314.744,64 Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2016. Zij is hernieuwbaar. Voor bijkomende informatie over het toegestaan kapitaal verwijzen we naar de statuten (Artikel 7).

d) Kosten kapitaalverhoging:

Over het boekjaar 2013 werden er voor het laatst voor € 979 duizend kosten die verband houden met de hierboven vermelde kapitaaltransacties en bijgevolg met de uitgifte van nieuwe aandelen, in mindering van de reserves gebracht

30.2 Uitgiftepremies

Datum	Verrichting	(in € 1.000)
28/06/2001	Inbreng gebouwen D4 en D5 van het Axxes Business Park	7.710
14/12/2001	Inbreng gebouw D2 van het Axxes Business Park	4.356
23/12/2004	Partiële splitsing (Montoyer 63)	19.214
	Uitgiftepremie op 30/06/05	31.280
29/05/2006	Inbreng gebouwen Extensa-portefeuille	39.331
	Uitgiftepremie op 30/06/06	70.611
29/12/2006	Fusie Square de Meeûs 5-6 NV	11
	Uitgiftepremie op 30/06/07 & 31/12/11	70.622
25/06/2013	Kapitaalverhoging	50.469
	Uitgegeven kapitaal en aantal aandelen op 31/12/16	121.091

30.3 Resultaat

	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
Over te dragen resultaat	6 938 371	7 421 269	-12 319 508
Voorgesteld dividend	24 183 842	23 196 747	23 196 747
TOTAAL	31 122 213	30 618 016	10 877 239

Het nettoresultaat van afgelopen boekjaar 2016 bedroeg € 31,1 miljoen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 22 mei 2017 een dividend uit te keren van bruto € 4,90 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,43 (o.b.v. 30% roerende voorheffing) hetzij een dividend € 24,18 miljoen.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 15 mei 2017 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 20.

30.4 Ingekochte eigen aandelen

In de loop van 2016 zijn er geen eigen aandelen ingekocht.

30.5 Reserves

	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldi van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten/ Andere reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/14	54 314 745	121 091 293	5 431 474	23 994 020	-3 856 696	-37 190 303	-2 696 199	0	14 610 007	25 740 942	14 721 200	216 160 484
Uitkering slotdividend vorig boekjaar				-8 932 540			719 572			-22 471 859		-22 471 859
Transferts netto resultaat 2014 naar reserves							0		10 921 603	22 934 169	-14 721 200	0
Globaal resultaat voor de periode 2015 (12 maanden)						3 002 735	0			0	10 877 239	24 801 577
Transferts en verkoop eigen aandelen								-280 718		0		-280 718
Balans volgens IFRS op 31/12/15	54 314 745	121 091 293	5 431 474	15 061 480	-3 856 696	-34 187 568	-1 976 627	-280 718	25 531 610	26 203 252	10 877 239	218 209 484
Aanpassing in de reserves n.a.v. de vermogensmutatiemethode												
Balans volgens IFRS op 31/12/14	54 314 745	121 091 293	5 431 474	23 994 020	-3 856 696	-37 190 303	-2 640 342	-11 856	14 610 007	25 696 940	14 721 200	216 160 483
Correctie retro-actieve toepassing vermogensmutatiemethode op dochtervennootschappen				12 597 290	-4 309 725				2 813 551	91 353 236	17 851 345	120 305 697
Balans volgens IFRS op 31/12/14 adjusted	54 314 745	121 091 293	5 431 474	36 591 310	-8 166 421	-37 190 303	-2 640 342	-11 856	17 423 558	117 050 176	32 572 545	336 466 180
Uitkering slotdividend vorig boekjaar										-22 471 859		-22 471 859
Transferts netto resultaat 2014 naar reserves				5 687 105	-889 023		719 572			27 054 891	-32 572 545	0
Globaal resultaat voor de periode 2015 (12 maanden)					332 312	3 002 735	0		14 939 239	8 863	30 618 016	48 901 165
Transferts en verkoop eigen aandelen								-280 718		0		-280 718
Diverse										-192 046		-192 046
Balans volgens IFRS op 31/12/15	54 314 745	121 091 293	5 431 474	42 278 415	-8 723 132	-34 187 568	-1 920 770	-292 574	32 362 797	121 450 025	30 618 016	362 422 721
Uitkering slotdividend vorig boekjaar										-23 196 747		-23 196 747
Transferts netto resultaat 2015 naar reserves				9 548 798	-443 585	-10 303 597	-5 215 679			26 284 896	-30 618 016	0
Globaal resultaat van het boekjaar 2016 (12 maanden)									-3 178 583	0	31 122 213	17 196 448
Balans volgens IFRS op 31/12/16	54 314 745	121 091 293	5 431 474	51 827 213	-9 166 717	-44 491 165	-7 136 449	-292 574	29 184 214	124 538 175	31 122 213	356 422 422

