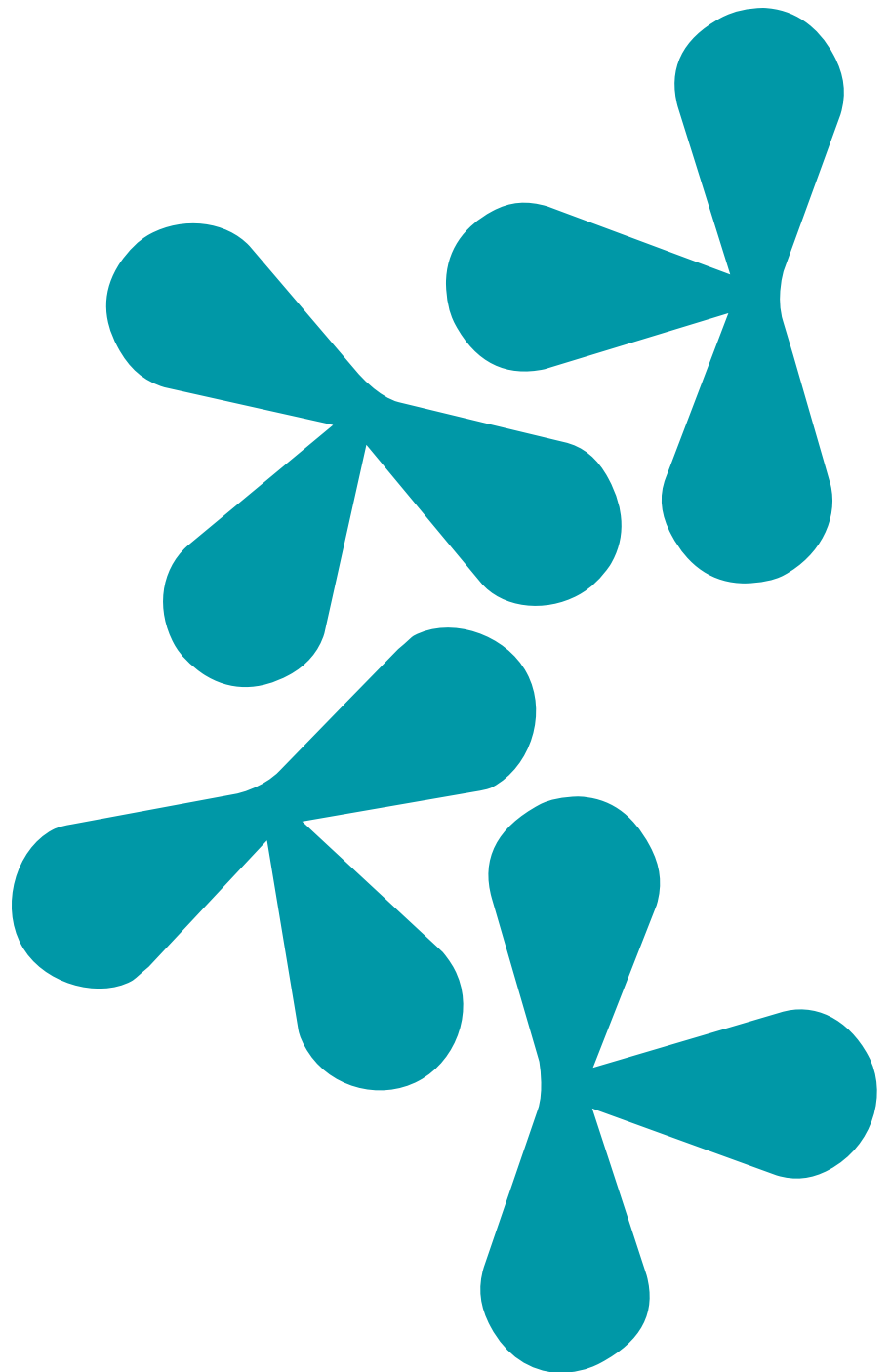




INFORMATION REGLEMENTEE

la version néerlandaise a été publiée le 18 avril 2016 avant ouverture de la bourse

**RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

pour la période du 1 janvier 2015 au 31 décembre 2015

REVISE

BNP PARIBAS FORTIS - BELFIUS BANQUE - KBC BANQUE - BANQUE DEGROOF PETERCAM

Le présent rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Le 12 avril 2016, la version néerlandaise du présent rapport a été approuvée par la FSMA, conformément à l'article 23 de ladite loi.

*Traduction libre, rédigée sous la responsabilité de la Société.*

*La version néerlandaise prévaut.*

*An English translation is also available on the Company's website.*



✧ En 2014, l'avenir de la Société a fait l'objet d'intenses préparatifs. Les premières démarches vraiment importantes ont eu lieu en 2015.

# Contenu

|      |                                                                                    |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Facteurs de risque                                                                 | 7  |
| 1.   | Risques du marché                                                                  | 8  |
| 2.   | Risques opérationnels                                                              | 9  |
| 3.   | Risques financiers                                                                 | 12 |
| 4.   | Risques réglementaires                                                             | 15 |
| II.  | Lettre aux actionnaires                                                            | 21 |
| III. | Chiffres clés                                                                      | 25 |
| 1.   | Patrimoine                                                                         | 26 |
| 2.   | Compte de résultats consolidé                                                      | 27 |
| 3.   | Composants du résultat net consolidé (par action)                                  | 28 |
| 4.   | Bilan consolidé                                                                    | 29 |
| 5.   | Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée                       | 30 |
| 6.   | Taux d'endettement                                                                 | 30 |
| 7.   | Nombre d'actions                                                                   | 30 |
| IV.  | Rapport de gestion                                                                 | 33 |
| 1.   | Stratégie                                                                          | 34 |
| 2.   | Événements importants                                                              | 35 |
| 3.   | Synthèse du bilan et des comptes de résultats consolidés                           | 39 |
| 4.   | Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée                       | 43 |
| 5.   | Affectation du résultat                                                            | 43 |
| 6.   | Perspectives : résultat et dividende et taux d'endettement                         | 44 |
| 7.   | Principaux risques                                                                 | 45 |
| 8.   | Transactions avec des parties liées                                                | 46 |
| 9.   | Conflits d'intérêts                                                                | 46 |
| 10.  | Recherche et développement                                                         | 48 |
| 11.  | Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé                         | 48 |
| 12.  | Participations                                                                     | 48 |
| 13.  | Actions propres                                                                    | 48 |
| 14.  | Informations de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition | 49 |
| 15.  | Organisation et fonctionnement internes de Care Property Invest                    | 52 |
| V.   | Care Property Invest en bourse                                                     | 57 |
| 1.   | Cours de bourse en volume                                                          | 58 |
| 2.   | Politique de dividende                                                             | 62 |
| 3.   | Actionnariat                                                                       | 62 |
| 4.   | Agenda de l'actionnaire                                                            | 63 |

|                                                                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>VI. Rapport immobilier</b>                                                                     | <b>65</b>  |
| 1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité                       | 66         |
| 2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 31 décembre 2015                       | 67         |
| 3. Nouveaux projets                                                                               | 70         |
| 4. Programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services                                | 76         |
| 5. Bien immobilier pour usage propre                                                              | 82         |
| 6. Rapport de l'expert immobilier                                                                 | 82         |
| <b>VII. Comptes annuels</b>                                                                       | <b>85</b>  |
| 1. Compte de résultats consolidé                                                                  | 86         |
| 2. Composants du résultat net consolidé                                                           | 87         |
| 3. Bilan consolidé                                                                                | 88         |
| 4. Tableau de flux de trésorerie                                                                  | 90         |
| 5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés                                           | 92         |
| 6. Notes                                                                                          | 94         |
| 7. Rapport du commissaire                                                                         | 136        |
| 8. Comptes annuels non consolidés pour l'exercice 2015                                            | 138        |
| <b>VIII. Déclaration de gouvernance d'entreprise</b>                                              | <b>147</b> |
| 1. Introduction                                                                                   | 148        |
| 2. Conseil d'administration                                                                       | 149        |
| 3. Conseil d'administrateurs délégués                                                             | 166        |
| 4. Audit et systèmes de contrôle interne et de gestion des risques                                | 169        |
| 5. Rémunération                                                                                   | 181        |
| 6. Politiques du personnel                                                                        | 185        |
| 7. Les actionnaires et l'assemblée générale                                                       | 185        |
| 8. Les pouvoirs de l'organe de gestion, en particulier le pouvoir d'émission ou d'achat d'actions | 195        |
| 9. Mesures relatives aux opérations d'initiés et aux manipulations de marché (abus de marché)     | 195        |
| <b>IX. Document permanent</b>                                                                     | <b>199</b> |
| 1. Informations générales                                                                         | 200        |
| 2. Déclarations                                                                                   | 207        |
| 3. Historique du capital social                                                                   | 209        |
| 4. Coordonné des statuts                                                                          | 210        |
| 5. La société immobilière réglementée (SIR) publique                                              | 220        |
| <b>X. Lexique</b>                                                                                 | <b>227</b> |
| 1. Définitions                                                                                    | 228        |
| 2. Abréviations                                                                                   | 234        |





## I. Facteurs de risque

## I. Facteurs de risque

Le management et le conseil d'administration sont conscients des risques spécifiques liés à la gestion du portefeuille immobilier de Care Property Invest. La liste de risques décrits dans ce chapitre n'est pas exhaustive. La plupart de ces facteurs ont trait à des événements incertains, qui peuvent ou non se produire, et la Société<sup>1</sup> n'est pas en mesure de faire des déclarations sur la survenance ou non de ces événements. D'autres risques inconnus ou improbables peuvent exister qui, sur la base des informations disponibles actuellement ne sont pas considérés comme pouvant avoir un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière. Care Property Invest est d'avis que les facteurs décrits ci-dessous reflètent les principaux risques associés aujourd'hui à la Société et à ses activités. L'ordre dans lequel les facteurs de risque sont répertoriés ne constitue pas une indication du degré de probabilité qu'ils se produisent ni de l'importance de leurs conséquences.

Il est en outre souligné que la gestion de risque n'est pas un exercice effectué exclusivement de manière périodique. Elle fait aussi partie intégrante de la gestion quotidienne de Care Property Invest.

Cela va de la gestion financière et opérationnelle quotidienne à l'analyse des nouveaux dossiers d'investissements, en passant par la formulation de la stratégie et des objectifs et la mise en place de procédures strictes de prise de décision. Il est essentiel de comprendre les risques découlant de facteurs internes et externes, et de s'en protéger, pour parvenir à un rendement total stable à long terme.

### 1. Risques du marché

#### 1.1 Marché de l'immobilier de soins de santé

Le risque d'un affaiblissement de la demande de l'immobilier de soins de santé, d'une offre excédentaire et d'un affaiblissement de la situation financière des divers intervenants sur le marché peut affecter les revenus locatifs et les flux de trésorerie. Pour les nouveaux projets, Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en le couvrant autant que possible contractuellement, en faisant autant que possible reposer le risque d'inoccupation sur l'exploitant et en procédant à une enquête approfondie sur l'emplacement, l'offre d'immobilier de soins de santé dans la région où est situé un nouveau projet potentiel, et en effectuant une étude de marché globale et continue de l'immobilier de soins de santé, afin d'être parfaitement informée des développements et/ou des nouvelles tendances sur ce marché. Pour les anciens projets du programme d'investissement initial, Care Property Invest pallie ce risque par des contrats à long terme ce qui garantit, en principe, un flux de revenus stable, plus indépendant du marché. En outre, pour les projets du programme initial, Care Property Invest met le bien immobilier à disposition des CPAS/ASBL qui exploitent ce bien immobilier, de sorte que l'on ne peut parler que d'un risque indirect concernant ces projets.

#### 1.2 Marchés financiers

Une extrême volatilité et incertitude sur les marchés internationaux entraîne un risque d'accès plus compliqué aux marchés des actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres. Elle implique, outre la limitation du taux d'endettement à laquelle est soumise une SIR publique, une limitation des possibilités de financement par endettement. Une telle volatilité et incertitude peut également conduire à de fortes fluctuations du cours de bourse de l'action, ainsi qu'à une baisse des liquidités disponibles dans les « debt capital markets », concernant le refinancement.

<sup>1</sup> Dans le présent rapport financier annuel, le mot « Société » désigne Care Property Invest SA

Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en établissant un dialogue extensif et fréquent avec les marchés de capitaux et les partenaires financiers, en adoptant une communication transparente avec des objectifs clairs, en mettant en place une gestion et un suivi rigoureux de tous les risques qui peuvent avoir une incidence négative sur la perception de l'entreprise par les investisseurs et bailleurs de fonds, et en veillant au maintien des relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs.

### **1.3 Déflation**

Une déflation désigne une diminution de l'activité économique entraînant une baisse générale des prix. Une déflation peut entraîner une diminution des revenus locatifs, notamment par des pressions à la baisse des niveaux de loyers du marché et une indexation réduite ou négative. Care Property Invest cherche à pallier l'incidence de la déflation de la manière suivante. Concernant les contrats relatifs aux projets de l'ancien programme d'investissement, les contrats ne prévoient qu'une indexation à la hausse. Dans les nouveaux projets aussi, Care Property Invest cherche autant que possible à ne prévoir qu'une indexation à la hausse.

## **2. Risques opérationnels**

### **2.1 Stratégie**

Le risque en termes de stratégie et en particulier le risque de faire des choix de politique inappropriés peut notamment avoir les effets suivants : la non-obtention des rendements escomptés, la mise sous pression de la stabilité du flux de revenus et un portefeuille inadapté à la demande d'immobilier de soins de santé sur le marché. Care Property Invest cherche à limiter et à contrôler ces risques en chargeant le conseil d'administration de définir une stratégie immobilière claire incluant une vision à long terme et un suivi cohérent de la structure du capital, en mettant en place une surveillance constante de l'évolution des tendances économiques, spécifiquement immobilières et réglementaires (notamment le droit fiscal, le droit des sociétés, la réglementation en matière de SIR, les réglementations sectorielles, etc.) et en maintenant et mettant en œuvre l'expérience du management et le contrôle du conseil d'administration.

### **2.2 Investissements**

Les investissements ont toujours, en particulier, des aspects économiques, fiscaux, techniques et juridiques. La cession de certains passifs cachés dans des acquisitions et/ou l'évaluation erronée des conséquences fiscales d'opérations complexes, l'acquisition d'immeubles qui ne satisfont pas aux exigences de qualité ou la non-obtention des rendements escomptés, peuvent avoir une incidence potentiellement négative sur le résultat de la Société. Care Property Invest charge le conseil d'administration d'effectuer une analyse économique, stratégique et immobilière exhaustive de chaque proposition d'acquisition.

Avec l'assistance de conseillers externes, Care Property Invest fait aussi effectuer une due diligence exhaustive, sur le plan technico-immobilier, économique, financier, juridique, comptable et administratif dans le cadre de chaque acquisition, que ce soit par son propre personnel ou par des conseillers externes. Enfin, toute acquisition potentielle fait l'objet d'une évaluation préalable par un expert immobilier indépendant.

## 2.3 Risque lié à la construction

La construction implique toujours divers risques pour le maître de l'ouvrage. Outre l'« assurance tous risques chantier » (TRC) que l'entrepreneur est tenu de souscrire, Care Property Invest contracte une assurance TRC distincte pour tous les projets en cours, ainsi qu'une assurance responsabilité civile pour couvrir sa responsabilité en tant que chef de projet. Après la réception des immeubles, une assurance décennale est également conclue.

Conformément aux dispositions administratives de l'adjudication, l'entrepreneur général constitue un cautionnement égal à 5 % du montant de l'adjudication initiale. Ce cautionnement peut être utilisé en cas de retard dû à l'exécution tardive, en cas d'inexécution totale ou partielle d'un marché ou même en cas de dissolution ou de résolution de celui-ci. Après sa mise à disposition, les réparations majeures et/ou les modifications structurelles de l'immeuble sont à charge du preneur de la location-financement et ne peuvent être mises en œuvre qu'après l'approbation de Care Property Invest.

## 2.4 Risque de concentration

Statutairement, la Société n'a pas la possibilité d'étendre ses activités à d'autres segments que l'immobilier des soins de santé ce qui fait que la diversification n'est pas possible au niveau sectoriel. L'activité doit plus précisément avoir trait au financement et à la réalisation, (i) en ce qui concerne la région flamande, exclusivement de projets concernant (a) la création des résidences-services mentionnées à l'article 88, § 5, du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (tel qu'amendé de temps à autre) ou (b) les immeubles pour les structures prévues dans le cadre du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou (c) les immeubles pour les personnes à mobilité réduite, (ii) en ce qui concerne l'Espace économique européen, à l'exception de la région flamande, de projets similaires à ceux visés au point (i), ou (iii) d'autres projets autorisés de temps à autre en vertu de la législation applicable en matière d'exonération de droits de succession, sans retrait de l'agrément en vertu de cette législation.

Care Property Invest limite et/ou contrôle le risque de concentration de locataires ou d'investissements dans un ou plusieurs immeubles en appliquant strictement les règles de diversification légales en la matière, telles que prévues dans la réglementation SIR. En outre, Care Property Invest a élargi son ancien objet social, le 26 juin 2013, pour inclure d'autres biens immobiliers liés aux soins de santé. De même, l'espace géographique dans lequel Care Property Invest peut être actif a été étendu (voir la description de l'objet, dans le paragraphe ci-dessus). Cela signifie que Care Property Invest peut être actif dans tout l'Espace économique européen, en ce qui concerne les centres de services de soins et de logement, les groupes de logements à assistance, les centres de convalescence, les centres de court séjour, les centres de soins de jour, les centres de services locaux et régionaux ou les infrastructures pour les handicapés ou les infrastructures similaires dans d'autres pays de l'Espace économique européen (UE + Norvège, Islande et Liechtenstein) et les autres régions de Belgique.

## 2.5 Développements en vue de la location

Lorsque Care Property Invest acquiert la propriété du terrain et de l'immeuble, des risques liés aux développements, comme la solvabilité de l'autre partie et l'obtention des permis nécessaires, peuvent survenir. Ce risque peut avoir pour incidence l'incapacité d'obtenir un permis, des retards importants conduisant à une perte de revenus, un dépassement important des budgets d'investissement, de longues périodes d'inoccupation ou la non-obtention des rendements escomptés sur les développements. Pour atténuer et/ou contrôler ce risque, la Société dispose en interne d'une équipe de développement de projet spécialisée (elle recourt si nécessaire à des conseillers externes pour réduire autant que possible les risques), procède à un strict suivi du chantier/des chantiers, incluant la mise en œuvre de clauses de pénalité, et prévoit les conditions suspensives nécessaires lors de l'acquisition de la propriété.

## 2.6 Inoccupation

Le risque d'inoccupation des résidences-services et/ou des logements à assistance, des chambres dans les centres de services de soins et de logement ou d'autres biens immobiliers de soins de santé, pour des circonstances inattendues, peut avoir pour incidence une moins-value de l'immeuble en question et une diminution des revenus des projets. Care Property Invest n'est exposée à ce risque que de manière limitée, pour les nouveaux projets. Pour les projets du programme d'investissement initial, ce risque repose sur l'autre partie, la Société recevant un canon indépendamment de la survenance d'une inoccupation. Pour les nouveaux projets, la Société cherche à transférer ce risque en tout ou partie à l'autre partie.

## 2.7 Entretien et réparation

Le risque d'entretien et de réparation découle de la volatilité inattendue des frais d'entretien. Cette volatilité peut entraîner une diminution des résultats et des flux de trésorerie, donc aussi des fluctuations de résultats imprévues. Durant la phase de construction, Care Property Invest cherche à atténuer ou contrôler ce risque en souscrivant une assurance TRC. Après la phase de construction, elle cherche à transférer ce risque à l'autre partie en concluant des baux triple net. Pour les risques qu'elle continue à assumer à cet égard, et pour les biens immobiliers dont elle est propriétaire, la Société applique une gestion de propriété appropriée, dans le cadre de laquelle elle vise à maintenir le portefeuille immobilier au plus haut niveau qualitatif.

## 2.8 Destruction d'immeubles

Le risque de destruction d'immeubles peut se produire en cas de destruction du bien immobilier en question par un incendie, des catastrophes naturelles, des accidents, un acte terroriste, etc. La destruction du bâtiment peut entraîner une discontinuité de l'utilisation de l'immeuble, combinée à une perte de revenus locatifs. Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en couvrant (ou faisant couvrir) cette destruction par une assurance-incendie en valeur à neuf. Pour les projets du programme d'investissement initial, il est également prévu que l'exploitant ne peut exiger de réduction du canon ni d'indemnité en cas de destruction des bâtiments.

## 2.9 Risque d'expropriation

Le risque d'expropriation a trait au risque d'expropriation dans le cadre d'expropriations publiques par les organismes publics compétents. L'expropriation peut avoir pour conséquence une perte de valeur de l'investissement et une vente forcée à perte. En outre, une expropriation peut conduire à une perte de revenus, à défaut de possibilités de réinvestissement. Care Property Invest cherche à pallier le risque d'expropriation en entamant un dialogue avec l'autorité publique pour trouver des solutions dans l'intérêt de toutes les parties prenantes. Avant de se lancer dans de nouveaux projets, la Société déterminera en outre le risque d'expropriation et le prendra en considération.

## 3. Risques financiers

### 3.1 Stratégie de financement et couverture du risque d'intérêt

Les premières résidences-services construites, reprises dans le programme d'investissement initial, ont été financées avec des fonds propres de la Société. Après l'utilisation des fonds propres, la Société a recouru à des prêts bancaires à long terme pour financer les résidences-services restantes du programme d'investissement initial. Ces financements ont été conclus à long terme, sous la forme de crédits « bullet ». Le capital de ces prêts est entièrement remboursé à échéance. Pendant la période du prêt, la Société ne verse que des intérêts. Ces frais d'intérêt (avec l'ajout d'une marge) sont répercutés en tant que redevance emphytéotique (= canon mensuel) dans les contrats de location-financement conclus avec les CPAS et les ASBL (*l'information concernant le traitement des 76 contrats de location-financement figure au chapitre « VII. Comptes annuels » « Notes aux comptes annuels » « A. Conventions comptables »*). La Société peut faire face à ses charges financières grâce aux canons emphytéotiques qu'elle reçoit également chaque mois et sera en mesure d'honorer ses obligations à la fin de l'emprunt grâce aux redevances de fin de droit de superficie qu'elle recevra des preneurs de location-financement avec lesquels elle a conclu un contrat.

### 3.2 Risque de liquidité

La Société est exposée au risque de liquidité qui pourrait résulter d'un déficit de caisse, en cas de résiliation de ses lignes de crédit. Le respect des obligations découlant pour Care Property Invest de la conclusion de crédits à long terme, est garanti envers les banques par le CPAS ou l'ASBL à concurrence du montant du prêt, par projet concerné. Le crédit conclu auprès de la Banque ING pour le projet à Nijlen est soumis à la garantie de Care Property Invest et de l'ASBL à Immomanda SA d'accorder un mandat hypothécaire sur l'immeuble à concurrence de la somme empruntée. Étant donné les garanties accordées et sauf événements imprévisibles, il n'y a que peu ou pas de risque que les contrats de financement de la Société soient résiliés ou annulés, ou qu'ils doivent être remboursés de manière anticipée. Pour garantir le respect de l'obligation des preneurs de location-financement envers Care Property Invest de payer les redevances de fin de droit de superficie, les subsides reçus de la communauté flamande par le CPAS ou l'ASBL sont versés sur un compte bloqué. Une garantie communale est en principe aussi demandée pour couvrir le paiement des obligations du CPAS envers Care Property Invest qui découlent du contrat de location-financement. À défaut de ce cautionnement, la Société peut en toute hypothèse aussi se tourner vers la commune sur la base de l'article 145 du décret CPAS.

Une ASBL doit accorder un mandat hypothécaire sur les terrains donnés en superficie, ainsi qu'une hypothèque de premier rang sur le droit d'emphytéose ou une garantie équivalente. Pour payer les canons, une ASBL est tenue de fournir une garantie bancaire égale à six mois ou trois ans d'obligation de canon. À ce jour, la Société n'a pas connaissance d'éléments qui pourraient laisser penser que les preneurs ne parviendront pas à remplir leurs obligations dans l'avenir.

### **3.3 Fluctuations des taux d'intérêt**

La hausse ou la baisse des taux d'intérêt a une incidence sur la charge financière, donc sur le résultat net de la Société. Pour pallier ce risque, la Société a financé, le 31 décembre 2015, ses dettes bancaires avec des taux d'intérêt fixes ou les a couvertes en recourant à des « interest rate swaps », convertissant le taux d'intérêt flottant en taux d'intérêt fixe. Sur une base consolidée, les 41 contrats de financement conclus ont un taux d'intérêt fixe moyen de 4,42 % et une durée résiduelle moyenne de 14,54 ans. Pour les 16 contrats de financement liés à un « interest rate swaps », bien qu'ils soient couverts par un taux d'intérêt fixe, les fluctuations de ces instruments financiers doivent être reprises dans le résultat de la Société, conformément à IAS/IFRS. Si le taux d'intérêt sous-jacent de ces opérations de swap diminue, la valeur de marché de ces instruments subit une variation négative et inversement en cas de hausse des taux d'intérêt. Cette variation a un impact négatif ou positif sur le résultat net de Care Property Invest (pas de cashflow hedge accounting au sens de la norme IAS 39).

Par rapport au 31 décembre 2014, les taux d'intérêt ont légèrement augmenté, une variation positive de ces instruments financiers a dès lors pu être enregistrée au cours de l'exercice 2015, à concurrence de 2,85 millions d'euros pour les « variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». Au 31 décembre 2015, la juste valeur de ces instruments s'élève à une valeur négative de 19,31 millions d'euros comparée à une valeur négative de 22,16 millions d'euros au 31 décembre 2014. Un changement de la courbe des taux de 0,25 % (en plus ou en moins) aurait une incidence d'environ 3,3 millions d'euros sur la juste valeur des instruments, de sorte que le résultat net sur base consolidée serait respectivement 8,7 millions d'euros en cas d'une baisse du taux d'intérêt ou 15,31 millions d'euros en cas d'une hausse du taux d'intérêt.

Ces fluctuations concernent des éléments hors-caisse et ne sont pas prises en compte pour le calcul du résultat minimal à rembourser, ni pour le calcul du taux d'endettement (cf. art. 13 de l'AR SIR).

Deux crédits (représentant 7 % du total des dettes financières non courantes sur une base consolidée) sont des « crédits roll-over » qu'il est possible de rembourser ou de poursuivre, tous les 3 ans. Durant le premier semestre de cette année, la Société sera exposée à d'éventuelles augmentations des taux d'intérêt, lorsque le premier crédit parviendra à sa date de révision. Toutefois, l'impact devrait être limité en raison des faibles taux d'intérêt actuels et du montant limité. Les crédits seront sans doute renégociés. La possibilité de les rembourser avec les fonds propres de la Société est aussi envisagée.

### 3.4 Risque d'inflation ou de déflation

Care Property Invest est exposée dans une mesure limitée à un risque d'inflation/de déflation, étant donné que les revenus locatifs actuels sont indexés sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Une incidence potentielle est palliée parce que les contrats de location-financement actuels prévoient l'indexation à la hausse, ce qui fait que les revenus locatifs sont au moins maintenus au niveau de l'année précédente. En cas d'inflation, une hausse des taux d'intérêt signifie potentiellement une augmentation des charges financières. Care Property Invest a pris les mesures nécessaires pour se protéger contre ce genre de risques (*voir « 3.3 Fluctuations des taux d'intérêt »*).

### 3.5 Évolution du taux d'endettement

Le taux d'endettement maximal de la Société est calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR et ne peut à aucun moment dépasser 65 % de ses actifs. Si ce taux d'endettement est dépassé, des sanctions légales sont prévues, comme l'interdiction de distribuer un dividende. Le contrôleur surveille de manière rigoureuse le respect de ce taux d'endettement maximal. La Société mène donc une politique financière prudente avec une surveillance constante de tous les placements prévus et des prévisions de bénéfices pour éviter en tout temps les sanctions légales imposées en cas de dépassement de ce seuil maximal.

Si le taux d'endettement dépasse 50 % des actifs, la Société doit établir un plan financier. Au 31 décembre 2015, le taux d'endettement de la Société calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à 45,80 %.

### 3.6 Risque du taux de change

Le risque du taux de change désigne le risque que la valeur d'un investissement soit affectée par les fluctuations des taux de change. Care Property Invest est uniquement active en Belgique et n'est pas exposée au risque de taux de change.

### 3.7 Risque concernant la contrepartie bancaire

La conclusion d'un contrat de financement ou d'une couverture de risque fait jaillir un risque lié à la contrepartie bancaire. Afin d'atténuer ce risque, Care Property Invest établit une relation forte et durable avec ses banques partenaires. Celles-ci jouissent d'une bonne notation financière, ce qui réduit la probabilité de défaut de cette contrepartie. La Société et ses filiales ont fait appel à diverses banques de référence (KBC, ING, BNP Paribas Fortis et Belfius Banque) pour assurer la diversification des contreparties pour ses financements. Les dettes bancaires représentent 91 % du total des obligations de la Société (à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture à long terme). Si une contrepartie bancaire venait à faire défaut, la Société dispose d'autres sources de financement (notamment la possibilité de procéder à une augmentation de capital ou de contracter de nouveaux prêts auprès d'autres banques).

## 4. Risques réglementaires

### 4.1 Statut: changements du cadre juridique dans lequel Care Property Invest est active

Bien que la Société veille au respect de toutes les réglementations applicables, elle est exposée au risque de violation de ces dispositions. Des modifications de la réglementation et de nouvelles obligations à charge de la Société peuvent avoir une incidence sur son efficacité, sa rentabilité, sa situation financière, ses perspectives, ainsi que le coût de ses immeubles. La Société veille au respect de ses obligations et assure une surveillance constante des exigences légales et de leur respect, avec l'assistance de conseillers externes.

La Société veille également à ce que le taux d'endettement maximal légal de 65 %, stipulé dans la loi SIR et l'AR SIR ne soit pas dépassé, lors de la conclusion de nouveaux contrats de financement. À ce jour, la Société n'a connaissance d'aucun élément laissant penser que ce taux pourrait ne pas être respecté à l'avenir, ni que les preneurs de location-financement ne respecteraient pas leurs engagements (voir « 3.5 Évolution du taux d'endettement »).

Care Property Invest reste aussi soumise au Code des sociétés, à l'exception des articles explicitement exclus par la loi SIR. Dans la rubrique « C. Réserves », une marge est prévue pour palier l'éventuelle incidence non monétaire, négative, complémentaire, résultant de l'application de la norme IAS 39, et permettre le paiement du dividende sur la base des flux de trésorerie générés (voir article 617 du Code des sociétés).

### 4.2 Fiscalité et cadre législatif de la SIR

La fiscalité actuelle de Care Property Invest peut être résumée comme suit :

#### 4.2.1 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Bien que Care Property Invest soit soumise à l'impôt sur les sociétés, la base est très limitée (*article 185 bis du Code des impôts sur les revenus*). En pratique, elle ne paiera donc presque pas d'impôt sur les sociétés. De manière générale, les revenus locatifs, les revenus financiers et les plus-values sur la réalisation d'actifs sont exonérés d'impôt et l'impôt sur les sociétés est calculé sur les dépenses non admises, les avantages anormaux et les commissions secrètes. Conformément à l'article 161, 1°, du Code des droits de succession, la Société est redevable d'une taxe annuelle, calculée sur le total, au 31 décembre de l'année précédente, des montants nets placés en Belgique.

Les filiales de la Société suivent les règles générales de l'impôt sur les sociétés.

#### 4.2.2 PRÉCOMPTE MOBILIER

Depuis le 1er janvier 2013, les dividendes distribués par Care Property Invest étaient soumis à un précompte mobilier de 15 % en vertu de son statut de SIR résidentielle. Les SIR résidentielles, au sens de l'article 269, § 1, 3°, du CIR étaient des SIR dont au moins 80 % des actifs immobiliers étaient placés dans des logements (ou biens immobiliers classés comme des logements) situés dans un État membre de l'Espace économique européen. Ce taux réduit a également été étendu à l'impôt des personnes physiques, ce qui fait que le taux réduit de 15 % était également l'impôt des personnes physiques sur les dividendes d'une SIR résidentielle sur lequel aucun précompte mobilier n'avait été précédemment retenu. L'exonération totale de précompte mobilier a certes été supprimée mais l'actionnaire d'une société immobilière règlementée pouvait encore bénéficier jusqu'au 31 décembre 2015 d'un régime fiscal avantageux par rapport à d'autres dividendes imposés au taux de 25 %.

Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016. Le statut de SIR résidentielle n'existe plus, de sorte que le taux général de 27 % vaut pour toutes les SIR. Care Property Invest ne doit dès lors plus remplir les conditions imposées aux SIR résidentielles.

En outre, la Société jouit, en vertu des articles 116 et 118, § 1, 6e alinéa, de l'AR/CIR 92 de l'exonération de précompte mobilier sur les revenus octroyés à des sociétés immobilières belges.

La loi du 17 décembre 2015, portant des dispositions fiscales et diverses, a abrogé l'article 266, 2° alinéa, 4°, du CIR 1992, qui stipulait qu'une SIR publique ne pouvait bénéficier d'aucune exonération de précompte mobilier prévue par AR. L'abrogation de cet article a pour conséquence que les dividendes versés par Care Property Invest à des fonds de pension étrangers sont entièrement exonérés de précompte mobilier et que les dividendes versés à un actionnaire personne morale belge, disposant d'une participation de 10 % (et satisfaisant aux autres conditions de mère-filiale), peuvent aussi bénéficier d'une exonération de précompte mobilier.

#### 4.2.3 DROITS DE SUCCESSION

À condition de remplir un certain nombre de conditions, les héritiers des actionnaires sont exonérés de droits de succession (Code des droits de succession, Région flamande, article 55 bis – Décret du gouvernement flamand du 3 mai 1995, remplacé par l'article 11 du « Décret modifiant diverses dispositions en matière de finances et de budget » du 9 novembre 2012 (M.B. du 26 novembre 2012) - Circulaire n° 2 du 27 mars 1997 et aujourd'hui article 2.7.6.0.1. du VCF, le code flamand de fiscalité). Le détenteur doit être propriétaire des actions depuis au moins cinq ans, à la date du décès. En outre, le détenteur doit être entré en possession des actions au plus tard en 2005, à moins de les avoir reçues de conjoints et d'héritiers au premier degré et de ne pas encore s'être vu accorder une exonération de droits des successions. Pour obtenir l'exonération, les actions doivent être mentionnées dans la déclaration de succession. Il faut aussi que l'exonération soit explicitement demandée. Une attestation valable doit être jointe à la déclaration délivrée par les établissements de crédit fournissant les services financiers pour Care Property Invest.

La valeur de bourse de l'action peut être exonérée au maximum à concurrence du montant de son prix d'émission de 5,95 €. De même, la somme des dividendes nets accordés pendant la période où le défunt ou son conjoint était détenteur des actions sera exonérée dans la mesure où les actions font partie de l'héritage. Les conditions d'exemption de droits de succession peuvent être consultées sur le site Internet [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

La violation ou la modification des règles requises pour le régime fiscal transparent font courir à Care Property Invest le risque de perdre le statut fiscal décrit ci-dessus ou de subir des conséquences négatives sur les résultats ou la valeur nette d'inventaire (VNI) en cas de modifications de régime.

Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en se livrant à un contrôle constant des exigences légales et en veillant à leur respect. Care Property Invest souhaite aussi établir un dialogue intensif avec la FSMA dans le cadre de la surveillance prudentielle des SIR.

#### **4.2.4 EXIT TAX**

Les sociétés qui demandent à être agréées en tant que SIR, qui fusionnent avec une SIR, ou qui scindent une partie de leurs actifs immobiliers et la cèdent à une SIR, sont soumises à un impôt sur la plus-value (exit tax) de 17 %. Cette exit tax est le prix fiscal que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun.

### **4.3 Modification des règles comptables internationales**

En tant que SIR, Care Property Invest est soumise à des normes internationales d'information financière (IFRS). Une éventuelle modification de ces normes a potentiellement un effet sur l'information financière, les exigences en termes de capital, l'utilisation de produits financiers dérivés et l'organisation de la Société. De ce fait, elle a une incidence sur la transparence, les rendements obtenus et, éventuellement, l'évaluation de ses actifs. Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en se livrant à une évaluation continue des modifications des exigences juridiques et en veillant à leur respect. Elle est assistée dans cette tâche par des consultants externes spécialisés et tente de suivre aussi attentivement que possible ces éventuelles modifications grâce à la formation et la consultation.

### **4.4 Opérations**

La mise en œuvre des nouvelles opérations, après la mise en œuvre du programme initial, implique une plus grande complexité qui peut avoir une incidence négative sur la rentabilité ou la situation financière de la Société en cas de sous-estimation ou d'estimation erronée des risques. Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en procédant à une due diligence approfondie sur le plan technico-immobilier, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif. Elle collabore pour ce faire avec des conseillers externes spécialisés, dans le cadre de chaque acquisition.

#### **4.5 Capital humain**

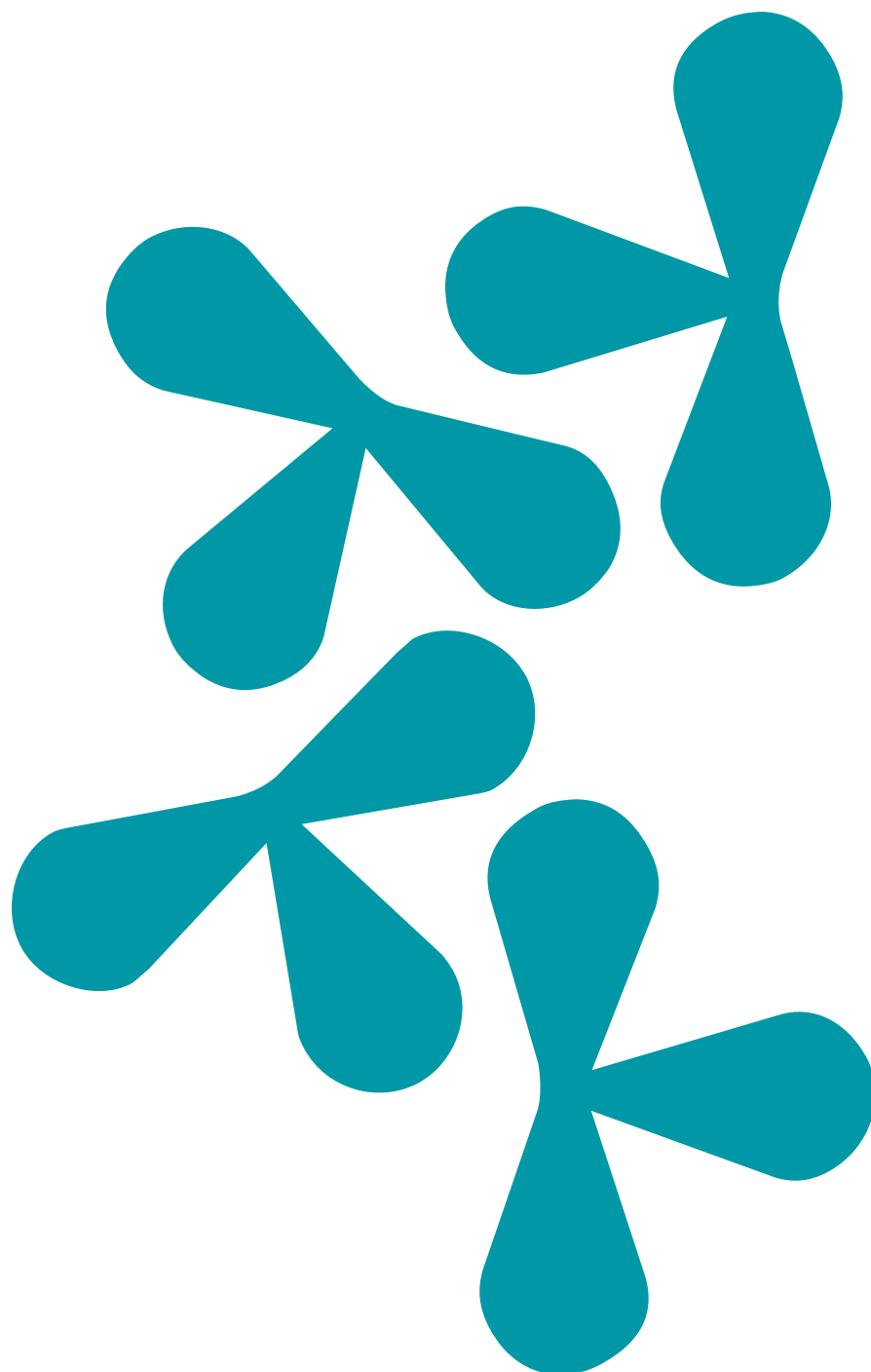
Le risque de rotation de membres essentiels du personnel a potentiellement un impact négatif sur les relations d'affaires existantes, elle affecte la réputation de la Société auprès des parties intéressées et entraîne une perte de résolution et d'efficacité du processus décisionnel du management. Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en proposant une rémunération concurrentielle au personnel, en mettant en œuvre des procédures claires et cohérentes garantissant la continuité et favorisant la collaboration avec les équipes, ce qui permet d'éviter que certaines personnes assument seules la responsabilité de tâches importantes et stratégiques.