Bij de toelichting van de reserves vermelden we opnieuw de impact van de correctie van de waardering van de enkelvoudige participaties via de vermogensmutatiemethode ingevolge de in het conformiteitsverslag vermelde wijzigingen aan IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode in enkelvoudige jaarrekening, van kracht op 1 januari 2016. De vermelde correctie in de reële waarde van de deelnemingen betreft de impact op het eigen vermogen (effect eerste toepassing) van de aangepaste waarderingmethode van de respectievelijke enkelvoudige participaties in Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis NV, Leasinvest Services NV, Haven Invest NV en RAB Invest NV. Dit wordt verduidelijkt in onderstaand overzicht:

	31/12/2016				31/12/2015				31/12/2014			
	IFRS boekwaarde van de onderneming (via P/L)	IFRS boekwaarde van de onderneming (via OCI)	Totaal IFRS boekwaarde van de onderneming	Aanschaffingsprijs vermindert met ontvangen dividenden	IFRS boekwaarde van de onderneming (via P/L)	IFRS boekwaarde van de onderneming (via OCI)	Totaal IFRS boekwaarde van de onderneming	Aanschaffingsprijs vermindert met ontvangen dividenden	IFRS boekwaarde van de onderneming (via P/L)	IFRS boekwaarde van de onderneming (via OCI)	Totaal IFRS boekwaarde van de onderneming	Aanschaffingsprijs vermindert met ontvangen dividenden
Leasinvest Immo Lux	309 165	-1 404	307 761	109 362	312 103	-1 211	310 892	133 911	292 586	-5 227	287 358	156 375
Leasinvest Services	263	0	263	497	283	0	283	497	68	0	68	248
T&T Koninklijk Pakhuis	66 502	0	66 502	63 700	70 060	0	70 060	69 923	0	0	0	0
Rab Invest	5 794	0	5 794	62	5 469	0	5 469	62	5 196	0	5 196	62
Haven Invest	-31	0	-31	61	60	0	60	61	0	0	0	0
Totaal	381 693	-1 404	380 289	173 681	387 973	-1 211	386 763	204 452	297 850	-5 227	292 623	156 684
Verskil IFRS boekwaarde van de onderneming - Aanschaffingswaarde (a)				206 608				182 310				141 166
Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode				24 491				42 205				
Cumul ontvangen dividenden (b)				-68 869				-38 097				-15 633
Netto impact op eigen vermogen volgens de vermogensmutatiemethode (a)-(b)				137 739				144 213				120 306

Bijlage 31 Toelichtingen aantal aandelen, dividend en winst per aandeel

31.1 Bewegingen van het aantal aandelen

	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
	Aantal aandelen	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4.938.870	4.938.870	4.938.870
Wijziging aantal aandelen	0	0	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	4.938.870	4.938.870	4.938.870
Aantal dividendgerechtigde aandelen	4.938.870	4.938.870	4.938.870
Aantal eigen aandelen	3.392	3.392	3.392
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.935.478	4.935.478	4.935.478
Aantal volledig dividendgerechtigde aandelen	4.935.478	4.935.478	4.935.478
Aantal pro rate dividendgerechtigde aandelen (na kapitaalverhoging)	0	0	0

31.2 Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (KB 13/07/2014)

	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
A. Gecorrigeerd resultaat			
Netto resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	31 122 213	30 618 016	10 877 239
+ Afschrijvingen	71 519	71 523	71 523
+ Waardeverminderingen	39 350	14 943	14 943
- Terugnemingen van waardeverminderingen			
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren			
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-677 674	4 824 445	4 824 445
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-17 805	-326 843	-326 843
+/- Resultaat deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	-24 491 156	-42 205 395	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-600 094	11 208 826	11 208 826
Gecorrigeerd resultaat	5 446 353	4 205 515	26 670 132
B. Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet- vrijgesteld van de verplichte uitkering			
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	17 805		
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	-17 805		
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar			
B. Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering	0	0	0
TOTAAL (A) + (B)	5 446 353	4 205 515	26 670 132
Verplichte uitkeerbaar resultaat (80%)	4 357 083	3 364 412	21 336 106

De statutaire resultaatverwerking wordt als volgt vooropgesteld:

	31/12/2016	31/12/2015 - ADJ	31/12/2015
A. Nettoresultaat	31.122.213	30.618.016	10.877.239
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-6.938.371	-7.421.269	12.319.508
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (postieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	17.797.646	-9.548.798	11.208.826
- boekjaar	527.856	11.208.826	11.208.826
- vorige boekjaren		-20.757.624	
- realisatie vastgoed	17.269.790		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	0
3. Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
- boekjaar			
- vorige boekjaren			
4. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)			
- boekjaar			
- vorige boekjaren			
5. Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
- boekjaar			
- vorige boekjaren			
6. Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	-666.615	5.215.679	4.824.445
- boekjaar	-666.615	5.215.679	4.824.445
- vorige boekjaren			
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)			
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)			
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)			
10. Toevoeging aan/onttrekking aan andere reserves (-/+)	-24.069.402	-3.088.150	-3.713.763
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	4.357.083	3.364.412	21.336.106
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	19.826.759	19.832.335	1.860.641
Uit te keren dividend	24.183.842	23.196.747	23.196.747