#### **4.6 Politique**

Des décisions divergentes prises par les autorités politiques régionales, nationales ou européennes, par exemple en ce qui concerne la fiscalité et/ou les subventions, comportent également un risque. Ces décisions peuvent avoir une incidence, selon le domaine dans lequel elles sont prises, sur les résultats financiers de la SIR ainsi que sur les placements prévus, la stratégie et les objectifs. Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en suivant de manière constante les décisions politiques et législatives prises à divers niveaux réglementaires, ce qui permet d'éviter, de réduire ou d'anticiper une incidence potentielle.

#### **4.7 Changements potentiels de la réglementation**

De nouvelles lois et réglementations ou d'éventuelles modifications des lois et réglementations existantes peuvent entrer en vigueur. Leur interprétation ou leur application par les administrations concernées (par exemple l'administration fiscale) ou les tribunaux peut aussi changer. Ce risque a potentiellement une incidence défavorable sur les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la Société. Care Property Invest cherche à limiter et/ou à contrôler ce risque en suivant de manière constante les lois, réglementations et exigences existantes, ainsi que les lois, réglementations et exigences nouvelles, qui impliquent une modification potentielle ou future, et en veillant à leur respect, avec l'assistance de conseillers spécialisés externes.





SERVICEFLATS  
TE HUUR  
06-15-15-15  
1000-1000-1000

DE NIEUWE KAAI



## II. Lettre aux actionnaires

## II. Lettre aux actionnaires

Cher actionnaire,

C'est avec plaisir que nous vous faisons parvenir le rapport annuel pour l'exercice 2015. Nous cherchons à vous donner autant d'informations que possible sur le fonctionnement et les résultats de la Société.

En 2014, l'avenir de la Société a fait l'objet d'intenses préparatifs. Les premières démarches vraiment importantes ont eu lieu en 2015.

Après l'achèvement du programme d'investissement de 2 000 résidences-services pour le gouvernement flamand, Care Property Invest a entamé un nouveau projet. Lors de la modification des statuts de juin 2013, l'objet social a été élargi de manière à comprendre la réalisation et le financement de biens immobiliers de soins de santé destinés aux personnes âgées au sens large et aux personnes à mobilité réduite. Concrètement, cela signifie que Care Property Invest ne se limite plus comme avant à la réalisation de résidences-services. Elle se consacre désormais aussi à la construction et au financement de centres de services de soins et de logement, de logements à assistance, de centres de services locaux, etc., et, par extension, à toutes les formes de logements pour les personnes à mobilité réduite. Autant de domaines où nous avons fait nos preuves, de 1995 à aujourd'hui.

Afin de réaliser ces ambitions, la Société a dû procéder à une augmentation de capital en 2015. Cette opération, s'élevant à 38 millions d'euros, a été clôturée avec succès en juin. Simultanément, la Société a travaillé d'arrache-pied à la réalisation de nouveaux projets et acquisitions pour étendre son portefeuille immobilier. Vous trouverez plus loin dans ce rapport des informations détaillées sur ces réalisations. Globalement, 80 millions d'euros de valeur supplémentaire dans l'immobilier ont été réalisés en 2015. Un poste « immeubles de placement », de +/- 50 millions d'euros, figure pour la première fois au bilan. Ce poste a trait aux bâtiments achevés et en pleine propriété, qui contribuent effectivement au résultat de la Société. Il faut y ajouter +/- 30 millions d'euros pour des projets en cours de construction ou de développement. La réception de ces projets est prévue pour 2016 et 2017. Care Property Invest a donc définitivement opté pour une trajectoire de croissance ambitieuse.

Mais abordons les chiffres de l'exercice 2015.

En 2015, les revenus locatifs (provenant encore essentiellement de la location-financement immobilière de résidences-services) ont connu une augmentation de 7,4 % par rapport à l'exercice 2014. Les revenus des bâtiments nouvellement achetés représentent déjà environ 60 % de cette croissance, même s'ils n'ont été effectivement repris dans le portefeuille qu'après le 30 septembre 2015. Ce n'est qu'en 2016 que ces acquisitions apporteront pleinement leur valeur ajoutée.

Suite à l'évaluation, au 31 décembre 2015, de la juste valeur des opérations de swap réalisées pour les projets financés par des ressources externes, le résultat net pour l'année 2015 a été influencé de manière positive et nous clôturons l'exercice avec un résultat positif de 12 013 830,09 € sur base consolidée. Nous avons clôturé 2014 sur un résultat fortement négatif de - 3 305 632,62 €, à cause de moins-values importantes dans ces rubriques.

La variation de la juste valeur des contrats de swap, ainsi que l'ajustement des marges bénéficiaires économiques liées aux projets, n'ont cependant pas été incorporés dans le résultat distribuable. Si nous ne prenons pas en compte ces résultats hors trésorerie, le bénéfice de la Société au niveau statutaire s'élève à 7 721 804,06 €, soit 2 % de plus qu'en 2014.

Au 21 décembre 2015, un acompte sur dividende de 7 467 608,50 €, ce qui représente 97 % du résultat statutaire distribuable, a été distribué aux actionnaires. Un dividende brut de 0,63 € par action (dividende net de 0,54 € par action, après déduction de 15 % de précompte mobilier) a été versé aux actionnaires en possession des coupons n° 3 et n° 5. Les actionnaires uniquement en possession du coupon n° 5 ont reçu un dividende de 0,3331 € brut ou, après retenue de 15 % de précompte mobilier, de 0,2832 € net par action (actions nouvelles de l'augmentation de capital de juin 2015). Ce dividende correspond pleinement aux attentes à cet égard. En raison de cette distribution complète anticipée en décembre 2015, aucune distribution de dividende complémentaire n'aura en principe lieu en 2016.

Nous nous attendons à ce que Care Property Invest connaisse une augmentation significative des revenus locatifs en 2016, sur la base des réalisations immobilières de 2015, ainsi que des nouveaux revenus locatifs complémentaires et des projets de 2016. Comme en 2015, nous souhaitons nous atteler au développement rentable de la Société en 2016 et les années suivantes.

Nous remercions les actionnaires pour leur confiance, les clients pour être convaincus que Care Property Invest est un gage de plus-value pour leur projet et, bien sûr, nos travailleurs pour leur contribution dynamique à la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Les administrateurs délégués,  
**Peter VAN HEUKELOM**

**Willy PINTENS**

**Dirk VAN DEN BROECK**





### III. Chiffres clés

## III. Chiffres clés

### 1. Patrimoine

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                           | 2015        | 2014        | 2013        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Immeubles de placement</b>                                                                             |             |             |             |
| nombre de projets                                                                                         | 4           | 1           | 0           |
| nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées                                                       | 316         | 15          | 0           |
| immobilier disponible à la vente à sa juste valeur                                                        | 49 960 749  | 2 250 000   | 0           |
| <b>Activités de location-financement (projets mis à disposition dans le cadre de baux emphytéotiques)</b> |             |             |             |
| nombre de projets                                                                                         | 76          | 76          | 74          |
| nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées                                                       | 1 988       | 1 988       | 1 936       |
| créances de location-financement                                                                          | 157 005 329 | 157 005 329 | 149 353 144 |
| valeur économique des créances comprises dans les location-financement                                    | 12 254 002  | 12 534 224  | 13 291 551  |
| durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période d'octroi du droit de superficie                     | 18,13 ans   | 19,13 ans   | 20,64 ans   |

Selon la norme IAS 17, les location-financement sont comptabilisées à la valeur nominale du montant du placement sous la rubrique « créances de location financement ». La différence entre la valeur nominale et la juste valeur est reprise sous la rubrique « créances ». Cette juste valeur est déterminée au début des baux emphytéotiques correspondants. La Société a de nouveau calculé, en date du 31 décembre 2015, une juste valeur mais sur la base du taux d'intérêt du marché à cette date. Suite à ce calcul, la juste valeur totale est de 222 millions d'euros.

Le taux d'occupation global des immeubles de placement et des activités de location-financement s'élève aujourd'hui à 100 %.

## 2. Compte de résultats consolidé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                   |                                                                                                                                                                                           | 2015                                                      | 2014                                                     | 2013                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| I.                                                                | Revenus locatifs (+)<br>loyer<br>gratuités locatives<br>redevances de location-financement<br>et similaires                                                                               | 13 731 516,84<br>620 321,69<br>-5 520,00<br>13 116 715,15 | 12 786 086,70<br>0,00<br>0,00<br>12 786 086,70           | 12 304 395,29<br>0,00<br>0,00<br>12 304 395,29            |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>                                       |                                                                                                                                                                                           | <b>13 731 516,84</b>                                      | <b>12 786 086,70</b>                                     | <b>12 304 395,29</b>                                      |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>                      |                                                                                                                                                                                           | <b>13 731 516,84</b>                                      | <b>12 786 086,70</b>                                     | <b>12 304 395,29</b>                                      |
| XIV.                                                              | Frais généraux de la Société (-)                                                                                                                                                          | -2 403 404,92                                             | -2 135 045,35                                            | -1 705 388,49                                             |
| XV.                                                               | Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)<br>autres charges d'expl. relatives aux projets<br>autres revenus d'expl. relatifs aux projets<br>autres revenus et charges d'exploitation | 80 936,67<br>-82 973,30<br>164 551,06<br>-641,09          | -192 231,02<br>-2 933 320,32<br>2 731 207,95<br>9 881,35 | 870 661,70<br>-5 470 457,56<br>6 414 593,13<br>-73 473,87 |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> |                                                                                                                                                                                           | <b>11 409 048,59</b>                                      | <b>10 458 810,33</b>                                     | <b>11 469 668,50</b>                                      |
| XVIII.                                                            | Variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                                                                  | 1 690 056,08                                              | 0,00                                                     | 0,00                                                      |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                    |                                                                                                                                                                                           | <b>13 099 104,67</b>                                      | <b>10 458 810,33</b>                                     | <b>11 469 668,50</b>                                      |
| XX.                                                               | Revenus financiers (+)                                                                                                                                                                    | 59 437,52                                                 | 47 912,45                                                | 84 774,32                                                 |
| XXI.                                                              | Charges d'intérêts nettes (-)                                                                                                                                                             | -3 808 146,20                                             | -3 574 905,17                                            | -3 440 367,08                                             |
| XXII.                                                             | Autres charges financières (-)                                                                                                                                                            | -2 613,09                                                 | -1 505,36                                                | -914,01                                                   |
| XXIII.                                                            | Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-)                                                                                                                        | 2 847 152,52                                              | -10 216 114,92                                           | 4 415 765,05                                              |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                         |                                                                                                                                                                                           | <b>-904 169,25</b>                                        | <b>-13 744 613,00</b>                                    | <b>1 059 258,28</b>                                       |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>                                       |                                                                                                                                                                                           | <b>12 194 935,42</b>                                      | <b>-3 285 802,67</b>                                     | <b>12 528 926,78</b>                                      |
| XXIV.                                                             | Impôt sur les sociétés (-)                                                                                                                                                                | -181 105,33                                               | -19 829,95                                               | -17 461,14                                                |
| <b>IMPÔT</b>                                                      |                                                                                                                                                                                           | <b>-181 105,33</b>                                        | <b>-19 829,95</b>                                        | <b>-17 461,14</b>                                         |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                               |                                                                                                                                                                                           | <b>12 013 830,09</b>                                      | <b>-3 305 632,62</b>                                     | <b>12 511 465,64</b>                                      |

La Société n'a pas «d'autres éléments du résultat» au sens de la norme IAS 1, de sorte que le résultat net de la Société est égal à son résultat global.

### Résultat net par action

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                               | 2015          | 2014           | 2013                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|
| <b>résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b> | <b>1,0135</b> | <b>-0,3213</b> | <b>1 225,41<sup>(*)</sup></b> |
| rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture                         | 6,67 %        | -2,01 %        | 9,08 %                        |

(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000.

### 3. Composants du résultat net consolidé (par action)

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                                                                              | 2015                 | 2014                 | 2013                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                                                          | <b>12 013 830,09</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b>        |
| <b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                     |                      |                      |                             |
| - amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur                                                                                                                    | 84 564,60            | -92 096,28           | 114 271,33                  |
| - variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                                                                   | -1 690 056,08        | 0,00                 | 0,00                        |
| - variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés                                                                                                                      | -2 847 152,52        | 10 216 114,92        | -4 415 765,05               |
| - marge de profit ou de perte correspondant à la période                                                                                                                                     | 13 696,59            | 349 326,45           | -709 425,73                 |
| - diminution de créance commerciale<br>(marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)                                                                                                | 266 525,45           | 408 000,10           | 417 898,49                  |
| <b>RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT</b>                                                                                                          | <b>7 841 408,13</b>  | <b>7 575 712,57</b>  | <b>7 918 444,68</b>         |
| <b>résultat net par action, à l'exclusion des éléments hors-caisse compris dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société sur la base du nombre moyen pondéré d'actions</b> | <b>0,6615</b>        | <b>0,7363</b>        | <b>775,56<sup>(*)</sup></b> |
| <i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>                                                                                                                 | <i>4,35 %</i>        | <i>4,60 %</i>        | <i>5,75 %</i>               |

(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000.

## 4. Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                          | Explication | 2015                     | 2014                    | 2013                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                                                             |             |                          |                         |                             |
| <b>I. Actifs non courants</b>                                                            |             | <b>221 298 315,40</b>    | <b>173 610 042,63</b>   | <b>167 633 138,96</b>       |
| C. Immeubles de placement                                                                | D.a.        | 49 960 748,55            | 2 250 000,00            | 0,00                        |
| D. Autres immobilisations corporelles                                                    | D.b.        | 2 071 965,41             | 1 814 186,76            | 4 982 491,76                |
| E. Actifs financiers non courants                                                        | D.c.        | 6 270,00                 | 6 302,40                | 5 952,40                    |
| F. Créances de location-financement                                                      | D.d.        | 157 005 329,44           | 157 005 329,43          | 149 353 144,21              |
| G. Créances commerciales e.a. actifs non courants<br>relativement à des projets en cours | D.e.        | 12 254 002,00<br>0,00    | 12 534 224,04<br>0,00   | 13 291 550,59<br>412 823,35 |
| relativement à des projets livrés                                                        |             | 12 254 002,00            | 12 534 224,04           | 12 878 727,24               |
| <b>II. Actifs courants</b>                                                               |             | <b>8 979 912,44</b>      | <b>9 599 482,04</b>     | <b>6 102 029,92</b>         |
| D. Créances commerciales                                                                 | E.a.        | 49 510,40                | 111 222,27              | 137 002,27                  |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants<br>impôt sur les sociétés                 | E.b.        | 361 757,78<br>267 119,66 | 162 594,04<br>14 078,12 | 247 635,65<br>157 720,85    |
| autres                                                                                   |             | 94 638,12                | 148 515,92              | 89 914,80                   |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie                                               | E.c.        | 8 547 845,86             | 9 316 647,11            | 5 688 534,04                |
| G. Comptes de régularisation                                                             | E.d.        | 20 798,40                | 9 018,62                | 28 857,96                   |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                                                  |             | <b>230 278 227,84</b>    | <b>183 209 524,67</b>   | <b>173 735 168,88</b>       |

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                  | Explication | 2015                           | 2014                           | 2013                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>                                                |             |                                |                                |                                |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                                                |             | <b>100 299 744,76</b>          | <b>66 026 733,76</b>           | <b>73 957 553,60</b>           |
| A. Capital                                                                       | F.a.        | 78 442 491,65                  | 61 633 399,04                  | 60 744 395,00                  |
| B. Primes d'émission                                                             | F.b.        | 20 592 745,89                  | 1 191 440,24                   | 0,00                           |
| C. Réserves                                                                      | F.c.        | -3 281 714,37                  | 6 507 527,10                   | 701 692,96                     |
| D. Résultat net de l'exercice                                                    | F.d.        | 4 546 221,59                   | -3 305 632,62                  | 12 511 465,64                  |
| <b>PASSIF</b>                                                                    |             | <b>129 978 483,08</b>          | <b>117 182 790,91</b>          | <b>99 777 615,28</b>           |
| <b>I. Passifs non courants</b>                                                   |             | <b>124 103 757,25</b>          | <b>110 016 205,31</b>          | <b>95 211 193,31</b>           |
| B. Dettes financières non courantes                                              | G.a.        | 100 263 959,66                 | 87 860 038,31                  | 83 270 038,31                  |
| C. Autres passifs financiers non courants<br>instruments de couverture autorisés | G.b.        | 19 309 535,00<br>19 309 535,00 | 22 156 167,00<br>22 156 167,00 | 11 941 155,00<br>11 941 155,00 |
| F. Passif d'impôts différés                                                      | G.c.        | 4 530 262,59                   | 0,00                           | 0,00                           |
| <b>II. Passifs courants</b>                                                      |             | <b>5 874 725,83</b>            | <b>7 166 585,60</b>            | <b>4 566 421,97</b>            |
| B. Dettes financières courantes                                                  | G.d.        | 718 507,47                     | 0,00                           | 0,00                           |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes                                | G.e.        | 4 389 028,40                   | 6 834 445,15                   | 4 246 581,89                   |
| Dettes commerciales                                                              |             | 0,00                           | 2 137 500,00                   | 0,00                           |
| Autres                                                                           |             | 4 389 028,40                   | 4 696 945,15                   | 4 246 581,89                   |
| fournisseurs                                                                     |             | 3 995 195,63                   | 4 390 493,94                   | 4 026 795,55                   |
| locataires                                                                       |             | 1 700,00                       | 0,00                           | 0,00                           |
| impôts, rémunérations et charges sociales                                        |             | 392 132,77                     | 306 451,21                     | 219 786,34                     |
| E. Autres passifs courants                                                       | G.f.        | 345 630,52                     | 78 816,53                      | 70 051,55                      |
| F. Comptes de régularisation                                                     | G.g.        | 421 559,44                     | 253 323,92                     | 249 788,53                     |
| revenus immobiliers perçus d'avance                                              |             | 72 609,52                      | 0,00                           | 3 081,12                       |
| intérêts courus et non échus                                                     |             | 167 315,60                     | 159 478,67                     | 142 014,43                     |
| charges à imputer                                                                |             | 181 634,32                     | 93 845,25                      | 104 692,98                     |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>                                       |             | <b>230 278 227,84</b>          | <b>183 209 524,67</b>          | <b>173 735 168,88</b>          |

## 5. Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                                                                                                           | 2015                  | 2014                  | 2013 (*)             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>ACTIF NET</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>100 299 744,76</b> | <b>66 026 733,76</b>  | <b>73 957 553,60</b> |
| valeur nette par action                                                                                                                                                                                                   | 7,62                  | 6,38                  | 7 243,64             |
| <b>ACTIF NET (sans la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés)</b>                                                                                                                           | <b>119 609 279,76</b> | <b>88 182 900,76</b>  | <b>85 898 708,60</b> |
| valeur nette par action, sans tenir compte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés                                                                                                     | 9,08                  | 8,53                  | 8 413,19             |
| <b>ACTIF NET (sans la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, mais avec la juste valeur des créances commerciales)</b>                                                                      | <b>172 239 425,85</b> | <b>135 832 271,15</b> | <b>87 101 809,30</b> |
| valeur nette par action, sans tenir compte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, mais comprenant la juste valeur des créances de location-financement calculée à la date de clôture | 13,08                 | 13,13                 | 8 531,03             |

Conformément à la loi SIR, les actions propres ne sont pas comprises dans le calcul de la valeur nette par action.

Sans tenir compte de l'acompte sur dividende versé en décembre 2015, la valeur nette par action s'élèverait à 8,18 €.

(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000.