Volgens de in de GGV-Wet vermelde verplichting in het kader van de verplichte dividenduitkering mag dit geen afbreuk doen aan de toepassing van de bepalingen van art. 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit artikel stelt dat er geen uitkering mag geschieden indien op afsluitdatum van het laatste boekjaar het netto-actief is gedaald of zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd (in €).

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, van het gestort kapitaal of, als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, moet berekend worden als de rekenkundige som van de bedragen vermeld in de volgende rubrieken :

	Enkelvoudig		
	31/12/2016	31/12/2015 ADJ	31/12/2015
- Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, het opgevraagd kapitaal	54 314 745	54 314 745	54 314 745
- Volgens de statuten niet uitkeerbare uitgiftepremies	121 091 293	121 091 293	121 091 293
- Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	34 557 523	51 827 313	3 852 653
- Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-9 166 717	-8 723 132	-3 856 696
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-44 491 165	-34 187 568	-34 187 568
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-6 469 744	-7 136 359	-7 201 352
- Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
- Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
- Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	29 184 214	32 362 797	25 531 610
- Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
- Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
- Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
- Andere door de algemene vergadering onbeschikbare verklaarde reserves (+)	292 574	292 574	280 718
- Wettelijke reserve (+)	5 431 474	5 431 474	5 431 474
Totaal niet uitkeerbaar vermogen	184 744 197	215 273 137	165 256 878
Netto Activa van de onderneming	356 422 423	362 422 721	218 209 484
Vooropgesteld dividend	24 183 842	23 196 747	23 196 747
Netto actief na uitkering	332 238 580	339 225 974	195 012 738
Resterende marge na uitkering	147 494 383	123 952 837	29 755 860

31.3 Berekening van de winst en het dividend per aandeel

	31/12/2016	31/12/2015 ADJ	31/12/2015
	(12 maanden)	(12 maanden)	(12 maanden)
Nettowinst, aandeel groep	31 122 213	30 618 016	10 877 239
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4 935 478	4 935 478	4 935 478
Nettowinst, aandeel groep, per aandeel (euro) ⁽¹⁾	6,31	6,20	2,20
Uitkeerbare winst per aandeel (euro) ⁽²⁾	1,10	0,85	5,40
	voorstel 2016	voorstel 2015	voorstel 2015
Bruto dividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (euro)	24 183 842	23 196 747	23 196 747
Bruto dividend per aandeel (euro)	4,90	4,70	4,70
Netto dividend per aandeel (euro)	3,4300	3,4310	3,4310

32.1 Financiële Schulden

	31/12/2016	31/12/2015
Langlopende financiële schulden:	247.831.019	330.308.762
Kredietinstellingen	151.017.975	233.484.659
Andere	96.813.043	96.824.102
<i>Andere leningen</i>	96.813.043	96.824.102
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>		
Kortlopende financiële schulden:	146.856.470	118.105.024
Kredietinstellingen	0	30.479.676
Andere	146.856.470	87.625.348
<i>Andere leningen</i>	146.856.470	87.625.348
TOTAAL	394.687.489	448.413.786

De financiële schulden namen af met € 53.727 duizend in vergelijking met eind 2016 en bedragen € 394.687 duizend.

De rubriek andere leningen omvat voor € 96.813 duizend de door Leasinvest Real Estate in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2016 € 335,00 miljoen.

De ‘andere kortlopende financiële schulden’ omvatten enkel het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar.

Rekening houdend met de indekkingspolitiek van de vennootschap zoals beschreven in de risicofactoren, waarbij de vennootschap streeft naar een indekkingspercentage van 75%, zijnde de verhouding vastrentende schuld vermeerderd met vlottende rente schuld die geruild werd naar vastrentende schuld d.m.v. interest rate swaps, t.o.v. de totale schuld, werd voor een deel, namelijk € 35 miljoen, van de publieke obligatielening een reële waarde indekking aangegaan d.m.v. een IRS receiver in 2013. Het corresponderende deel, zijnde € 35 miljoen van de publieke obligatielening werd niet tegen geamortiseerde kostprijs verwerkt maar wel tegen reële waarde en erkend in het financieel resultaat als een positieve variatie ten belope van € 11 duizend (2015: € 391 duizend).