## 6. Taux d'endettement

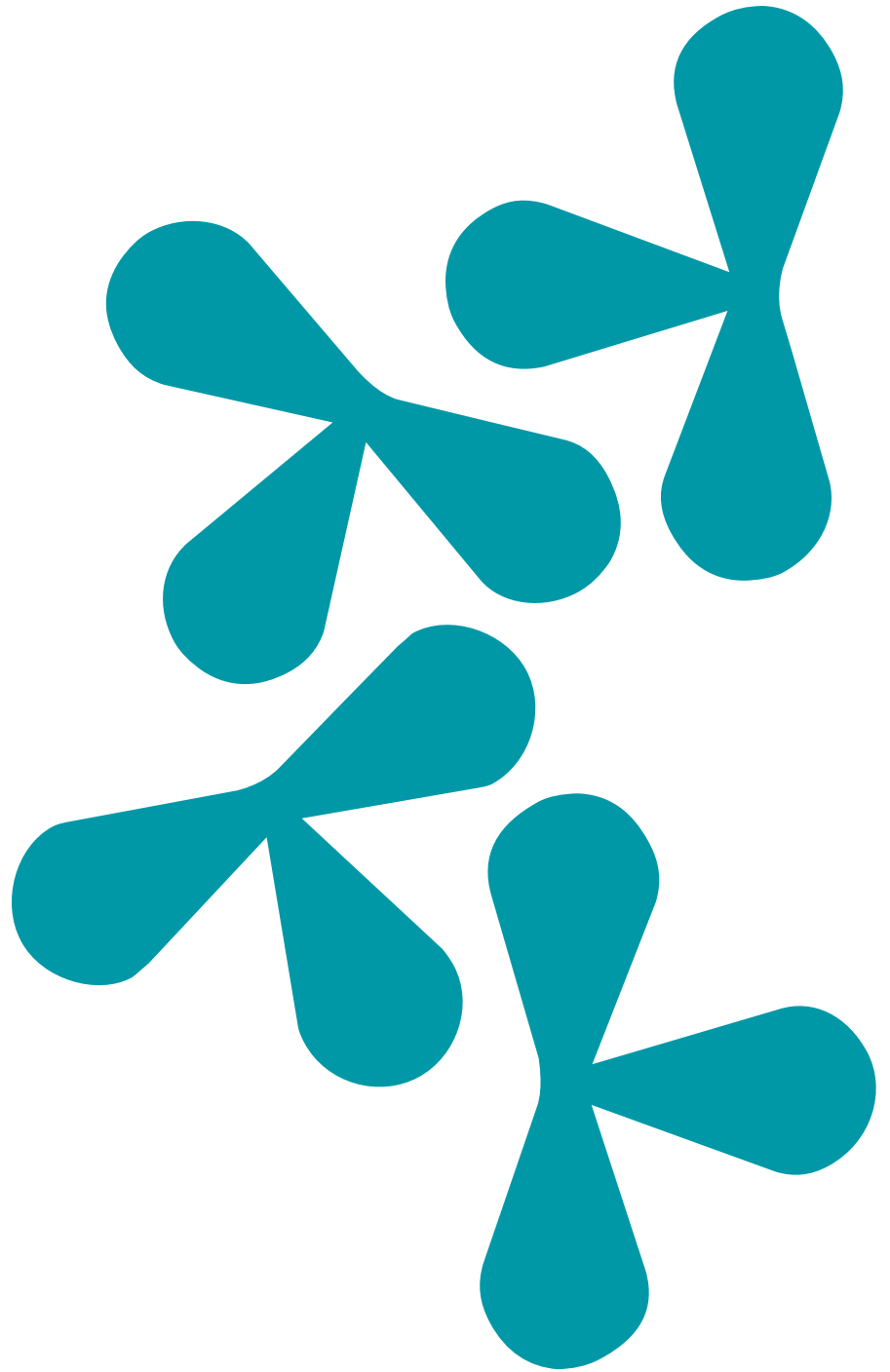
| Exercice clôturé le 31 décembre         | 2015           | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b> | <b>45,80 %</b> | <b>50,56 %</b> | <b>50,41 %</b> |

Le taux d'endettement sur une base consolidée est calculé conformément à l'AR SIR.

## 7. Nombre d'actions

| Exercice clôturé le 31 décembre | 2015       | 2014       | 2013   |
|---------------------------------|------------|------------|--------|
| Nombre total d'actions          | 13 184 720 | 10 359 425 | 10 210 |
| Nombre total d'actions propres  | 15 030     | 17 030     | 0      |

Le 24 mars 2014, les actions de la Société ont été divisées par 1 000.





1841

**Residentie Tilia**  
Wilt u een woonruimte met verzorging  
naar gelang uw behoefte?

28 bewoonbare woningen  
in huur of met 1 jaar  
koop en 6 maanden beschikbaart.

Meer info:  
Het Buiten Huis Opbouw Bureau  
056-42 20 30



## IV. Rapport de gestion

## IV. Rapport de gestion

### 1. Stratégie

#### 1.1 Construction dans le domaine des soins, en toute confiance

Care Property Invest, constituée le 30 octobre 1995, a été le premier investisseur immobilier du secteur du logement pour personnes âgées à être coté en bourse. Elle veut continuer à consacrer l'expertise et le savoir-faire accumulés depuis lors, dans la réalisation de 1 988 résidences-services, à la création d'infrastructures de soins et de formes de logement abordables, de qualité et attrayantes, pour les personnes âgées et les handicapés.

Care Property Invest a étendu ses activités et se consacrera aussi à l'avenir au secteur de l'immobilier des soins de santé au sens large (logements à assistance, centres de services de soins et de logement, centres de court séjour, immeubles destinés aux personnes à mobilité réduite, etc.). La restriction géographique originale a été étendue à l'Espace Économique Européen. L'objet de la Société a été modifié à cette fin en 2013 et 2014. Ont suivi un changement de nom et une nouvelle image de marque qui reflètent extérieurement la nouvelle approche. Dans le cadre de l'immobilier des soins de santé, les opérations suivantes sont envisagées :

- réaliser des projets pour les administrations locales (CPAS) et les ASBL caritatives : l'offre de contrats Design Build & Finance (« DBF ») reste disponible à cette fin, comme par le passé. La maintenance peut éventuellement être ajoutée au DBF (« DBFM »).
- rénover des bâtiments pour les administrations locales et les associations caritatives : possibilité de rénover des bâtiments anciens qui nécessitent une rénovation.
- pour les administrations locales et les ASBL caritatives, passer au développement d'immobilier de soins de santé pour le compte de Care Property Invest : il s'agit ici de la réalisation de bâtiments qui sont donnés en emphytéose à un partenaire de soins lors de la réception provisoire.
- développer l'immobilier de soins de santé (construction/rénovation) pour le propre compte de Care Property Invest et effectuer de nouvelles acquisitions : après ce développement, Care Property Invest met le bâtiment directement à la disposition des acteurs de santé locaux.

Care Property Invest participe activement en tant que promoteur immobilier. Elle a pour objectif de fournir des projets de qualité aux prestataires de soins. Les projets d'investissement pour les nouvelles acquisitions et les nouveaux projets de développement sont analysés en profondeur. Le projet immobilier comme le futur exploitant font l'objet d'une évaluation méticuleuse du conseil d'administration, sur la base d'un dossier d'investissement détaillé et tenant compte de la solidité du plan d'affaires du projet.

L'objectif de Care Property Invest est un portefeuille immobilier équilibré et diversifié, capable de générer des revenus stables. Il repose sur le caractère abordable de ses projets « agréés » et leur exploitation par des entreprises de soins professionnelles, solvables et spécialisées.

Le management de la Société veille en outre à ce que la stratégie soit mise en œuvre dans le respect permanent de toutes les exigences de la loi SIR et de l'AR SIR.

## 2. Événements importants

### 2.1 Durant l'exercice 2015

#### 2.1.1 ACQUISITIONS DE NOUVEAUX PROJETS

Un bref aperçu des acquisitions des différents projets figure ci-dessous. De plus amples informations sur les biens immobiliers dans les projets acquis figurent à la partie VI. Rapport immobilier, page 66.

#### Acquisitions de placements immobiliers

Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Les transactions ont représenté un montant total d'environ 50,6 millions d'euros.

##### Groupe de logements à assistance « Tilia » à Gullegem

Le 12 mai 2015, toutes les conditions suspensives prévues dans le contrat de vente du 28 novembre 2014 ont été remplies, et l'acte de vente authentique de la résidence Tilia à Gullegem a été passé. La résidence est ouverte depuis 1 juin 2015. Elle est exploitée par le CPAS de Wevelgem. Celui-ci exploite aussi le CSSL « Het Gulle Heem » dans le voisinage.

##### CSSL « Drie Eiken » à Lanaken

Le 5 mars 2015, Care Property Invest a signé un accord de principe, aux conditions suspensives usuelles, en vue de l'acquisition de 100 % des actions de la société VSP Lanaken Centrum WZC SA. Cette société est propriétaire du terrain. Après application du droit d'accession lors de la réception provisoire, elle deviendra également propriétaire d'un centre de services de soins et de logement à Lanaken, comptant 122 lits agréés. Le centre de services de soins et de logement « Drie Eiken » est actuellement en cours de construction. L'achèvement des travaux, donc la réception provisoire, sont envisagés pour la fin 2016 à la suite de laquelle Care Property Invest réalisera l'acquisition.

L'exploitation du centre de services de soins et de logement sera confiée à Senior Living Group SA, en collaboration avec l'ASBL Maljuna Perlo (contrôlée à 100 % par Senior Living Group SA).

##### CSSL « Aan de Kaai » et « De Nieuwe Kaai » à Turnhout

Le 18 septembre 2015, Care Property Invest a acquis 100 % des actions des sociétés Croonenburg SA et B. Turnhout SA, propriétaires respectivement des CSSL « Aan de Kaai » et « De Nieuwe Kaai » à Turnhout. Les centres de services de soins et de logement sont exploités par Vulpia Care Group, notamment par l'ASBL Vulpia Vlaanderen.

##### CSSL « Boeyendaalhof » à Herenthout

Le 23 décembre 2015, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la société M.S.T. SPRL qui détient à son tour 100 % des actions de la société Boeyendaalhof SA, qui est propriétaire du bien immobilier de CSSL Boeyendaalhof. L'ASBL Boeyendaalhof, qui est contrôlée à 100 % par Vulpia Care Group, en assure l'exploitation.

### Projets de développement

Les projets suivants ont été attribués à Care Property Invest au cours de l'exercice 2015 après la participation de la Société à un appel d'offres public. Les travaux de construction débuteront en 2016.

#### Groupe de logements à assistance « Herfstvrede » à Moerbeke

Care Property Invest a participé à un marché public relatif à un groupe de logements à assistance, dénommé « Herfstvrede », comptant 22 logements à assistance. L'attribution définitive par le conseil CPAS a été reçue le 30 avril 2015. Le CPAS de Moerbeke assurera l'exploitation. Les travaux ont été débuteés le 4 avril 2016 et la réception est prévue pour 2017.

#### Elargissement d'un groupe de logements à assistance « Huize Driane » à Herenthout

Le 3 novembre 2015, Care Property Invest a reçu du conseil CPAS l'attribution définitive du contrat de travaux publics (DBF) d'un élargissement d'une structure existante comptant 20 logements à assistance supplémentaires, dénommée « Huis Driane », gérée par le CPAS de Herenthout. Les travaux de construction sont prévus pour l'automne 2016, la réception pour le printemps 2018.

### 2.1.2 PROSPECTION

En 2015, Care Property Invest a mis l'accent sur le développement de ses activités dans le secteur des services de soins et de logement, ainsi que dans le secteur des logements pour personnes à mobilité réduite, conformément à l'extension de son objet décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2013. Elle étudie ainsi maintenant, outre d'éventuels investissements dans les groupes de logements à assistance, d'éventuels investissements dans les centres de services de soins et de logement dans tout l'Espace économique européen, ainsi que divers projets pour les personnes à mobilité réduite. L'exploitation de ces projets est assurée par des CPAS et des ASBL caritatives, mais aussi par des groupes commerciaux actifs dans ce secteur. La phase dans laquelle ces projets se trouvent, ainsi que le type d'investissement, va de l'achat de bâtiments achevés au développement de sites, en passant par l'achat d'actions de sociétés dans lesquelles se trouve le bien immobilier, et la rénovation et le refinancement de bâtiments existants.

Care Property Invest a en outre participé aussi à un appel d'offre public, mais aucun résultat n'a encore été annoncé. A l'avenir, Care Property Invest continuera à participer aux appels d'offres publics si ceux-ci s'inscrivent dans son objet social.

✚ En 2015, Care Property Invest a mis l'accent sur le développement de ses activités dans le secteur des services de soins et de logement, ainsi que dans le secteur des logements pour personnes à mobilité réduite.

### 2.1.3 AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE

Le 2 juin 2015, le conseil d'administration a décidé d'une augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible dans le cadre du capital autorisé. Cette augmentation de capital a été réalisée le 22 juin 2015.

Dans le cadre de cette augmentation de capital, 2 825 295 nouvelles actions ordinaires ont été émises à un prix d'émission total de 13,45 €, plus précisément 16 809 092,61 € à titre de capital et 21 191 125,14 € à titre de prime d'émission, ce qui fait que le capital social total de Care Property Invest s'élève à 78 442 491,65 € à partir du 22 juin 2015. Le capital est représenté par 13 184 720 actions entièrement libérées, dont 13 034 720 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

### 2.1.4 ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Le 30 novembre 2015, le conseil d'administration de la Société a décidé de verser un acompte sur dividende brut de 0,63 € (soixante-trois cents d'euros) par action sur l'exercice 2015. Cela correspondait à un dividende net de 0,5355 € par action (après déduction de 15 % de précompte mobilier). Seules ont eu droit à l'entière du dividende, les personnes encore en possession du coupon n° 3 et possédant encore des actions munies du coupon n° 5. Le coupon n° 3 a été détaché des actions existantes, avant l'augmentation de capital du 22 juin 2015. Les actionnaires qui n'étaient qu'en possession du coupon n° 5 ont reçu un dividende par action de 0,3331 € brut ou 0,2832 € net (après déduction du précompte mobilier de 15 %).

L'acompte sur dividende est payable le 21 décembre 2015. Depuis le 17 décembre 2015, les actions sont cotées ex-coupon n° 5.

Étant donné que l'acompte sur dividende a été déterminé en tenant compte du bénéfice escompté sur l'entière de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de mai 2016 de ne pas distribuer de dividende final additionnel pour l'exercice 2015. Dans ce cas, l'acompte sur dividende constituera, par conséquent, le dividende total pour l'exercice 2015.

### 2.1.5 SUPPRESSION DES TITRES AU PORTEUR

Au 31 décembre 2013, on comptait encore 25 000 actions au porteur de la Société. Le 1er janvier 2014, elles ont été converties de plein droit dans la forme dématérialisée (l'article 9 des statuts de la Société a été adapté à cet effet) et l'exercice des droits liés à ces titres a été suspendu. Le ou les propriétaire(s) de ces titres avai(en)t jusqu'au 31 décembre 2014 pour se faire connaître et réclamer leurs titres et les droits qui y sont attachés, ce qui ne s'est pas produit pour 20 000 actions. Le ou les propriétaires restant inconnu(s) à ce jour, la Société a dû vendre ces titres à partir du 1er janvier 2015. Conformément aux exigences légales, la Société a procédé à la vente des 20 000 actions au porteur non réclamées sur le marché réglementé, au cours du troisième trimestre 2015. Le produit de la vente de ces 20 000 actions s'élevant à 273 123,20 € après déduction des frais engagés, a été déposé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de Belgique. Du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2024, les titulaires de ces actions au porteur de Care Property Invest peuvent encore être indemnisés par la Caisse des Dépôts et Consignations, après déduction des amendes légales, qui à la date d'aujourd'hui s'élèvent à 10 % par an.

## 2.2 À la clôture de l'exercice 2015

Entre la date de clôture du 31 décembre 2015 et l'établissement du présent rapport financier annuel, aucune information financière contrôlée ou information financière intermédiaire découlant d'un changement de la situation financière ou commerciale de la Société n'a été divulguée.

Conformément aux dispositions du prospectus et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

### 2.2.1 PERSPECTIVES

Care Property Invest continue à chercher activement de nouveaux projets dans le secteur des services de soins et de logement. Pour la mise en œuvre de cette activité renouvelée, le conseil d'administration étudie constamment diverses options de financement. Une augmentation de capital par apport en nature fait partie des possibilités. En cas de nouvelle extension, Care Property Invest devra probablement procéder à nouveau à une augmentation de capital en espèces.

### 3. Synthèse du bilan et des comptes de résultats consolidés

#### 3.1 Compte de résultats consolidé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                   |                                                                    | 2015                 | 2014                  | 2013                 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| I.                                                                | Revenus locatifs (+)                                               | 13 731 516,84        | 12 786 086,70         | 12 304 395,29        |
|                                                                   | loyer                                                              | 620 321,69           | 0,00                  | 0,00                 |
|                                                                   | gratuités locatives                                                | -5 520,00            | 0,00                  | 0,00                 |
|                                                                   | redevances de location-financement et similaires                   | 13 116 715,15        | 12 786 086,70         | 12 304 395,29        |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>                                       |                                                                    | <b>13 731 516,84</b> | <b>12 786 086,70</b>  | <b>12 304 395,29</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>                      |                                                                    | <b>13 731 516,84</b> | <b>12 786 086,70</b>  | <b>12 304 395,29</b> |
| XIV.                                                              | Frais généraux de la Société (-)                                   | -2 403 404,92        | -2 135 045,35         | -1 705 388,49        |
| XV.                                                               | Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)                     | 80 936,67            | -192 231,02           | 870 661,70           |
|                                                                   | autres charges d'exploitation relatives aux projets                | -82 973,30           | -2 933 320,32         | -5 470 457,56        |
|                                                                   | autres revenus d'exploitation relatifs aux projets                 | 164 551,06           | 2 731 207,95          | 6 414 593,13         |
|                                                                   | autres revenus et charges d'exploitation                           | -641,09              | 9 881,35              | -73 473,87           |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> |                                                                    | <b>11 409 048,59</b> | <b>10 458 810,33</b>  | <b>11 469 668,50</b> |
| XVIII.                                                            | Variations de la juste valeur des immeubles de placement           | 1 690 056,08         | 0,00                  | 0,00                 |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                    |                                                                    | <b>13 099 104,67</b> | <b>10 458 810,33</b>  | <b>11 469 668,50</b> |
| XX.                                                               | Revenus financiers (+)                                             | 59 437,52            | 47 912,45             | 84 774,32            |
| XXI.                                                              | Charges d'intérêts nettes (-)                                      | -3 808 146,20        | -3 574 905,17         | -3 440 367,08        |
| XXII.                                                             | Autres charges financières (-)                                     | -2 613,09            | -1 505,36             | -914,01              |
| XXIII.                                                            | Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-) | 2 847 152,52         | -10 216 114,92        | 4 415 765,05         |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                         |                                                                    | <b>-904 169,25</b>   | <b>-13 744 613,00</b> | <b>1 059 258,28</b>  |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>                                       |                                                                    | <b>12 194 935,42</b> | <b>-3 285 802,67</b>  | <b>12 528 926,78</b> |
| XXIV.                                                             | Impôt sur les sociétés (-)                                         | -181 105,33          | -19 829,95            | -17 461,14           |
| <b>BELASTINGEN</b>                                                |                                                                    | <b>-181 105,33</b>   | <b>-19 829,95</b>     | <b>-17 461,14</b>    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                               |                                                                    | <b>12 013 830,09</b> | <b>-3 305 632,62</b>  | <b>12 511 465,64</b> |

La Société n'a pas « d'autres éléments du résultat » au sens de la norme IAS 1, de sorte que le résultat net de la Société est égal à son résultat global.

#### Résultat net par action

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                               | 2015          | 2014           | 2013 (*)        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| <b>résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b> | <b>1,0135</b> | <b>-0,3213</b> | <b>1 225,41</b> |
| rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture                         | 6,67 %        | -2,01 %        | 9,08 %          |

(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000.

## Résultat net corrigé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                                                                              | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                                                          | <b>12 013 830,09</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b> |
| <b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                     |                      |                      |                      |
| - amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur                                                                                                                    | 84 564,60            | -92 096,28           | 114 271,33           |
| - variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                                                                   | -1 690 056,08        | 0,00                 | 0,00                 |
| - variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés                                                                                                                      | -2 847 152,52        | 10 216 114,92        | -4 415 765,05        |
| - marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période                                                                                                                         | 13 696,59            | 349 326,45           | -709 425,73          |
| - diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)                                                                                       | 266 525,45           | 408 000,10           | 417 898,49           |
| <b>RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT</b>                                                                                                          | <b>7 841 408,13</b>  | <b>7 575 712,57</b>  | <b>7 918 444,68</b>  |
| <b>résultat net par action, à l'exclusion des éléments hors-caisse compris dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société sur la base du nombre moyen pondéré d'actions</b> | <b>0,6615</b>        | <b>0,7363</b>        | <b>775,56 (*)</b>    |
| rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture                                                                                                                        | 4,35 %               | 4,60 %               | 5,75 %               |

(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000

### Résultat locatif net

Une hausse du résultat locatif de 7,4 % a pu être enregistrée, par rapport à l'exercice précédent, principalement grâce aux nouvelles acquisitions de la Société en 2015. Les redevances reçues par la Société pour les 76 contrats de location-financement du programme d'investissement initial génèrent, à partir de l'exercice comptable 2015 une année complète de revenus locatifs, étant donné que le terme emphytéotique du dernier projet livré a débuté en 2014. En conséquence, les redevances des location-financement du programme d'investissement initial augmentaient de 12 786 086,70 € pour l'exercice 2014 à 13 116 715,15 € pour l'exercice 2015. Les loyers des immeubles de placement (principalement B. Turnhout et Croonenburg) s'élevaient à 620 321,69 au cours de l'exercice 2015. Ce sont les deux causes principales de l'augmentation des revenus locatifs.