De obligatieleningen, behalve voor het gedeelte waarvoor er een reële waarde (fair value) indekking werd afgesloten, werden verwerkt tegen geamortiseerde kost.

De boekwaarde voor de publieke en de private obligatieleningen bedraagt eind 2016 € 96,813 duizend in vergelijking met € 96,824 duizend eind 2015.

32.2 Financiële voorwaarden (convenants)

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegane kredieten bevatten klassieke convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het GVV-statuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

In het kader van de uitgifte van de publieke en private obligatieleningen werden er tevens convenanten gesteld die voornamelijk verband houden met het behoud van het GVV-statuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

De vennootschap voldoet aan alle gestelde convenanten.

Daarnaast conform het KB van 13/07/2014 voor GVV's stelt Leasinvest Real Estate intern een financieel plan op met een uitvoeringsschema wanneer de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% bedraagt. Hierin geeft zij een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

De statutaire schuldgraad van Leasinvest Real Estate is onder controle en bedroeg op 31 december 2016 49,77% (2015: 53,37% op basis van de balans-toename na de doorgevoerde aanpassingen als gevolg van de toepassing van de vermogensmutatie op de enkelvoudige participaties), wat lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 13/07/2014.

	31/12/2016	31/12/2015 ADJ	31/12/2015
Totaal van de rubrieken "verplichtingen" van de balans	457 068	502 832	502 832
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen			
C. Andere langlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten	49 736	40 218	40 218
F. Uitgestelde belastingen			
I. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen			
C. Andere langlopende financiële - toegelaten afdekkingsinstrumenten			
F. Overlopend rekeningen	3 221	3 661	3 661
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller)	404 111	458 954	458 954
Totale "Activa" van de balans	813 490	865 255	721 042
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	1 584	1 597	1 597
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer)	811 906	863 659	719 445
Schuldgraad	49,77%	53,14%	63,79%

32.3. Informatie betreffende het beheer van de financiële risico's

32.3.1 Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico

Financieel beheer

Het financieel beleid is gericht op het optimaliseren van de kosten van het kapitaal en het beperken van de financierings-, liquiditeits-, kasstroom-, tegenpartij- en convenantenrisico's. Hieronder worden de belangrijkste risico's weergegeven in verband met het financieel beheer en de hieraan gelinkte operationele activiteiten alsook de mogelijke impact en de beperkende factoren en maatregelen.

Wij verwijzen ook naar de andere risico's, zoals onder andere de risico's m.b.t. de waardering van de vastgoedportefeuille, zoals beschreven onder de Risicofactoren.

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact op de activiteiten	Beperkende factoren en maatregelen
Insolvabiliteit van de financiële of bancaire tegenpartijen (tegenpartij-risico)	- Opzegging van bestaande kredietlijnen (kredieten en afdekkingen) en inkrimping van de financiële middelen - Kosten herstructurering en hogere kosten nieuwe kredieten en faciliteiten	- Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervalddata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings en diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De kredietlijnen (deels opgenomen) (incl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2016 € 608 miljoen t.o.v. eind 2015 € 568,7 miljoen. - Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde bijkomende kredietlijnen. De beschikbare

		kredietlijnen van financiële partijen overstijgen het getrokken commercial paper bedrag (1,2). • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen (1,2). De marge bedraagt eind 2016 € 90,5 miljoen (marge op beschikbare kredietlijnen en beschikbare cash) t.o.v. eind 2015 € 39,1 miljoen na aftrek van de kredietlijnen die beschikbaar worden gehouden als back-up voor het commercial paper. • Sterke aandeelhouders (1,2).
Het niet beschikbaar zijn van financiering of gewenste looptijd van de financiering (liquiditeitsrisico) en opdroging van de commercial paper markt	1. Onmogelijkheid om acquisities te financieren of enkel via verhoogde kosten en lagere rendabiliteit 2. Aanzet tot verkoop van activa aan een waarde die lager is dan de reële waarde	• Strikt financieringsbeleid en opvolging (1,2) door voortdurende zoektocht naar een evenwichtige spreiding van de vervalddata, stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings, mogelijke diversificatie van de financieringsbronnen waar nodig. De gemiddelde duration van de totale kredieten, inclusief de obligatieleningen bedraagt 3,9 jaar (2015: 3,0 jaar; 2014: 3,2 jaar). • Volledige dekking van het commercial paper programma door middel van beschikbare geconfirmeerde kredietlijnen (1,2). • Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge (€ 90,5 miljoen niet gebruikte kredietlijnen en beschikbare cash) op bevestigde kredietlijnen (1,2). • Sterke aandeelhouders (1,2).
Onvoldoende kasstromen om haar financiële verplichtingen na te komen (kasstroomrisico)	1. Niet meer kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal	• Nauwgezette opvolging van de netto cashflow en beperking van de operationele risico's². • Financieringen zijn van het type bullet met duidelijk zicht op de vervalddata.

² De ontvangen huurinkomsten tijdens het boekjaar 2016 zijn meer dan voldoende om de eventuele stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste drie boekjaren bedraagt het financieel resultaat t.o.v. de huurinkomsten 18,0% (2016), 33,8% (2015) en 27,5% (2014); de interestlasten exclusief de reële waarde aanpassingen van financiële instrumenten die niet voor kasstroomdekking in aanmerking komen t.o.v. de huurinkomsten bedragen 19,2% (2016), 24,2% (2015), 25% (2014).

		• Streven naar het behoud van een toereikende beschikbaarheidsmarge op bevestigde kredietlijnen.
Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)	1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming 2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming en van nieuwe investeringen	• Bescherming tegen stijging interestvoeten door het gebruik van afdekkingsinstrumenten. Het beleid is erop afgestemd om het renterisico voor ongeveer 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 5 jaar en voor ongeveer 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar. De gereguleerde vastgoedvennootschap heeft op eind 2016 2016 een fix ratio van 78% (indekkingen van globale kredietopname op basis van vastrentende kredieten en indekkingen) met voor 41% lopende netto payer interest rate swaps (IRS) (indekking met vaste interestvoet) (eind 2015: 31%); de lopende caps werden beëindigd (met plafond op de rentevoeten 'out of the money') (eind 2015: 8%), 29% vastrentende kredieten (2015:30%) en 7% cross currency swap (1,2). Het beleid bestaat er verder in om, rekening houdend met de afdekkingen, een zo optimaal mogelijke fundingkost te bereiken. Deze bedraagt 2,90% (eind 2015: 3,38%) exclusief het effect van reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva (1,2). • Constante dialoog met aandeelhouders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties (1,2).
De financiële instellingen staan kredieten toe aan Leasinvest Real Estate op basis van de notoriëteit van de vennootschap en verschillende financiële en andere convenanten. Een risico bestaat in het mogelijk verlies aan vertrouwen en het niet respecteren van de convenanten.	1. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers 2. Sancties en verscherpt toezicht vanuit de hoek van de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke parameters	• De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd. • Overeenkomstig art. 24 van het KB van 13/07/2014 moet de GVV een financieel plan met een uitvoeringsschema opstellen indien de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde KB, meer dan 50% zou bedragen. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden

		genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Op 31/12/2016 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 58,05% in vergelijking met 58,03% eind 2015. De enkelvoudige schuldgraad bedroeg op 31/12/2016 50,01% in vergelijking met 53,37%³ eind 2015. Er werd dan ook een financieel plan opgesteld overeenkomstig de bepalingen van art. 24 van het KB van 13/07/2014.
Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten	1. Niet tijdige detectie van het eventueel niet nakomen van bepaalde verplichtingen	Minimaal kwartaalupdates van het financieel model met aftoetsing van de hypothesen en de wijze van opstellen en continue opvolging van parameters die het resultaat en budget zouden kunnen beïnvloeden (1).
Risico op valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten uitgevoerd buiten de eurozone	1. Daling van de inkomsten en kasstromen	Leasinvest Real Estate is voornamelijk actief in EURO-landen en in Zwitserland. M.b.t. de investering in Zwitserland werd het reële waarde risico afgedekt. De variabiliteit in de netto kasstromen wordt in belangrijke mate opgevangen door natuurlijke afdekking (1).
Risico op reële waarde schommelingen van afgeleide financiële instrumenten of een relatieve hogere financieringskost ingevolge gekozen indekkingen bij daling van rentevoeten	1. Daling van het eigen vermogen van de groep 2. Lager netto resultaat en netto courant resultaat	Leasinvest Real Estate beoogt een optimale financieringskost rekening houdend met de gekozen hedging strategie. Deze laatste wordt dan ook aangepast naargelang de marktevolutie, en o.b.v. de ingeschatte behoeftes wordt overwogen om IRS aan te gaan of te ontmantelen; dit geldt eveneens voor het afsluiten of terugbetalen van CAPS of vaste rente kredieten (1), (2).
In het kader van art. 617 van Wetboek Vennootschappen kan de uitkeerbaarheid van dividenden beperkt zijn en dit mede doordat Leasinvest Real Estate een belangrijke dochteronderneming heeft in het Groothertogdom Luxemburg	1. Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder	Waken over voldoende inkomsten en de naleving van art. 617 van het Wetboek Vennootschappen met betrekking tot de uitkeerbaarheid van dividenden op het statutaire niveau van Leasinvest Real Estate. Binnen dit kader werden de statutaire participaties in Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk

³ Ingevolge de toepassing van de vermogensmutatiemethode op de enkelvoudige participaties van Leasinvest Real Estate Comm. VA werd de enkelvoudige schuldgraad 2015 retroactief herberekend op 53,37%. Voor meer toelichting hierover verwijzen we naar de toelichtingen met betrekking tot de financiële covenants met de berekening van de enkelvoudige financiële staten onder toelichting 32.2 van de statutaire financiële staten.