### Résultat d'exploitation

L'expert immobilier évalue chaque trimestre les actifs immobiliers de la Société figurant sur son bilan, conformément à IAS 40. Du fait de l'augmentation de la juste valeur de son portefeuille immobilier depuis son acquisition, un résultat positif a déjà pu être enregistré le 31 décembre 2015 comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Surtout, cette valeur ajoutée explique l'augmentation du résultat d'exploitation, avec les coûts plus élevés attachés au statut de SIR et l'augmentation des frais de personnel.

### Résultat financier

Du fait de l'augmentation des taux d'intérêt, une variation positive des instruments financiers s'est dessinée à la fin de l'exercice 2015.

### Impôt sur les sociétés

Les filiales de la Société sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les impôts estimatifs de ces sociétés entraînent une augmentation du total des impôts.

### 3.2 Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                        | Explication | 2015                  | 2014                  | 2013                  |
|--------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIF</b>                                           |             |                       |                       |                       |
| <b>I. Actifs non courants</b>                          |             | <b>221 298 315,40</b> | <b>173 610 042,63</b> | <b>167 633 138,96</b> |
| C. Immeubles de placement                              | D.a.        | 49 960 748,55         | 2 250 000,00          | 0,00                  |
| D. Autres immobilisations corporelles                  | D.b.        | 2 071 965,41          | 1 814 186,76          | 4 982 491,76          |
| E. Actifs financiers non courants                      | D.c.        | 6 270,00              | 6 302,40              | 5 952,40              |
| F. Créances de location-financement                    | D.d.        | 157 005 329,44        | 157 005 329,43        | 149 353 144,21        |
| G. Créances commerciales et autres actifs non courants | D.e.        | 12 254 002,00         | 12 534 224,04         | 13 291 550,59         |
| relativement à des projets en cours                    |             | 0,00                  | 0,00                  | 412 823,35            |
| relativement à des projets livrés                      |             | 12 254 002,00         | 12 534 224,04         | 12 878 727,24         |
| <b>II. Actifs courants</b>                             |             | <b>8 979 912,44</b>   | <b>9 599 482,04</b>   | <b>6 102 029,92</b>   |
| D. Créances commerciales                               | E.a.        | 49 510,40             | 111 222,27            | 137 002,27            |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants         | E.b.        | 361 757,78            | 162 594,04            | 247 635,65            |
| impôt sur les sociétés                                 |             | 267 119,66            | 14 078,12             | 157 720,85            |
| autres                                                 |             | 94 638,12             | 148 515,92            | 89 914,80             |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie             | E.c.        | 8 547 845,86          | 9 316 647,11          | 5 688 534,04          |
| G. Comptes de régularisation                           | E.d.        | 20 798,40             | 9 018,62              | 28 857,96             |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                |             | <b>230 278 227,84</b> | <b>183 209 524,67</b> | <b>173 735 168,88</b> |

| Exercice clôturé le 31 décembre                   | Explication | 2015                  | 2014                  | 2013                  |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>                 |             |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                 |             | <b>100 299 744,76</b> | <b>66 026 733,76</b>  | <b>73 957 553,60</b>  |
| A. Capital                                        | F.a.        | 78 442 491,65         | 61 633 399,04         | 60 744 395,00         |
| B. Primes d'émission                              | F.b.        | 20 592 745,89         | 1 191 440,24          | 0,00                  |
| C. Réserves                                       | F.c.        | -3 281 714,37         | 6 507 527,10          | 701 692,96            |
| D. Résultat net de l'exercice                     | F.d.        | 4 546 221,59          | -3 305 632,62         | 12 511 465,64         |
| <b>PASSIF</b>                                     |             | <b>129 978 483,08</b> | <b>117 182 790,91</b> | <b>99 777 615,28</b>  |
| <b>I. Passifs non courants</b>                    |             | <b>124 103 757,25</b> | <b>110 016 205,31</b> | <b>95 211 193,31</b>  |
| B. Dettes financières non courantes               | G.a.        | 100 263 959,66        | 87 860 038,31         | 83 270 038,31         |
| C. Autres passifs financiers non courants         | G.b.        | 19 309 535,00         | 22 156 167,00         | 11 941 155,00         |
| instruments de couverture autorisés               |             | 19 309 535,00         | 22 156 167,00         | 11 941 155,00         |
| F. Passifs d'impôts différés                      | G.c.        | 4 530 262,59          | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>II. Passifs courants</b>                       |             | <b>5 874 725,83</b>   | <b>7 166 585,60</b>   | <b>4 566 421,97</b>   |
| B. Dettes financières courantes                   | G.d.        | 718 507,47            | 0,00                  | 0,00                  |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | G.e.        | 4 389 028,40          | 6 834 445,15          | 4 246 581,89          |
| Dettes commerciales                               |             | 0,00                  | 2 137 500,00          | 0,00                  |
| Autres                                            |             | 4 389 028,40          | 4 696 945,15          | 4 246 581,89          |
| fournisseurs                                      |             | 3 995 195,63          | 4 390 493,94          | 4 026 795,55          |
| locataires                                        |             | 1 700,00              | 0,00                  | 0,00                  |
| impôts, rémunérations et charges sociales         |             | 392 132,77            | 306 451,21            | 219 786,34            |
| E. Autres passifs courants                        | G.f.        | 345 630,52            | 78 816,53             | 70 051,55             |
| F. Comptes de régularisation                      | G.g.        | 421 559,44            | 253 323,92            | 249 788,53            |
| revenus immobiliers perçus d'avance               |             | 72 609,52             | 0,00                  | 3 081,12              |
| intérêts courus et non échus                      |             | 167 315,60            | 159 478,67            | 142 014,43            |
| charges à imputer                                 |             | 181 634,32            | 93 845,25             | 104 692,98            |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>        |             | <b>230 278 227,84</b> | <b>183 209 524,67</b> | <b>173 735 168,88</b> |

### Immeubles de placement

Après l'ajout au portefeuille total de la Société du projet de Gullegem, en tant que premier immeuble de placement, conformément à IAS 40, le portefeuille a encore été élargi en 2015 par l'acquisition de 3 complexes de logements supplémentaires pour les personnes âgées. L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 50 millions d'euros. La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur « contrat en main » incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %. Étant donné que ces achats datent de la fin 2015, ces nouvelles acquisitions ont pu contribuer au résultat locatif à partir du dernier trimestre de 2015.

### Créances de location-financement

Sont compris ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. Ce montant ne change pas par rapport à l'année précédente, étant donné que le dernier projet a été livré en 2014.

### Créances commerciales concernant des projets compris dans les « créances de location-financement »

La différence entre la valeur nominale des indemnités de superficie finales (comprise dans la rubrique « créances de location-financement ») et la juste valeur calculée au moment de la mise à disposition en escomptant les futurs flux de trésorerie, est reprise dans les « créances commerciales » et annuellement amortie. Comme le taux d'escompte est déterminé au moment de la réception, le montant activé de ces créances ne change pas. La diminution est exclusivement imputable à l'amortissement de la marge de gain ou perte allouée, par imputation de celle-ci sur les recettes de canon.

### Fonds propres

Le capital et les fonds propres de la Société ont été renforcés par l'augmentation de capital du 22 juin 2015 par laquelle 38 millions d'euros ont été recueillis. Une baisse des taux d'intérêt, entraînant une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, notamment une baisse des réserves.

L'augmentation de la prime d'émission peut être expliquée dans le cadre de l'augmentation de capital, où une prime d'émission de 21 191 125,14 € a été portée dans un compte inaccessible après déduction de frais à concurrence de 1 789 819,49 €. Le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture allait de – 11 941 155,00 € pour l'exercice 2014 à – 22 156 167,00 € pour l'exercice 2015.

### Dettes et obligations

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                        | 2015           | 2014          | 2013          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| durée résiduelle moyenne des dettes financières                                        | 14,60 ans      | 16,52 ans     | 17,98 ans     |
| montant nominal des dettes financières à long terme                                    | 100 263 959,66 | 87 860 038,31 | 83 270 038,31 |
| taux d'intérêt moyen pondéré                                                           | 4,17 %         | 4,08 %        | 4,14 %        |
| montant nominal de la part des dettes financières couverte par un instrument financier | 35 791 937,59  | 35 791 937,59 | 35 791 937,59 |
| juste valeur des instruments de couverture                                             | 19 309 535,00  | 22 156 167,00 | 11 941 155,00 |

L'augmentation du montant nominal de la dette financière à 100 millions d'euros ne vise que les crédits repris dans le cadre de l'acquisition de 2 bâtiments. La Société n'a aucune ligne de crédit non-tirée.

## 4. Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                                                                                                           | 2015                  | 2014                  | 2013 (*)             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>ACTIF NET</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>100 299 744,76</b> | <b>66 026 733,76</b>  | <b>73 957 553,60</b> |
| valeur nette par action                                                                                                                                                                                                   | 7,62                  | 6,38                  | 7 243,64             |
| <b>ACTIF NET (sans la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés)</b>                                                                                                                           | <b>119 609 279,76</b> | <b>88 182 900,76</b>  | <b>85 898 708,60</b> |
| valeur nette par action, sans tenir compte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés                                                                                                     | 9,08                  | 8,53                  | 8 413,19             |
| <b>ACTIF NET (sans la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, mais avec la juste valeur des créances commerciales)</b>                                                                      | <b>172 239 425,85</b> | <b>135 832 271,15</b> | <b>87 101 809,30</b> |
| valeur nette par action, sans tenir compte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, mais comprenant la juste valeur des créances de location-financement calculée à la date de clôture | 13,08                 | 13,13                 | 8 531,03             |

Conformément à la loi SIR, les actions propres ne sont pas comprises dans le calcul de la valeur nette par action. Sans tenir compte de l'acompte sur dividende versé en décembre 2015, la valeur nette par action s'élèverait à 8,18 €.

(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000.

## 5. Affectation du résultat

Le conseil d'administration du 30 novembre 2015 a approuvé un acompte sur le dividende de l'exercice 2015. Les coupons n° 3 et 5 donnent droit à cet acompte.

Le coupon n° 3 donne droit au paiement d'un dividende au prorata, du 1er janvier 2015 au 21 juin 2015. Le coupon n° 5 donne droit au paiement du dividende au prorata, du 22 juin 2015 au 31 décembre 2015.

Les actions émises suite à l'augmentation de capital en 2015 participent aux bénéfices à partir du 22 juin 2015 et ont été munies de coupons à partir du n° 5.

|                                                                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| nombre d'actions existantes avant l'émission de nouvelles actions | 10 359 425        |
| nouvelles actions émises en juin 2015                             | 2 825 295         |
| <b>nombre total d'actions à la date de clôture</b>                | <b>13 184 720</b> |

Les coupons bruts suivants ont été approuvés par le conseil d'administration à titre d'acompte sur dividende relatif à l'exercice 2015 et mis en paiement le 21 décembre 2015 :

|                                                            |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| pour le coupon n° 3                                        | 0,296877 €    |
| pour le coupon n° 5                                        | 0,333123 €    |
| <b>acompte sur dividende net total (coupons n° 3 et 5)</b> | <b>0,63 €</b> |
| rendement brut par rapport au cours de bourse              | 4,14 %        |

ce qui correspond au dividende net suivant (après déduction des 15 % de précompte mobilier)

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| pour le coupon n° 3                                        | 0,2523 €        |
| pour le coupon n° 5                                        | 0,2832 €        |
| <b>acompte sur dividende net total (coupons n° 3 et 5)</b> | <b>0,5355 €</b> |

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| rendement net par rapport au cours de bourse | 3,52 % |
|----------------------------------------------|--------|

|                                                                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Montant brut total pour 10 359 425 actions donnant droit au coupon n° 3 | 3 075 475,02 €        |
| Montant brut total pour 13 184 720 actions donnant droit au coupon n° 5 | 4 392 133,48 €        |
| <b>Acompte sur dividende brut total</b>                                 | <b>7 467 608,50 €</b> |

Le résultat net statutaire au 31 décembre 2015 s'élève à 7 721 804,06 € (à l'exclusion des éléments hors caisse)(voir page 139). Il sera proposé à l'assemblée générale de la Société de ne pas distribuer de dividende complémentaire durant l'exercice 2015 et de reporter à l'exercice suivant le solde de 254 195,56 €. Le ratio de distribution s'élève alors à 97 %.

Le montant calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à 4 983 789,58 € pour l'exercice 2015. En cas de résultat net positif de l'exercice, ce montant sera le minimum distribué à titre de rémunération du capital (voir le chapitre « VII. Comptes annuels », point E « Obligation de distribution selon l'AR du 13 juillet 2014 » à la page 142).

## 6. Perspectives: résultat et dividende et taux d'endettement

Compte tenu du fait que Care Property Invest ne dépasse plus le taux d'endettement de 50 % (45,80 % au 31 décembre 2015), elle ne doit plus établir de plan financier conformément à l'article 24 de l'AR SIR.

### 6.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et du compte de résultats de l'exercice 2015, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision. Les hypothèses suivantes ont été prises comme point de départ :

- les revenus locatifs ont augmenté, du fait de l'indexation annuelle d'une part, mais surtout du fait de l'augmentation à laquelle il a fallu procéder suite à l'augmentation du précompte mobilier (de 15 % à 27 % sur les dividendes distribués par la Société) qui, conformément aux contrats de location-financement, doivent être répercutés (voir aussi Chapitre « V. Care Property Invest en bourse », point 2 « Politique de dividende » à la page 62)
- légère augmentation des frais d'exploitation de la Société ;
- les fluctuations de la juste valeur des instruments financiers ne sont pas prises en considération, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer ;
- les nouveaux projets seront provisoirement financés par des fonds propres et de nouvelles lignes de crédit.

## 6.2 Conclusion des perspectives du taux d'endettement

Sur la base de ces hypothèses, même après la réalisation des prochains investissements à concurrence de 50 millions d'euros, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2016. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR, s'élève à 45,80 % au 31 décembre 2015. Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités et, pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, considérera une augmentation de capital, l'apport en nature constituant aussi une possibilité.

## 6.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Le 18 mai 2016, Care Property Invest proposera à l'assemblée générale des actionnaires de ne pas distribuer de dividende supplémentaire et de considérer comme complet l'acompte versé en décembre 2015.

Sauf circonstances imprévues, le conseil d'administration de la Société propose de verser un dividende équivalant pour l'exercice 2016. Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas obligée de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif, comme durant l'exercice 2014. La Société prévoit de verser un dividende stable, sur la base des contrats qui existent actuellement qui vont encore générer des revenus durant 18 ans en moyenne. En outre, les nouvelles acquisitions généreront des revenus supplémentaires à partir de l'exercice 2016. La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers.

## 6.4 Déclarations

La présente déclaration contient des déclarations prospectives. Des risques et incertitudes pèsent sur de telles déclarations. Ils peuvent avoir pour conséquence que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats hypothétiques figurant dans les déclarations prospectives du présent rapport.

Les changements de situation économique, ainsi que les facteurs commerciaux et environnementaux, pourraient particulièrement affecter ces résultats. Elle est établie sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société, conformément aux lignes directrices du règlement (CE) n° 809/2004.

# 7. Principaux risques

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Les principaux facteurs de risque (faisant l'objet d'une section distincte du rapport financier annuel, mais résumés ici, en application de l'article 119 du Code des sociétés) auxquels Care Property Invest est confrontée, font l'objet d'un suivi régulier du management et du conseil d'administration, qui ont défini une politique prudente et continueront à la mettre à jour périodiquement si cela s'avère nécessaire. Les risques suivants sont exposés de manière détaillée dans la section « I. Facteurs de risque » page 8 et suivantes du présent rapport : les risques financiers, les risques réglementaires et les risques associés au portefeuille immobilier de Care Property Invest.

## 8. Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées, telles que définies par la norme IAS 24 standard et le Code des sociétés, font l'objet d'une note aux comptes annuels qui figure plus loin dans le présent document (*voir « VII. Comptes annuels » point « 6. Notes aux comptes annuels » page 94 et suivantes*). Ces opérations comprennent la rémunération des administrateurs exécutifs (délégués) et non exécutifs de la Société.

Au cours de l'exercice 2015, aucune opération n'a été effectuée en dehors du cadre des relations commerciales normales.

Au cours de l'exercice 2015, les administrateurs suivants ont acheté des actions de la Société :

- monsieur Willy Pintens : 2 000 actions le 22 juin 2015 à 13,45 € par action
- monsieur Mark Suykens : 2 000 actions le 18 juin 2015 à 13,45 € par action

Le conseil d'administration a également décidé d'octroyer 2 000 actions à M. Peter Van Heukelom à titre de bonus spécial unique. Conformément aux directives de l'administration fiscale, une période d'incessibilité conventionnelle (indisponibilité) de 2 ans est d'application.

## 9. Conflits d'intérêts

En application de l'article 37 de la loi SIR et de l'article 8 de l'AR SIR, les contrats de crédit conclus avec les promoteurs de la SIR doivent être rendus publics. Au cours de l'exercice 2015, aucun nouveau contrat de crédit n'a été conclu. Les opérations clôturées auparavant figurent sur le site Internet de la Société.

En application de l'article 523 du Code des sociétés, les membres du conseil d'administration qui ont, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une opération ou une décision relevant de la compétence du conseil d'administration, ne peuvent assister aux délibérations du conseil d'administration. Les copies des procès-verbaux approuvés des réunions ont été remises au commissaire. Les textes des procès-verbaux reprenant les décisions figurent ci-dessous.

**Le conseil d'administration du 11 mars 2015** a pris la décision d'octroyer un bonus au personnel et un bonus spécial à M. Peter Van Heukelom.

**Procès-verbal:** « 6. Octroi d'un bonus au personnel : exercice 2014, sur la base des évaluations au 31/12/2014, et d'un bonus spécial unique au directeur général. (L'annexe 8, à savoir un aperçu des bonus proposés aux membres du personnel, est déposée). M. Peter Van Heukelom, directeur général, communique que, dans la prise de décision sur la proposition de répartition du montant du bonus relatif à l'exercice 2014 entre les membres du personnel, dont il fait partie en tant que directeur général, il a un intérêt opposé direct de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés, et qu'il l'a déjà signalé au commissaire-réviseur. M. Peter van Heukelom ne prend dès lors pas part à la délibération ni au vote. Il quitte la réunion, accompagné du rapporteur (M. Filip Van Zeebroeck). Le 14/02/2007, le conseil d'administration a décidé de réglementer l'attribution de primes au personnel de manière structurelle et d'ajouter à la rémunération fixe une forme de rémunération flexible. Le budget total du bonus pour 2014 (y compris toutes les cotisations dues à l'ONSS, le pécule de vacances etc.) est fixé à 1,2 % du bénéfice net de la Société en 2014, comme le spécifie la décision prise par le conseil d'administration du 11/02/2011 sur la politique de rémunération. L'octroi du bonus à chaque membre du personnel est subordonné à une évaluation favorable au cours de l'exercice précédent. Les modalités de celle-ci ont été élaborées par la gestion journalière le 29/08/2007. L'évaluation est effectuée par les administrateurs délégués et figure dans un formulaire d'évaluation contresigné par le membre du personnel concerné. Le directeur général ne participe pas à sa propre évaluation. Un quart de ce bonus est versé en espèces. Les trois quarts restants sont versés dans l'assurance de groupe. Le conseil d'administration décide en outre d'attribuer un bonus spécial unique au directeur général, à concurrence de 2 000 actions de la Société, en raison de ses excellentes prestations durant l'exercice 2014. ... Le conseil d'administration approuve le bonus et la distribution du bonus. Il décide en outre de distribuer un bonus spécial unique au directeur général. »

**Le conseil d'administration du 18 décembre 2015** a décidé des principes régissant la conclusion d'un contrat de management avec M. Peter Van Heukelom.

**Procès-verbal:** « 5. Contrat de management avec M. Peter Van Heukelom (annexe 6). Le conseil d'administration prend connaissance de la note concernant le contrat de management conclu avec M. Peter Van Heukelom. Le conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'adopter les principes de cette note, y compris le passage de M. Peter Van Heukelom au statut d'indépendant. Il charge le conseil d'administrateurs délégués de développer ces principes. »

Dans la décision relative à ce point à l'ordre du jour, M. Peter Van Heukelom a un intérêt opposé direct de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés. Cela a été signalé au préalable au commissaire-réviseur.