(Leasinvest Immo Lux) die enkel
dividenden bijdraagt in de
statutaire resultaten van
Leasinvest Real Estate

Pakhuis NV, Leasinvest Services NV,
RAB Invest NV en Haven Invest NV voor
het eerst verwerkt via de
vermogensmutatiemethode in plaats
van waardering aan historische
kostprijs. Voor een meer gedetailleerde
toelichting en de opname van
vergelijkende cijfers verwijzen we naar
de toelichting bij de berekening van art.
617 van het Wetboek Venn. in de
toelichtingen onder 31.2 van de
statutaire financiële staten.

Tijdschema van de geconsolideerde financiële schulden en de kredietlijnen

	31/12/2016			
	Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar <= 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
(in 1.000 EUR)				
Financiële schulden - kredietinstellingen				
Kredietlijnen	42 500	385 500	85 000	513 000
Kredietopnames	7 500	289 000	0	296 500
Intresten	5 253	14 992		20 245
% aandeel (kredietopnames/kredietlijnen)	30,0%	78,9%	0,0%	61,7%
Obligatieleningen	3 519	102 462		105 981
Commercial Paper programma			210 000	210 000
Commercial Paper opnames	146 950	0		146 950
% aandeel CP / kredietlijnen				28,6%
% aandeel (kredietopnames & CP / kredietlijnen)				86,4%
% overschot kredietlijnen na dekking CP				13,6%

De gemiddelde geconsolideerde financieringskost (exclusief de marked to market van de indekkingsinstrumenten en de betaalde premies) na hedging bedraagt eind 2016 2,90% (eind 2015: 3,38%); voor hedging bedraagt deze eind 2016 1,05% (eind 2015: 1,9 %).

Indekkingen

Per einde boekjaar 2016 bedraagt het notioneel bedrag van de lopende netto payer IRS-contracten € 222,5 miljoen (€ 257,5 miljoen payer IRS, verminderd met € 35 miljoen receiver IRS), toekomstige payer IRS € 110 miljoen, en cross currency swaps € 37,3 miljoen. De interest rate caps ten belope van € 40 miljoen (aan strike niveaus buiten de marktverwachtingen tot en met eindvervaldag van de caps) werden gedurende het boekjaar verkocht.

De hedge ratio eind 2016 bedroeg 71% (fix ratio 78%), in vergelijking met 76% (fix ratio 68%) eind 2015.

De verhouding tussen de vlotrentende schulden € 380.786 duizend, vermeerderd met de IRS receiver swaps ten belope van € 35.000 duizend enerzijds, en anderzijds de vaste rentedragende schuld (€ 157.500 duizend), de corresponderende IRS-afdekking (€ 257.500 duizend) en de Cross Currency Swaps (€ 37.363 duizend), is de hedge positie en wordt dus berekend op basis van het notioneel bedrag van de op dat moment lopende actieve afdekkingen. Bij deze berekening wordt dus geen rekening gehouden met toekomstige afgeleide instrumenten, daar ze ook nog geen 'bescherming' bieden tegen stijgende rente op dat betrokken moment.

Er wordt ervan uitgegaan dat de panden in het bezit van de GVV in principe zullen aangehouden worden teneinde huurinkomsten te generen en het verplichte dividend te kunnen uitbetalen. Dit laat veronderstellen dat het hoogstwaarschijnlijk is (highly probable) dat bepaalde kasstromen zich zullen realiseren (huur & dividend) en bij afgeleide kunnen bepalen wat we zullen opnemen aan schuldfinanciering en welke we wensen in te dekken. Bijgevolg zijn de aangegane operaties naar het oordeel van Leasinvest Real Estate niet speculatief te noemen.

De afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan hun reële waarde, die overeenstemt met de marked-to-market berekend door de financiële instellingen. Met betrekking tot IRSen, wordt aan hedge accounting gedaan en werd de efficiëntie van de indekkingen aangetoond. Het betreffen kasstroomindekkingen en fair value hedges, die als dekking dienen voor uitstaande kredietlijnen aan vlottende (inclusief uitgegeven commercial paper aan vlottende rentevoeten, die herprijsd worden op kortetermijnintervallen) en vaste rente.

(1) De fix ratio wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de vastrentende schuld, verhoogd met de vlottende renteschuld die door gebruik van financiële instrumenten omgezet wordt in vastrentende schuld ten opzichte van de totale schuld.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten op afsluitdatum is samengesteld als volgt:

In € 1000

	31/12/2016		31/12/2015		Variatie activa	Variatie Verplichting	Netto variatie
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen			
Aangekochte caps	0		1		-1		-1
Verkochte floors	1.585		1.596	0	-11	0	-11
Interest Rate Swaps		-49.736	0	-40.218		-9.518	-9.518
	1.585	-49.736	1.597	-40.218	-12	-9.518	-9.530

Het saldo van de verplichtingen van € 49,7 miljoen is voorgesteld in de rubriek “Andere langlopende verplichtingen” en het saldo van de activa van € 1,59 miljoen is voorgesteld onder “Financiële vaste Activa”.

De variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

Efficiënt deel van de reële waarde voorgesteld onder: “Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”.

De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS ten belope van - € 10,3 miljoen betreffen waardeschommelingen op de indekkingsinstrumenten als gevolg van de evolutie van de swapcurve die via de reserves worden verwekt.

Efficiënt deel van de reële waarde

Saldo op 31/12/2012	-23.727
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	8.427
Saldo op 31/12/2013	-15.300
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-21.890
Saldo op 31/12/2014	-37.190
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	3.003
Saldo op 31/12/2015	-34.187
Variaties in het effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-10.303
Saldo op 31/12/2016	-44.490

Niet-efficiënt deel van de reële waarde

Saldo op 31/12/2012	-3.671
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	1.031
Saldo op 31/12/2013	-2.640
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	720
Saldo op 31/12/2014	-1.920
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-5.215
Saldo op 31/12/2015	-7.135
Variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	667
Saldo op 31/12/2016	-6.468

De variaties in het niet-effectief deel van de reële waarde van de afgeleide instrumenten voor € 0,7 miljoen (eind 2015: - € 5,2 miljoen) worden rechtstreeks in resultaat genomen (zie ook de toelichting onder bijlage 17).

Activa en Passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld onder drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- Niveau 1 waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- Niveau 2 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- Niveau 3 waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

In concreto doet de vennootschap voor de waardering van de kredieten beroep op vergelijkbare marktgegevens zoals een benadering van de toegepaste referentievoet en een benadering van de evolutie van de kredietmarge op basis van recente vergelijkbare observaties.

Met betrekking tot de afgeleide instrumenten werden de waarderingen van de diverse bancaire tegenpartijen overgenomen, zodat een uitgebreide beschrijving van de gegevens, zoals vereist onder niveau 3, niet mogelijk is. Echter werden deze instrumenten onder niveau 3 geclassificeerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderingen en dit op basis van gegevens die een benadering zijn van het kredietrisico. De waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van de Euribor 6M.

Fair value disclosures:

per einde 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	70 758 387	1 283 317		72 041 704	72 041 704
- Leningen en vorderingen		90 163 945		90 163 945	90 163 945
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekkingen			0	0	0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waarde indekkingen			1 584 238	1 584 238	1 584 238
Financiële vlottende activa		31 459 366		31 459 366	31 459 366
Handelsvorderingen		5 919 906		5 919 906	5 919 906
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1 827 448		1 827 448	1 827 448
Kas en kasequivalenten	980 274			980 274	980 274
Overlopende rekeningen		999 981		999 981	999 981
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen			153 310 383	153 310 383	151 017 975
- Andere	78 622 500		20 716 425	99 338 925	96 813 043
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening			1 042 917	1 042 917	1 042 917
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			48 693 306	48 693 306	48 693 306
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen				0	0
- Andere			146 856 470	146 856 470	146 856 470
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				0	
- Andere		7 655 897		7 655 897	7 655 897
Andere kortlopende verplichtingen		1 767 846		1 767 846	1 767 846
per einde 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	70 425 022	1 361 432		71 786 454	71 786 454
- Leningen en vorderingen		149 615 795		149 615 795	149 615 795
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekkingen			714	714	714
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waarde indekkingen			1 752 385	1 752 385	1 752 385
Financiële vlottende activa		19 501 126		19 501 126	19 501 126
Handelsvorderingen		3 834 311		3 834 311	3 834 311
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		2 585 281		2 585 281	2 585 281
Kas en kasequivalenten	1 275 558			1 275 558	1 275 558
Overlopende rekeningen		1 080 257		1 080 257	1 080 257
Langlopende financiële schulden				0	
- Kredietinstellingen			238 401 434	238 401 434	233 484 659
- Andere	78 750 000		20 750 031	99 500 031	96 824 102
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening			1 646 955	1 646 955	1 646 955
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			38 570 696	38 570 696	38 570 696
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen			30 794 887	30 794 887	30 479 676
- Andere			87 625 348	87 625 348	87 625 348
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Andere		8 805 811		8 805 811	8 805 811
Andere kortlopende verplichtingen		1 734 340		1 734 340	1 734 340

32.4 Huurders- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn te verbeteren, teneinde een zo gediversifieerd mogelijk huurdersrisico en huurinkomen te bekomen, en daardoor de afhankelijkheid van de GVV t.o.v. het verdwijnen van een of meerdere belangrijke huurders, wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken.