## 10. Recherche et développement

Care Property Invest n'a entrepris aucune activité visée à l'article 96 et 119 du Code des sociétés.

## 11. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Le 22 juin 2015, le capital de la Société a été augmenté à 16 809 092,61 € par apport en espèce avec droit d'allocation irréductible (*voir aussi Chapitre « IV. Rapport de gestion », point 2.1.3, page 37*). Cette augmentation s'est produite dans le cadre de l'autorisation du conseil d'administration d'augmenter le capital libéré à concurrence de 60,744 millions d'euros (conformément à l'article 7 des statuts). L'autorisation a été donnée pour une période de 5 ans à partir du 16 avril 2014 (date de publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 mars 2014) et est renouvelable. Tenant compte de l'augmentation de capital du 22 juin 2015, il reste encore un solde de 43,93 millions d'euros.

## 12. Participations

La Société a trois filiales :

- M.S.T. SPRL : une filiale à 100 % de Care Property Invest. M.S.T. SPRL dispose, de son côté, de toutes les actions de la Société Boeyendaalhof SA.
- B. TURNHOUT SA : toutes les actions sauf une sont détenues par Care Property Invest. Une action est détenue par Croonenburg SA, une filiale de Care Property Invest
- CROONENBURG SA : toutes les actions sauf une sont détenues par Care Property Invest. Une action est détenue par B. Turnhout SA, filiale de Care Property Invest

## 13. Actions propres

Suite à l'approbation du statut de SIR par l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2014, dans le cadre de laquelle les actionnaires se sont vus proposer la possibilité d'exercer leurs droits de retrait, 17 030 actions propres ont été achetées par la Société à une valeur de bourse de 16,05 € par action. Le montant total de 273 331,50 € a été repris à titre de réserve dans le capital propre de la Société.

La Société a octroyé 2 000 actions au directeur général dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale spéciale du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente. À ce jour, la Société reste propriétaire des actions.

De ce fait, la réserve pour les actions s'élève à 241 231,50 €.

La valeur en capital de 89 420,99 € représente 0,11 % du total du capital émis au 31 décembre 2015. La valeur des actions sur la base du cours de bourse de 15,20 € au 31 décembre 2015 s'élève à 228 456,00 €.

## 14. Informations de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

Mentions prévues à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé (FSMA/2012\_01 du 11 janvier 2012).

### 14.1 Structure du capital

Il existe deux types d'actions : les actions ordinaires et les actions préférentielles, sans mention de valeur nominale : toutes les actions sont souscrites et libérées. Le 31 décembre, 2015, on dénombre 150 000 actions préférentielles et 13 034 720 actions ordinaires. Les informations relatives aux modifications sont reprises dans le chapitre « IX. Document permanent », point 3. Historique du capital social » à la page 209. Les articles pertinents des statuts mentionnés ci-dessous ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés (dans le chapitre « IX. Document permanent », à partir de la page 210) et peuvent être consultés sur [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

ARTICLE 6 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CAPITAL

ARTICLE 7 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CAPITAL AUTORISÉ

ARTICLE 8 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – MODIFICATION DU CAPITAL

ARTICLE 9 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – NATURE DES ACTIONS

Conformément à l'article 37 des statuts, chaque action donne droit à une voix (sauf les 15 030 actions propres détenues par la Société, dont les droits de vote sont suspendus)

Le détail de la structure du capital figure au chapitre « V. Care Property Invest en bourse » à la page 63.

### 14.2 Restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote

Au 31 décembre 2015, Care Property Invest possède 15 030 actions propres (avec une valeur comptable de 241 231,50 € ou 16,05 € par action) suite à l'exercice du droit de retrait dans le cadre de l'adoption du statut de SIR le 25 novembre 2014), dont le droit de vote est suspendu, conformément à l'article 622 du Code des sociétés.

### 14.3 Restriction légale et statutaire à la cession de titres

Les articles pertinents des statuts mentionnés ci-dessous ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés (*repris au chapitre « IX. Document permanent », à partir de la page 210*) et peuvent être consultés sur [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

ARTICLE 12 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CESSIION D'ACTIONS A, B, C, D, E et F

ARTICLE 13 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CESSIION D'ACTIONS ORDINAIRES

ARTICLE 15 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – NOTIFICATION DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES

La législation applicable aux sociétés anonymes, aux sociétés cotées qui font un appel public à l'épargne et aux sociétés immobilières réglementées publiques, en particulier, même dans la mesure où elle comprend une restriction à la cession des titres, doit être respectée.

#### **14.4 Détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux – description de ces droits**

On se reportera à cet égard aux mentions reprises ci-dessus dans la rubrique « Structure du capital » et aux articles 12, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 31 et 35 des statuts coordonnés, repris au chapitre « IX. Document permanent », à partir de la page 210. Ils peuvent être consultés sur [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

#### **14.5 Mécanisme de contrôle de tout plan d'actionnariat du personnel lorsque les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par les travailleurs**

Non applicable en l'espèce, à défaut de plan d'actionnariat.

#### **14.6 Contrats conclus entre Care Property Invest et ses administrateurs ou travailleurs prévoyant que les administrateurs démissionnent ou sont licenciés sans motif valable ou que les contrats de travail du personnel sont résiliés, suite à une offre publique d'acquisition**

Non applicable.

#### **14.7 Règles régissant la nomination et le remplacement des membres de l'organe de gestion**

Les articles pertinents suivants des statuts ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés, figurant au chapitre « IX. Document permanent » à partir de la page 210. Ils peuvent être consultés sur [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

[ARTICLE 16 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION](#)

[ARTICLE 17 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – VACANCE ANTICIPEE](#)

[ARTICLE 18 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – PRÉSIDENTE](#)

[ARTICLE 25 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – COMITÉS](#)

[ARTICLE 27 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – GESTION JOURNALIÈRE](#)

#### **14.8 Règles relatives à la modification des statuts**

La législation applicable aux sociétés anonymes et aux sociétés cotées qui font un appel public à l'épargne, et aux SIRP en particulier, doit être respectée. En cas de modification des statuts, ou de décision pour laquelle la loi impose au moins la même condition de majorité que pour la modification des statuts, et affectant les droits et obligations d'une certaine catégorie d'actionnaires, les conditions de majorité légales doivent être remplies pour chaque catégorie d'actionnaires séparément.

#### **14.9 Pouvoirs de l'organe de gestion, en particulier concernant la possibilité d'émission ou d'achat d'actions**

L'article suivant des statuts coordonnés a été intégralement incorporé au chapitre « IX. Document permanent », à partir de la page 210, et peut être consulté sur [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

[ARTICLE 14 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – ACQUISITION D'ACTIONS PROPRES](#)

La Société peut acquérir ses propres actions entièrement libérées et les détenir en gage, en vertu d'une décision de l'assemblée générale, conformément aux articles 620 à 630 du Code des sociétés). La même assemblée peut décider des modalités d'aliénation de ces actions.

Suite à l'approbation du statut de SIR par l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2014, dans le cadre de laquelle les actionnaires se sont vus proposer la possibilité d'exercer leurs droits de retrait, 17 030 actions propres ont été achetées par la Société à une valeur de bourse de 16,05 € par action. Le montant total de 273 331,50 € a été repris à titre de réserve dans le capital propre de la Société.

La Société a octroyé 2 000 actions au directeur général dans le cadre de la distribution d'un bonus.

L'assemblée générale spéciale du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente. À ce jour, la Société reste propriétaire des actions.

De ce fait, la réserve pour les actions s'élève à 241 231,50 €.

La valeur en capital de 89 420,99 € représente 0,11 % du total du capital émis au 31 décembre 2015. La valeur des actions sur la base du cours de bourse de 15,20 € au 31 décembre 2015 s'élève à 228 456,00 €.

Par ailleurs, l'assemblée générale n'a pas donné son approbation à l'achat d'actions. Le conseil d'administration peut émettre d'actions dans le cadre du capital autorisé. Aujourd'hui il reste un solde de capital autorisé à concurrence de 49,93 millions d'euros.

Voir également la note concernant les actions propres sous point 13, « Actions propres » à la page 48 concernant la vente d'actions propres.

Aucun contrat important auquel la Société est partie ne prend effet, ne subit de modification ni n'est résilié en cas de changement de contrôle de la Société à la suite d'une offre publique d'acquisition. Aucun contrat entre la Société et ses administrateurs et son personnel ne prévoit que les administrateurs démissionnent ou sont licenciés sans motif valable ou que les contrats de travail du personnel sont résiliés, en cas d'offre publique d'acquisition. Le droit du travail belge doit être respecté lors du licenciement de travailleurs.

#### **14.10 Conventions d'actionnaires connues de Care Property Invest, qui se traduisent par des restrictions à la cession des titres et/ou à l'exercice du droit de vote**

Les règles relatives à la cession des actions ordinaires et préférentielles sont reprises dans les statuts.

Les articles pertinents des statuts coordonnés ont été entièrement repris dans le chapitre « IX. Document permanent », à partir de la page 210. Ils peuvent être consultés sur [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

**ARTICLE 12 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CESSIION D' ACTIONS A, B, C, D, E, F**

**ARTICLE 13 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CESSIION D' ACTIONS ORDINAIRES**

Aucune convention complémentaire n'a été conclue à cet égard.

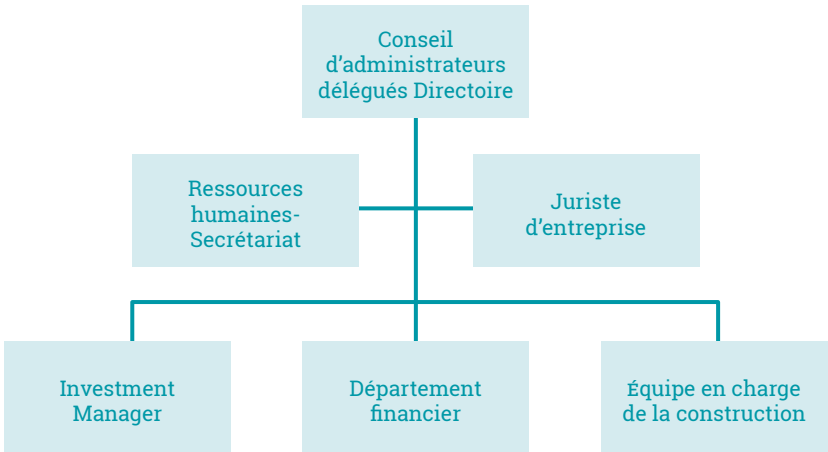
#### **14.11 Contrats importants auxquels Care Property Invest est partie, entrant en vigueur, subissant une modification ou prenant fin en cas de changement de contrôle de Care Property Invest, à la suite d'une offre publique d'acquisition.**

Non applicable.

## 15. Organisation et fonctionnement internes de Care Property Invest

### 15.1 Généralités

Les considérations relatives à la gouvernance d'entreprise sont clarifiées dans la Charte de gouvernance d'entreprise (partie VIII). Le fonctionnement opérationnel de la Société est structuré comme suit.



Pour les nouveaux projets, tous les dossiers soumis au conseil d'administration pour décision sont préparés par l'équipe multidisciplinaire de Care Property Invest (équipe en charge de la construction, département financier, juriste d'entreprise et équipe commerciale (marketing)). Après une analyse en profondeur, les dossiers sont clôturés, élaborés en proposition de projet et soumis au conseil d'administration. En résumé : présentation des preneurs d'initiative : identification, description du projet immobilier proposé, description, agréments, position du terrain, phasage du projet, budget, emplacement : distances par rapport aux centres de services, offre de soin dans le secteur, offre culturelle, accessibilité, transports en commun, plan d'affaires, plan d'entreprise, plan financier, proposition au conseil d'administration, construction d'investissement proposée, durée, yield proposé, indexation, emphytéose et/ou superficie, financement, calendrier, profil de risque de l'opération, facteurs environnementaux : profil de risques des preneurs d'initiative, des entrepreneurs, des prestataires de services, etc.

## 15.2 Conseil d'administrateurs délégués / Direction

Le directeur général est responsable du fonctionnement opérationnel de l'entreprise. Il dirige, surveille et évalue les prestations du personnel. Le directeur général est contrôlé par les deux autres administrateurs délégués. Un conseiller permanent sans droit de décision est adjoint au conseil d'administrateurs délégués.

Le directeur général exerce la gestion opérationnelle de Care Property Invest. Les différents services (voir ci-dessous) lui font rapport et sont contrôlés par lui. Care Property Invest dispose d'un cadre relativement limité. Le directeur général assume également diverses tâches opérationnelles, quand cela s'avère nécessaire. Quelques exemples :

- Compte tenu de sa formation, de son expérience et de son passé de banquier, il assume la fonction de CFO. Conjointement au service financier, il surveille les risques financiers et établit les rapports et publications périodiques.
- Le directeur général exerce aussi la fonction de directeur du personnel. Il prépare toutes les décisions relatives à l'embauche et au licenciement du personnel et les soumet à la décision du conseil d'administrateurs délégués et du conseil d'administration.
- Prospection de nouveaux projets. Tous les prospects dans le pipeline sont suivis personnellement par le directeur général. Compte tenu de leur importance pour l'avenir de l'entreprise, ils continuent à faire partie des domaines d'activité du directeur général.
- La clientèle et les actionnaires de Care Property Invest ont facilement accès au directeur général. Les questions ou les plaintes parviennent presque directement au directeur général et sont rapidement traitées. Le directeur général est informé et suit de près la moindre évolution ou complication dans et autour de l'entreprise.
- Le directeur général est également présent sur les chantiers. Pour rester concrètement au courant de l'évolution des projets, il se rend régulièrement sur les chantiers.

La direction est composée du directeur général et d'une petite équipe de personnel d'appui.

### Juriste d'entreprise

Le juriste d'entreprise est responsable de toutes les questions contractuelles, législatives, sociales et autres points juridiques. Il conseille et appuie Care Property Invest dans ces domaines. Care Property Invest fait en outre appel à des cabinets d'avocats spécialisés pour obtenir des conseils juridiques spécialisés.

### Secrétariat

Le secrétariat est composé de deux personnes. Il est dirigé par la secrétaire de direction qui gère aussi l'administration des RH. Le directeur général et le secrétariat se partagent la fonction de RH, en collaboration avec le secrétariat social (SD Worx).

En outre, le secrétariat est au service de tout le monde au sein de Care Property Invest. Concrètement : élaboration des dossiers d'appel d'offres en collaboration avec les gestionnaires de projet, suivi administratif des appels d'offres, suivi administratif et achèvement des livrables, traitement des plaintes, recueillir les questions des clients, actionnaires et administrateurs et les adresser aux personnes concernées, veiller au style propre, préparation et développement des publications : rapport annuel, autres rapports périodiques, site Internet, brochures, préparation et établissement de l'ordre du jour du conseil d'administration, élaboration de la planification de l'assemblée générale, organisation pratique des assemblées générales, etc.

### 15.3 Investment Manager

En 2014, une collaboratrice a été engagée pour le développement et le suivi des contacts avec les preneurs d'initiative potentiels, ainsi que pour l'apport de projets. Elle élabore, en étroite collaboration avec le directeur général et un conseiller commercial externe, les propositions de projet qui sont soumises à la décision du conseil d'administration. En raison de l'importance de la fonction commerciale pour le futur développement de Care Property Invest, le directeur général lui-même est fortement impliqué et souvent présent sur le terrain où il se livre à une prospection et un réseautage ciblés. L'idée est d'encore accroître ces activités de prospection grâce à l'embauche de la nouvelle collaboratrice. Outre la prospection et le suivi des dossiers d'investissement, l'investment manager est également responsable de la communication de la Société, avec le directeur général et le juriste d'entreprise.

### 15.4 Département financier

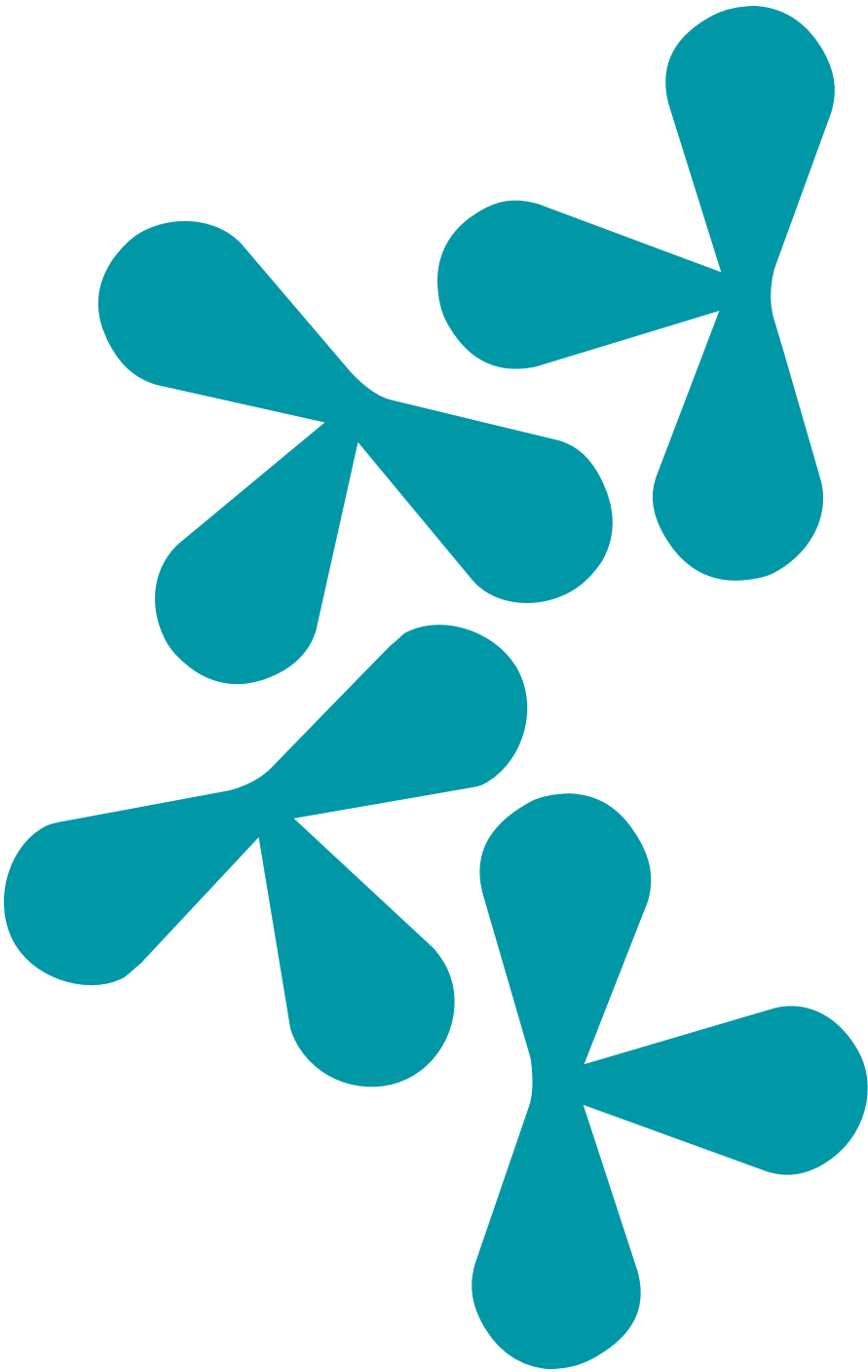
Le département financier est responsable de la comptabilité, de la gestion des débiteurs, du rapport trimestriel des résultats au conseil d'administration, ainsi que de l'établissement des comptes annuels et du rapport au 30 juin. Care Property Invest a fait le choix d'effectuer toutes les opérations comptables et financières en interne, avec son propre personnel. Care Property Invest n'a pas nommé de CFO distinct. Le chef de la comptabilité relève directement du directeur général, qui exerce la fonction de CFO.

### 15.5 Équipe en charge de la construction

Étant donné l'intensité des activités de construction de Care Property Invest, l'équipe en charge de la construction occupe une place particulièrement centrale et assume une tâche importante. Tous les travaux de construction sont dirigés et suivis par un architecte interne-chef de projet et un ingénieur-chef de projet, de la première étude de faisabilité aux activités de suivi après la réception provisoire et définitive. Pour les preneurs d'initiative, cet encadrement opérationnel est un important service fourni par Care Property Invest. De nombreux projets nous ont été confiés en raison de cette valeur ajoutée significative dans la réalisation de biens immobiliers de soins de santé.