Bijlage 33 Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	31/12/2016	31/12/2015
Exittaks		
Andere		
<i>Leveranciers</i>	7.116.423	8.339.611
<i>Huurders</i>		
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	539.474	466.201
TOTAAL	7.655.897	8.805.811

Bijlage 34 Andere kortlopende verplichtingen

	31/12/2016	31/12/2015
Andere kortlopende verplichtingen	1.767.846	1.734.340
TOTAAL	1.767.846	1.734.340

Bijlage 35 Overlopende rekening passiva

	31/12/2016	31/12/2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.873.525	3.254.235
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	143.856	201.293
Andere	203.144	205.331
TOTAAL	3.220.526	3.660.859

Bijlage 36 Andere gegeven verplichtingen

De huurders van volgende panden beschikken op het einde van hun huurcontract over een aankoopoptie, weliswaar aan marktwaarde, ten laste van Leasinvest Real Estate: het kantoorgebouw gelegen in de Motstraat 30-32 te Mechelen en het distributiecentrum gelegen in Tongeren (SKF).

In het kader van de vervreemding van de gebouwen in het Axxes Business Park in 2010 en Torenhove in 2012 heeft LRE zich garant gesteld voor een periode van maximum 9 jaar (resp. tot juli 2019 en tot december 2021) hoofdzakelijk inzake de mogelijke leegstand. Per afsluitdatum wordt een evaluatie gemaakt van de waarschijnlijkheid van mogelijke garantiestelling, rekening houdend met de leegstand, verwachte leegstand en het commercieel succes teneinde voldoende huurders of gebruikers te kunnen vinden. Het commercieel beheer wordt tegen vergoeding uitgevoerd door een filiaal van LRE, zijnde Leasinvest Services.

Bijlage 37 Transacties met verbonden partijen

De statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV heeft het personeel in dienst en ontvangt jaarlijks een managementvergoeding van 0,415% op de geconsolideerde investeringswaarde van de portefeuille inclusief de vastgoedportefeuille van Leasinvest Immo Lux. De vergoeding voor het boekjaar 2016 (12 maanden) bedroeg € 3,8 miljoen.

Er wordt zoals in het remuneratieverslag hierna op globale basis enkel de remuneratie van de twee effectieve leiders weergegeven, maar niet die van de overige leden van het management die de effectieve leiders in het kader van het dagelijks bestuur bijstaan.

De effectieve leiding wordt zoals hierboven uiteengezet gevormd door de heer Jean-Louis Appelmans, die afgevaardigd bestuurder is, en de heer Michel Van Geyte, CIO van Leasinvest Real Estate Management en bestuurder.

Tijdens het voorbije boekjaar werd aan hen op individuele basis, rechtstreeks en onrechtstreeks de in de tabel hierna vermelde remuneratie toegekend.

De leden van de effectieve leiding ontvangen overeenkomstig het remuneratiebeleid van de onderneming geen opties noch andere aan aandelen gekoppelde bezoldigingen.

Effectieve leiding (in €)	vast	verzekering	variabel	Totaal
Jean-Louis Appelmans	323.874	139.733	98.000	561.607
Totaal	323.874	139.733	98.000	561.607

Er zijn geen andere transacties met de effectieve leiding dan hun remuneratiepakket.

Bijlage 38 Honoraria van de commissaris Ernst & Young (excl. BTW)

	31/12/2016
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	33.401
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten:	
- Andere controle-opdrachten	14.158
- Belastingadvies	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	500
TOTAAL	48.059

Bijlage 39 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich verder geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar 2016.

Bijlage 40 Lijst van ondernemingen waarin de vennootschap een deelneming bezit

Naam & adres van de administratieve zetel	BTW of nationaal nummer	Rechtstreeks of onrechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in%)		Jaarrekening	Looptijd laatste boekjaar	Eigen vermogen	Netto-resultaat
		31/12/2015	31/12/2016				
Leasinvest Services NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 0826.919.159	99%	100%	31/12/2016	12 maanden	263.077	-19.643
Leasinvest Immo Lux SA 6 D, Route de Trèves - L-2633 Senningerberg	LU 16372655	100%	100%	31/12/2016	12 maanden	290.621.635	24.471.710
Rab Invest NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 0820.897.736	100%	100%	31/12/2016	12 maanden	-8.317	120.317
Haven Invest NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 0644.563.317	100%	100%	31/12/2016	12,5 maanden	-30.568	-92.068
T & T Koninklijk Pakhuis NV Schermerstraat 42 - 2000 Antwerpen	BE 0863.090.162	100%	100%	31/12/2016	12 maanden	4.412.153	2.143.525