Comme dans toute entreprise commerciale/opérationnelle, il est également fait appel à des fournisseurs externes. Dans ce cas, Care Property Invest est responsable des tiers et coordonne leur travail.

Dans ce contexte, les fournisseurs externes suivants peuvent être notamment cités : les entrepreneurs et les architectes, les préposés des preneurs d'initiative, les rapporteurs EPB, les coordonnateurs de sécurité, les fournisseurs d'équipements utilitaires, les fonctionnaires de l'urbanisme.







V. Care Property Invest en bourse

## V. Care Property Invest en bourse

### 1. Cours de bourse et volume

Depuis le 7 février 1996, l'action de Care Property Invest est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Un bref historique :

- **16 mai 2001** : augmentation de capital de 565,69 € par l'incorporation d'une réserve pour la conversion du capital de francs belges en euros.
- **24 mars 2014** : actions divisées par un facteur de 1 000. À partir de cette date, le capital de la Société est représenté par 10 210 000 actions au lieu de 10 210 actions.
- **20 juin 2014** : augmentation de capital en nature de 889 004,04 € en capital, auquel s'ajoute une prime d'émission de 1 191 440,24 €, par l'émission de 149 425 actions nouvelles, suite au dividende optionnel pour l'exercice 2013 (1). Depuis cette date, le capital social de la Société est représenté par 10 359 425 actions.
- **25 novembre 2014** : achat de 17 030 actions ordinaires de Care Property Invest par la Société suite à l'exercice de leur droit de retrait par certains actionnaires dans le cadre de l'adoption du statut de SIR, pour un montant de 273 331,50 € ou 16,05 € par action.
- **22 juin 2015** : augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible. L'offre de 2 825 295 actions nouvelles a été entièrement souscrite à un prix d'émission de 13,45 € par action. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à 38 000 217,75 €. À partir du 22 juin 2015, le capital est représenté par 13 184 720 actions.
- **11 août 2015** : 2 000 actions propres sont octroyées comme bonus exceptionnel unique au directeur général, moyennant l'application de la condition légale d'incessibilité de 2 ans.
- **18 novembre 2015** : l'assemblée générale spéciale convoquée par la Société a décidé de vendre le solde, à savoir 15 030 actions propres, dans un délai de 2 ans, aux conditions normales du marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 jours précédant la vente.
- **30 novembre 2015** : le conseil d'administration a décidé de distribuer un acompte sur dividende pour l'exercice 2015 de 0,63 € brut par action, ce qui correspond à 0,5355 € net (après déduction du précompte mobilier de 15 %) aux personnes en possession du coupon n° 3 et du coupon n° 5. L'acompte sur dividende est payable le 21 décembre 2015.

(1) [http://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/CP-Invest\\_KD\\_2014\\_Persbericht\\_resultaat\\_keuzedividend\\_20062014.pdf](http://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/CP-Invest_KD_2014_Persbericht_resultaat_keuzedividend_20062014.pdf)

## 1.1 Nombre et types d'actions

Les montants sont en euros.

| Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au 31 décembre 2015 | 2015              | 2014              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nombre total d'actions</b>                                      | <b>13 184 720</b> | <b>10 359 425</b> |
| <b>dont:</b>                                                       |                   |                   |
| - nombre d'actions ordinaires                                      | 13 034 720        | 10 209 425        |
| - nombre d'actions préférentielles                                 | 150 000           | 150 000           |

Toutes les actions sont sans valeur nominale, cf. article 6 des statuts de la Société.

| Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au 31 décembre 2015                                           | 2015              | 2014              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nombre total d'actions</b>                                                                                 | <b>13 184 720</b> | <b>10 359 425</b> |
| <b>dont:</b>                                                                                                  |                   |                   |
| - nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles                                                  | 237 826           | 255 748           |
| - nombre d'actions dématérialisées ordinaires                                                                 | 12 946 894        | 10 133 677        |
| - nombre d'actions propres                                                                                    | 15 030            | 17 030            |
| - nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et des actions nominatives) | 12 931 864        | 10 116 647        |
| - nombre d'actions avec un droit à dividende                                                                  | 13 184 720        | 10 359 425        |

| Valeur des actions                   |             |                |
|--------------------------------------|-------------|----------------|
| Cours de bourse à la date de clôture | 15,20       | 15,99          |
| Capitalisation boursière             | 200 407 744 | 165 647 205,75 |
| Valeur nette par action              | 7,62        | 6,38           |
| Flottant                             | 98,86 %     | 98,55 %        |
| Volume journalier moyen              | 5 282,77    | 3 428,21       |
| Taux de rotation (2)                 | 10,14 %     | 7,88 %         |

| Dividende par action                                                      |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Dividende brut par action (3)                                             | 0,63   | 0,63   |
| Dividende net par action                                                  | 0,5355 | 0,5355 |
| Rendement du dividende brut par action par rapport au cours de bourse (4) | 4,14 % | 3,94 % |
| Taux de distribution (5)                                                  | 97 %   | 86 %   |

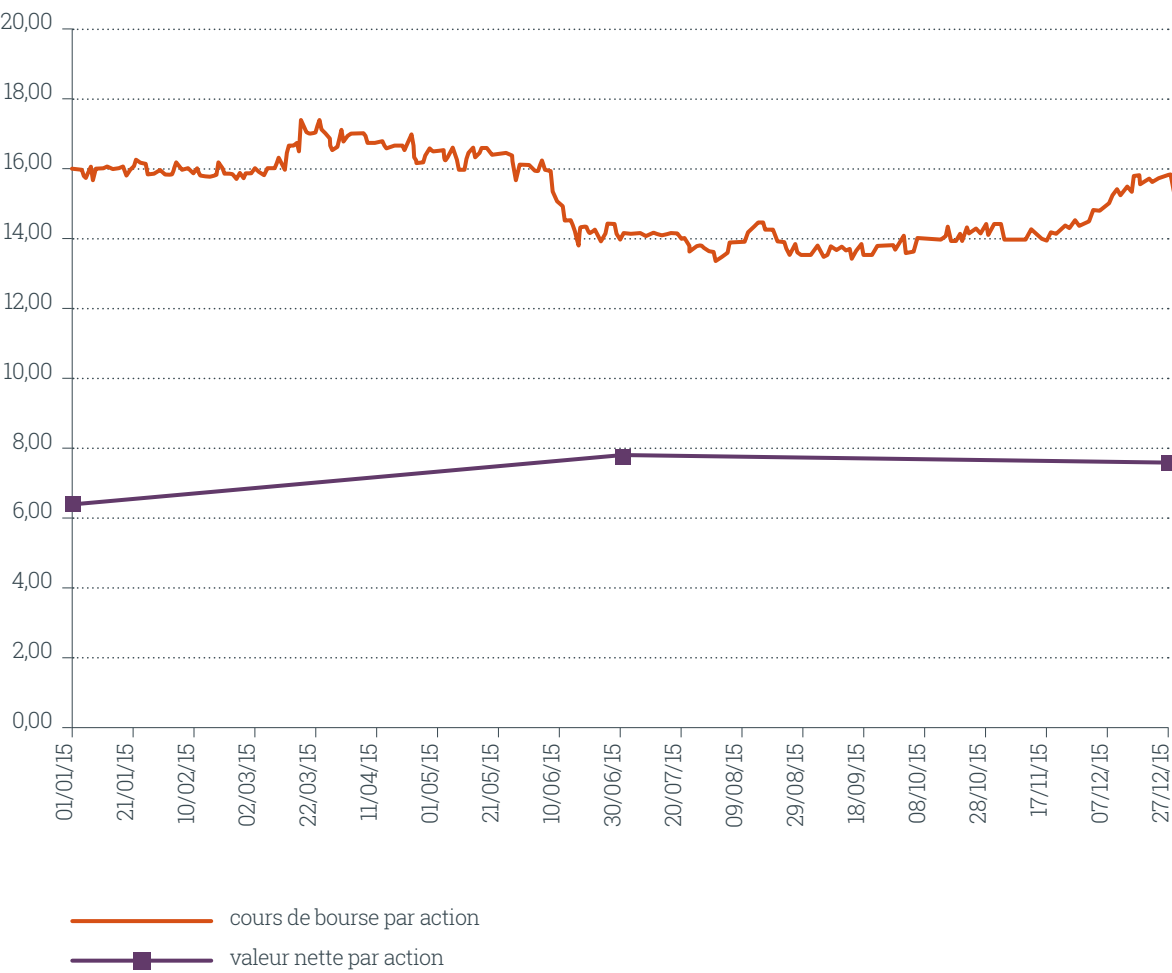
(2) comme défini dans le lexique

(3) avant le 31 décembre 2015 : distribué comme acompte sur dividende le 21 décembre 2015 ; il est proposé à l'assemblée générale du 18 mai 2016 de ne pas distribuer de dividende final complémentaire

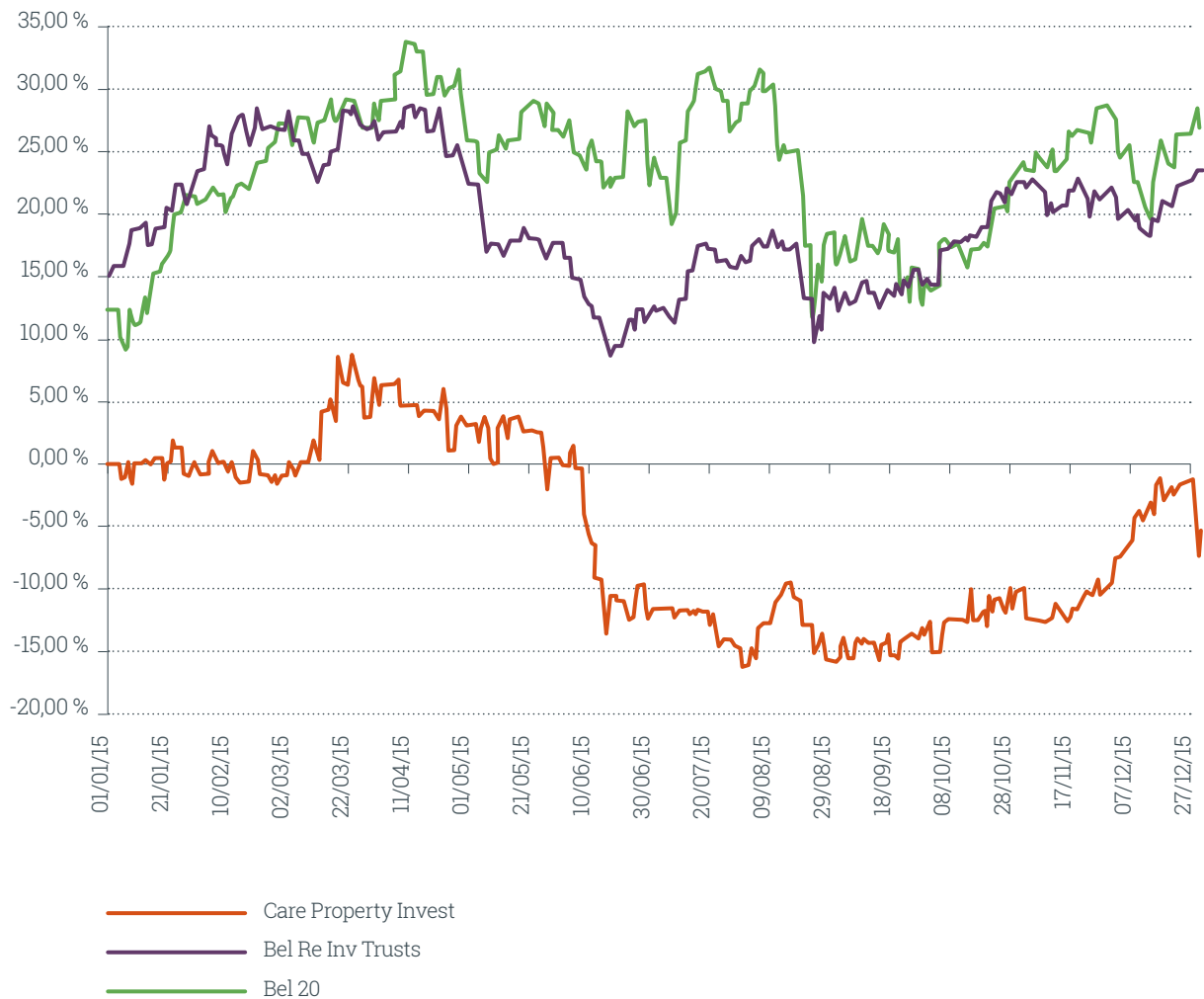
(4) Le rendement brut est calculé de la manière suivante : dividende brut divisé par le cours de bourse à la date de clôture.

(5) comme défini dans le lexique

1.2 Évolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette (ou valeur d’inventaire) de l’action



### 1.3 Comparaison du cours de bourse des actions



## 2. Politique de dividende

Conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR, l'article 616 du Code des sociétés, qui oblige à constituer une provision légale, ne s'applique pas. L'obligation de distribution minimale est déterminée conformément à l'article 13 de l'AR SIR. Si nécessaire, et dans la mesure où le bénéfice est suffisant, une part du bénéfice est réservée et reportée aux exercices suivants afin de disposer de plus de moyens propres à des fins de préfinancement et de pouvoir proposer un dividende stable aux actionnaires durant les exercices ultérieurs, conformément au prospectus original<sup>2</sup>. Étant donné que Care Property Invest était une SIR résidentielle, le précompte mobilier s'élevait à 15 %. Le taux réduit de 15 % a cependant été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat (M.B. du 30 décembre 2015) et relevé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016. Conformément aux dispositions du prospectus et aux baux emphytéotiques conclus avec les CPAS et les ASBL du portefeuille initial de 2 000 résidences-services, cette augmentation a été répercutée sur les emphytéotes.

Le 21 décembre 2015, un acompte sur dividende a été versé pour l'exercice 2015 s'élevant à 0,63 € brut (arrondi) par action et à 0,5355 € net par action (ce qui équivalent à un dividende de 0,63 € brut et de 0,5355 € net pour l'exercice 2014). Étant donné que l'acompte sur dividende a été déterminé en tenant compte du bénéfice escompté sur l'entièreté de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de mai 2016 de ne pas distribuer de dividende final complémentaire pour l'exercice 2015. Dans ce cas, l'acompte sur dividende constituera le dividende total pour 2015. L'article 618 du Code des sociétés a été respecté.

## 3. Actionnariat

La Société n'a pas connaissance d'actionnaires qui détiennent plus de 5 % des droits de vote. Dans ses statuts, la Société a aussi opté pour la possibilité prévue par la loi<sup>3</sup> de mettre en place des seuils plus bas que ceux qui sont légalement déterminés (c'est-à-dire un seuil de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et ainsi de suite, chaque fois par tranche de 5 %). L'article 15 des statuts prévoit que si les droits de vote liés aux titres conférant le droit de vote détenus directement ou indirectement atteignent, dépassent ou passent en-dessous de la limite de trois pour cent (3 %) du total des droits de vote, la personne concernée doit faire une déclaration de transparence (à la Société ou à la FSMA).

À ce jour la Société n'a reçu aucune déclaration de transparence et n'a donc pas non plus connaissance d'actionnaires détenant plus de 3 % des droits de vote.

<sup>2</sup> Prospectus accompagnant l'offre publique en souscription de 10 000 actions, émise par Serviceflats Invest SA.

<sup>3</sup> Article 18 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publication de participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

| Distribution des actions au 31 décembre 2015 | % par rapport au capital total |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Actionnaires préférentiels</b>            | <b>1,14 %</b>                  |
| BNP PARIBAS FORTIS SA                        | 0,23 %                         |
| BELFIUS BANQUE SA                            | 0,61 %                         |
| KBC BANQUE SA                                | 0,23 %                         |
| BANQUE DEGROOF PETERCAM SA                   | 0,07 %                         |
| <b>Actions ordinaires</b>                    | <b>98,86 %</b>                 |
| Actions ordinaires nominatives               | 0,67 %                         |
| Actions ordinaires dématérialisées           | 98,20 %                        |

Le tableau précédant révèle l'identité des 4 actionnaires préférentiels et le haut pourcentage de flottant, à savoir les actions ordinaires (98,86 %). L'immense majorité de ces actions ordinaires sont dématérialisées. Les actionnaires préférentiels détiennent tous des actions nominatives.

## 4. Agenda de l'actionnaire

|                                                 |                   |                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Rapport financier annuel 2015                   | 18 avril 2016     | disponible sur le site                                |
| Déclaration intermédiaire du 1er trimestre 2016 | 12 mai 2016       | disponible sur le site                                |
| Assemblée générale ordinaire                    | 18 mai 2016       | 11 heures, Belfius<br>Grotesteenweg 454, 2600 Berchem |
| Rapport financier semestriel                    | 22 septembre 2016 | disponible sur le site                                |
| Déclaration intermédiaire du 3e trimestre 2016  | 17 novembre 2016  | disponible sur le site                                |

- Le 21 décembre 2015, un acompte sur dividende a été versé pour l'exercice 2015 s'élevant à 0,63 € brut (arrondi) par action et à 0,5355 € net par action.





VI. Rapport immobilier

## VI. Rapport immobilier

### 1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité

Sa spécialisation dans le segment des logements pour personnes âgées et à mobilité réduite distingue Care Property Invest sur le marché. La demande croissante d'infrastructures spécifiques pour ces résidents, avec une plus-value sociale, contribue à définir la stratégie de la Société. L'évolution démographique qui, selon les prévisions du Bureau fédéral du plan, aboutira à un pic de vieillissement en 2050 est aussi l'un des thèmes les plus importants. Simultanément, Care Property Invest répond aux attentes des opérateurs sur ce marché en se concentrant sur les contrats à long terme.

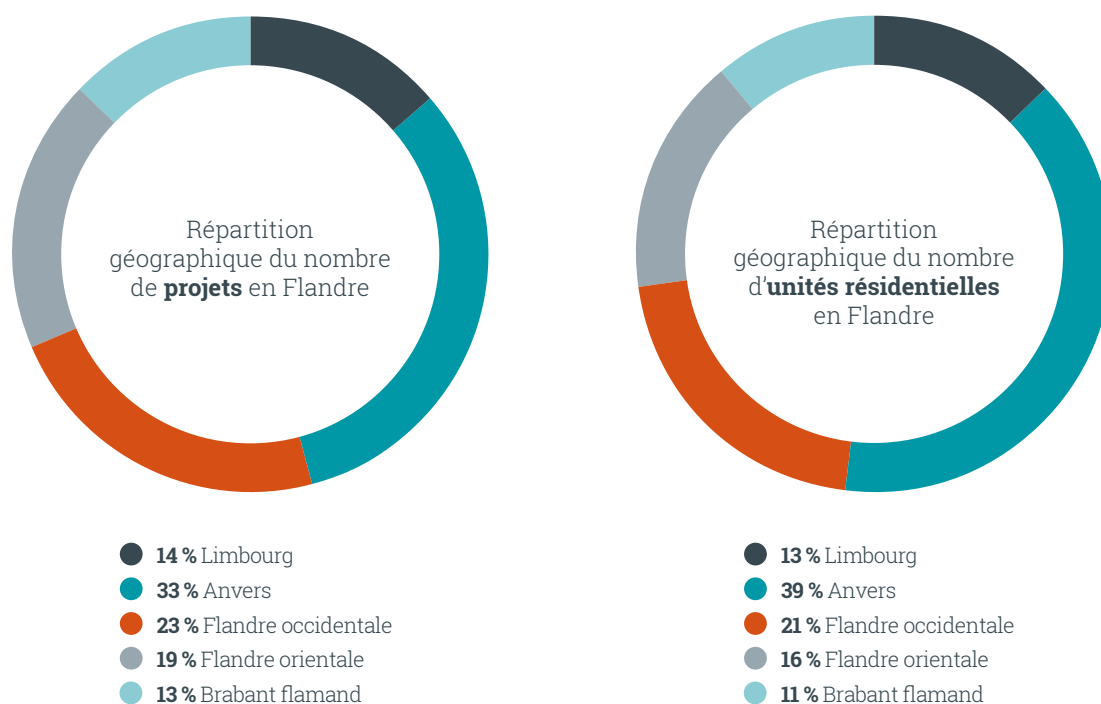
Care Property Invest se tourne encore, mais pas exclusivement vers les autorités locales et les organisations caritatives, dont la demande de logements de qualité, abordables, pour les personnes âgées et à mobilité réduite a été encore exacerbée par la crise économique. Mais elle se tourne également vers le marché privé, avec des opérateurs privés.

Le 29 janvier 2016, la BNB a annoncé que l'activité économique a augmenté de 0,3 % au quatrième trimestre de 2015. Durant le dernier trimestre de 2015, l'économie belge a montré des signes de reprise économique. Malgré une diminution de l'indice de confiance des consommateurs, le marché immobilier peut être considéré comme stable en 2015.

## 2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 31 décembre 2015

### 2.1 Répartition géographique

Actuellement, tous les projets se trouvent sur le territoire de la Région flamande. Les 80 projets terminés sont répartis géographiquement comme suit sur les 5 provinces flamandes :



Aucun projet n'a donc encore été réalisé dans la Région de Bruxelles-capitale ou wallonne.

### 2.2 Distribution du nombre de projets par exploitant

|                     | 31 décembre 2015 | 31 décembre 2014 |
|---------------------|------------------|------------------|
| CPAS                | 89 %             | 93 %             |
| Senior Living Group | 1 %              | 0 %              |
| Vulpia Care Group   | 4 %              | 0 %              |
| ASBL caritatives    | 6 %              | 7 %              |
| <b>Total</b>        | <b>100 %</b>     | <b>100 %</b>     |

Les CPAS représentent 91,5 % des revenus totaux de la Société au 31 décembre 2015. Le solde des revenus (8,5 %) découle des huit projets exploités par des ASBL. (les projets de Kapellen, Deinze, Nijlen, Assenede (Bassevelde), Zulte, Herenthout (Boeyendaalhof), De Nieuwe Kaai et Aan de Kaai Turnhout).

## 2.3 Répartition des projets par rapport à la durée résiduelle des baux emphytéotiques ou du bail

|                        | Nombre de projets | Solde (1)               |
|------------------------|-------------------|-------------------------|
| fin entre 10 et 15 ans | 30                | 43,76 millions d'euros  |
| fin entre 16 et 19 ans | 16                | 33,18 millions d'euros  |
| fin > 20 ans           | 34                | 160,48 millions d'euros |
| <b>total</b>           | <b>80</b>         |                         |

(1) Le solde comprend les redevances emphytéotiques et les loyers résiduels au 1er janvier 2016, sur la base du canon non-indexé pour la durée résiduelle complète du contrat (dates d'échéance non séparées) et en ce qui concerne le projet où la Société porte le risque d'inoccupation (Gullegem), tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 10,5 ans.

La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 18,4 ans. Elle inclut la durée résiduelle du droit de superficie, qui est égale aux durées résiduelles de l'emphytéose et du bail pour les contrats du programme d'investissement initial. Pour les nouveaux projets seule la durée du bail ou de l'emphytéose est tenu en compte.

## 2.4 Répartition des projets selon l'âge des bâtiments

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Nombre de projets en exploitation pour la première fois en 2015                  | 1         |
| Nombre de projets en exploitation pour la première fois il y a entre 1 et 5 ans  | 18        |
| Nombre de projets en exploitation pour la première fois il y a entre 5 et 10 ans | 15        |
| Nombre de projets en exploitation pour la première fois il y a plus de 10 ans    | 46        |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>80</b> |

## 2.5 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées pour les personnes âgées, les bâtiments sont presque toujours occupés. Quoi qu'il en soit, les contrats conclus sont des contrats « triple net » et la redevance emphytéotique est donc toujours due dans sa totalité, indépendamment du taux d'occupation. L'éventuelle inoccupation des unités résidentielles n'a donc pas d'influence sur les revenus tirés par la Société, sauf pour le projet de Gullegem, où la Société porte le risque d'inoccupation. A la date de la rédaction de ce rapport, le taux d'occupation de ce projet s'élève à 100 %.

## 2.6 Valeur assurée du bien immobilier

Durant la phase de construction, la Société contracte une assurance « tous risques chantier », ainsi qu'une assurance « responsabilité » pour les bâtiments que la Société construit elle-même. Dès la mise à disposition des projets, une assurance responsabilité décennale est contractée. Les primes versées par Care Property Invest sont toutes reprises dans le montant de l'investissement que doit rembourser le preneur de location-financement, donc comprises dans le montant des « Créances de location-financement ».

Les contrats de location-financement mentionnent l'obligation pour le preneur de location-financement ou les parties auxquelles le bien immobilier est mis à disposition de contracter une assurance incendie pour la valeur de reconstruction. Aussi pour les biens immobiliers comptabilisés en tant qu'immeubles de placement l'obligation d'assurance est tenue par le preneur de location-financement – exploitant, conformément aux exigences incluses dans le bail emphytéotique. Care Property Invest ne paie donc pas de primes d'assurance pour ces bâtiments.

## 2.7 Répartition par bâtiment

La Société satisfait à l'article 30 de la loi SIR, étant donné qu'aucune opération effectuée n'a pour conséquence que plus de 20 % de ses actifs ne soient placés dans un seul ensemble immobilier. Aucun bâtiment ne représente plus de 5 % de l'actif total de la Société (sur la base du coût d'acquisition). Les projets immobiliers qui représentent plus de 5 % de l'actif total de la Société sont les projets Boeyendaalhof à Herenthout (6 %), Aan de Kaai (6 %) et De Nieuwe Kaai (7 %) à Turnhout. Plus d'information sur ces projets se trouve sous « Nouveaux projets ». Ces projets sont, conformément à l'article 30 de la loi SIR, considérés comme un ensemble immobilier en ce qui concerne le risque d'investissement relatif au locataire ou l'utilisateur des bâtiments étant donné que les ASBL concernées font partie du Vulpia Care Group.

✚ En 2015, Care Property Invest a déjà pu inclure 4 nouveaux investissements dans le portefeuille immobilier consolidé. Ces projets sont tous financés avec des fonds propres de la Société grâce à l'augmentation du capital achevée avec succès en juin 2015. Par ailleurs, Care Property Invest s'est aussi déjà vu adjudger 3 marchés publics et/ou a pu conclure des contrats définitifs par rapport à des projets en développement/à développer.

### 3. Nouveaux projets

Care Property Invest met en œuvre l'expertise et le savoir-faire accumulés lors de la réalisation des 1 988 résidences-services du programme d'investissement initial, pour créer une infrastructure de soins abordable, de qualité, mais aussi attrayante pour les personnes âgées et à mobilité réduite. Cela comprend des centres de services de soins et de logement, des centres de services et des groupes de logements à assistance. Care Property Invest peut développer, réaliser et financer elle-même ces infrastructures, mais aussi refinancer des bâtiments existants avec ou sans rénovation ou extension. Un projet n'est repris dans le portefeuille immobilier qu'après une analyse des risques et une évaluation en profondeur par le conseil d'administration de la Société. Le caractère abordable de ces projets « agréés » et leur exploitation par des fournisseurs de soins professionnels et spécialisés y contribueront. En outre, les exigences de la loi SIR et de l'AR SIR continuent à être respectées dans le cadre de la poursuite de la stratégie.

En 2015, Care Property Invest a déjà pu inclure 4 nouveaux investissements dans le portefeuille immobilier consolidé, pour une valeur totale d'environ 50,6 millions d'euros : groupe de logements à assistance à Gullegem, acquisition d'une société disposant d'un centre de services de soins et de logement « Aan de Kaai » à Turnhout, acquisition d'une société disposant d'un centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance « De Nieuwe Kaai » à Turnhout et acquisition d'une société avec centre de services de soins et de logement et groupe de logements à assistance à Herenthout. En 2015, Care Property Invest s'est aussi déjà vu adjuger 3 marchés publics et/ou a pu conclure des contrats définitifs par rapport à des projets en développement/à développer pour une valeur totale d'environ 25,7 millions d'euros : centre de services de soins et de logement à Lanaken, appel d'offres du CPAS de Moerbeke pour la réalisation d'un groupe de logements à assistance et appel d'offres du CPAS de Herenthout pour la réalisation d'un groupe de logements à assistance. Les projets acquis en 2015 sont tous financés avec des fonds propres de la Société grâce à l'augmentation du capital achevée en juin 2015.

La composition du portefeuille par filiale est donc comme suit :

| <b>Filiale</b>   | <b>immeuble de placement</b> |
|------------------|------------------------------|
| B. TURNHOUT SA   | De Nieuwe Kaai (Turnhout)    |
| CROONENBURG SA   | Aan de Kaai (Turnhout)       |
| BOEYENDAALHOF SA | Boeyendaalhof (Herenthout)   |

La Société détient 100 % des actions de B. Turnhout SA et Croonenburg SA. La Société détient 100 % des actions de M.S.T. SPRL, qui dispose, de son côté, de 100 % des actions de la Société Boeyendaalhof SA.

## Tableau récapitulatif des nouveaux projets

| BIENS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE |                                                 |                        |                   |                                               |                                |                     |                                               |                               |                                  |                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Projet                            | Année de construction/rénovation (plus récente) | En exploitation depuis | Taux d'occupation | Superficie résidentielle locative totale (m²) | Nombre d'unités résidentielles | Loyers contractuels | Loyers contractuels + VLE en cas d'occupation | Valeur locative estimée (VLE) | Juste valeur en millions d'euros | Valeur conventionnelle, en millions d'euros |
| Tilia (8560 Gullegem)             | 2015                                            | 2015                   | 100 %             | 1 454                                         | 15                             | 128 115             | 125 752                                       | 129 345                       | 2,66                             | 2,25                                        |
| Aan de Kaai (2300 Turnhout)       | 2012                                            | 2012                   | 100 %             | 7 950                                         | 84                             | 825 000             | 825 000                                       | 921 812                       | 16,05                            | 16,50                                       |
| De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)    | 2005                                            | 2005                   | 100 %             | 7 806                                         | 99                             | 862 840             | 862 840                                       | 939 744                       | 16,21                            | 17,26                                       |
| Boeyendaalhof (2270 Herenthout)   | 2011                                            | 1992                   | 100 %             | 7 139                                         | 118                            | 750 000             | 750 000                                       | 799 160                       | 15,05                            | 14,60                                       |
| <b>Total</b>                      |                                                 |                        | <b>100 %</b>      | <b>24 349</b>                                 | <b>316</b>                     | <b>2 565 955</b>    | <b>2 563 592</b>                              | <b>2 790 061</b>              | <b>49,96</b>                     | <b>50,61</b>                                |

Le taux d'occupation des immeubles de placement immobiliers s'élève aujourd'hui à 100 %.

Les polices d'assurance nécessaires doivent être conclues par l'exploitant du bien immobilier. La Société ne paie donc aucune prime d'assurance pour les immeubles de placement, mais elle veille sur les assurances qui sont conclues par les exploitants, surtout en ce qui concerne le paiement des primes et l'étendue de la garantie, de sorte que celle-ci est au minimum conforme à la garantie prévue dans le bail emphytéotique.

Pour les hypothèses et principes qui sont adoptés pour l'estimation de la valeur locative on peut référer au 6. Rapport de l'expert immobilier. Pour l'immeuble de placement « Aan de Kaai » l'expert immobilier se repose, pour la calculation de la valeur locative, de l'hypothèse que le centre de soins de jour sera/peut être transformé en 10 chambres supplémentaires.

| PROJETS EN COURS D'EXÉCUTION  |                                                                                             |                        |                                                                                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projet                        | Estimation du montant des investissements devant encore être effectués, en millions d'euros | Prévision de réception | Description                                                                                                             |
| Drie Eiken (3620 Lanaken)     | 19                                                                                          | fin 2016               | centre de services de soins et de logement avec 122 lits de maison de repos agréés, qui seront acquis par un asset deal |
| Herfstvrede (9180 Moerbeke)   | 3,6                                                                                         | mi 2017                | réalisation de 22 logements à assistance pour le CPAS Moerbeke                                                          |
| Huis Driane (2270 Herenthout) | 3,1                                                                                         | printemps 2018         | réalisation de 20 logements à assistance pour le CPAS Herenthout                                                        |
| <b>Total</b>                  | <b>25,70</b>                                                                                |                        |                                                                                                                         |

Le projet « Drie Eiken » a trait à l'acquisition d'une société. Les projets « Huis Driane » et « Herfstvrede » portent sur des projets adjugés en 2015, pour lesquels la Société a participé à l'appel d'offres public.

### 3.1 Aperçu des nouveaux projets :



#### 1 - Gullegem Tilia

- **adresse** : Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
- **capacité** : 15 logements à assistance
- **emplacement** : Tilia se trouve sur la place du village, devant l'église, au cœur de la classe moyenne locale, et à proximité du centre de services de soins et de logement Het Gulle Heem qui dispose également d'un centre de services
- **année de construction** : exploitée depuis 1 juin 2015
- **exploitant** : CPAS de Wevelgem



#### 2 - Lanaken Drie Eiken

- **adresse** : wzc Drie Eiken, Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- **capacité** : 122 lits de maison de repos agréés
- **emplacement** : Un excellent emplacement résidentiel, à proximité immédiate du centre de Lanaken, dans la province du Limbourg, et à proximité immédiate de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. Le site est également facilement accessible en transport en commun.
- **année de construction** : en cours - réception prévue à la fin 2016
- **exploitant** : Senior Living Group SA en collaboration avec Maljuna Perlo ASBL



#### 3 - Moerbeke Herfstvrede

- **adresse** : Herfstvrede, 9180 Moerbeke
- **capacité** : 22 logements à assistance
- **emplacement** : emplacement central, à proximité de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- **année de construction** : début des travaux au 4 avril 2016 ; réception à l'été 2017
- **exploitant** : CPAS de Moerbeke



#### 4 - Turnhout Aan de Kaai

- **adresse** : Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
- **capacité** : 74 chambres (82 logements) + 14 places de stationnement en surface et 2 souterrain + un centre de soins de jour qui sera/peut être transformé en 10 chambres supplémentaires
- **emplacement** : Aan de Kaai est situé dans un quartier calme et verdoyant, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, et à quelques minutes de marche de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. La résidence est aussi facilement accessible en transport en commun.
- **année de construction** : exploitée depuis 2012
- **exploitant** : Vulpia Care Group



## 5 - Turnhout **De Nieuwe Kaai**

- **adresse** : Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
- **capacité** : 86 chambres (94 logements) et 13 logements à assistance + 33 places de stationnement souterrain
- **emplacement** : De Nieuwe Kaai est situé dans un quartier calme et verdoyant, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, et à quelques minutes de marche de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. La résidence est aussi facilement accessible en transport en commun.
- **année de construction** : exploitée depuis 2005
- **exploitant** : Vulpia Care Group



## 6 - Herenthout **Huis Driane**

- **adresse** : Molenstraat 56, 2270 Herenthout
- **capacité** : 20 logements à assistance
- **emplacement** : situé dans la zone intérieure des résidences-services et du centre de services Huis Driane. Près du centre de Herenthout, à quelques pas de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- **année de construction** : le début des travaux est prévu à l'automne 2016 ; la réception à l'automne 2018
- **exploitant** : CPAS de Herenthout



## 7 - Herenthout **Boeyendaalhof**

- **adresse** : Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- **capacité** : 105 lits (centre de services de soins et de logement) + 17 logements à assistance
- **emplacement** : La résidence Boeyendaalhof se trouve près du centre du village de Herenthout. À distance de marche, vous trouverez les transports publics et le marché de Herenthout avec ses boutiques, ses banques, ses cafés, sa pharmacie, etc.
- **année de construction** : exploitée depuis 1992, plusieurs rénovations au fil des années
- **exploitant** : Vulpia Care Group

### 3.2 Description des nouveaux projets:

#### Résidence Tilia à Gullegem (section de la commune de Wevelgem)

Le 28 novembre 2014, Care Property Invest a signé avec la SPRL Christiaens Promotie et la SA Bouwonderneming Christiaens un contrat de vente sous seing privé pour l'achat d'un groupe de logements à assistance comptant 15 unités résidentielles, pour 2,25 millions d'euros (hors frais d'achat). Cet achat a été effectué aux conditions suspensives usuelles pour le logement agréé pour personnes âgées, comme, entre autres, la réception provisoire de la résidence Tilia, de manière entièrement conforme à la législation en vigueur relative aux groupes de logements à assistance. Le 12 mai 2015, toutes les conditions suspensives prévues dans le contrat de vente du 28 novembre 2014 ont été remplies, et l'acte de vente authentique de la résidence Tilia à Gullegem a été passé. L'achat a été réalisé avec des fonds propres de la Société et le bâtiment est entré en service le 1er juin 2015. Ce nouveau groupe de logements à assistance jouit d'un excellent emplacement, sur la place du village, juste en face de l'église, au cœur de la classe moyenne locale.

Ce groupe de logements à assistance est géré par le CPAS de Wevelgem, qui dispose de l'expérience requise, en tant qu'acteur unique sur le marché du logement pour personnes âgées à Gullegem. Cette exploitation s'inscrit dans le cadre d'un contrat de mise à disposition à long terme (minimum 15 ans), le CPAS de Wevelgem étant responsable de la fourniture des soins et services, ainsi que de la location. La redevance que la Société reçoit du CPAS de Wevelgem dépend du degré d'occupation de la résidence. Actuellement, les 15 logements à assistance sont occupés et la Société reçoit donc une indemnisation intégrale pour ce groupe de logements à assistance.

#### Résidence Drie Eiken à Lanaken

Le 5 mars 2015, Care Property Invest a signé un accord de principe, aux conditions suspensives usuelles, en vue de l'acquisition de 100 % des actions de la SA VSP Lanaken Centrum WZC. Cette société possède un terrain et deviendra, après application du droit d'adhésion au moment de la réception provisoire, propriétaire d'un centre de services de soins et de logement situé à Lanaken avec 122 lits agréés. Le permis d'urbanisme a déjà été obtenu et les travaux de construction ont été entamés. La réception provisoire des travaux est attendue à la fin de 2016.

La valeur du projet est d'environ 19 millions d'euros. Ce prix est en grande partie basé sur et conforme à l'évaluation de l'expert immobilier du centre de services de soins et de logement. Le paiement du prix de la société se fera en partie avec les fonds propres de Care Property Invest et en partie avec des fonds empruntés. Cette acquisition sera réalisée par Care Property Invest après la réception provisoire du centre de services de soins et de logement Drie Eiken.

L'exploitation du centre de services de soins et de logement sera confiée à Senior Living Group (SLG), en collaboration avec l'ASBL Maljuna Perlo, contrôlée à 100 % par Senior Living Group (SLG), par un bail emphytéotique « triple net » à long terme, dans le cadre duquel un canon fixe indexé sera payé à la SA VSP Lanaken Centrum WZC, qui générera ainsi des revenus réguliers.

### Résidence Herfstvrede à Moerbeke

Le 30 avril 2015, Care Property Invest a reçu du conseil du CPAS l'adjudication définitive du marché public de travaux pour la conception, la construction et le financement (par le biais d'un contrat DBF (Design, Build and Finance Contract)) d'une infrastructure pour personnes âgées comptant 22 logements à assistance, selon l'appel d'offres du CPAS de Moerbeke. Care Property Invest a répondu à cet appel d'offres avec Evolta Architecten et Ibens et assume dans ce cadre l'aspect financier de l'opération, pour un investissement estimé à environ 3,6 millions d'euros. La Société interviendra également en tant que maître de l'ouvrage et obtient dans ce cadre un droit de superficie sur le terrain, au plus tard à la date du début des travaux, pour une période de 32 ans après la réception provisoire. Les travaux ont commencé le 4 avril 2016, la réception provisoire aura probablement lieu à la mi 2017. L'exploitation sera assurée par le CPAS de Moerbeke, qui obtiendra une emphytéose de 27 ans. Le projet de Moerbeke s'inscrit ainsi dans les activités développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

### Résidence Huis Driane à Herenthout

Le 3 novembre 2015, Care Property Invest s'est vu définitivement adjudger le marché public de travaux pour la conception, la construction et le financement (par le biais d'un contrat DBF (Design, Build and Finance Contract)) d'une infrastructure pour personnes âgées comptant 20 logements à assistance, conformément à l'appel d'offres du CPAS d'Herenthout. Care Property Invest y a répondu avec Evolta Engineers SA (architectes en charge de la conception), Dirk Vanlerberghe (architecte en charge du contrôle) et Ibens SA (entrepreneur) et assume dans ce cadre le financement de l'opération, pour un investissement estimé à 3 125 415 €. La Société interviendra également en tant que maître de l'ouvrage et obtient dans ce cadre un droit de superficie sur le terrain, au plus tard à la date du début des travaux, pour une période qui expire au plus tôt 30 ans après la réception provisoire. Le début des travaux est prévu à l'automne 2016. Ils seront probablement terminés au printemps 2018. Le CPAS de Herenthout assure l'exploitation et obtient à cette fin une emphytéose pour une durée de 27 ans. Le projet de Herenthout concorde avec les activités développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

### Résidences Aan de Kaai et De Nieuwe Kaai à Turnhout

Le 18 septembre 2015, Care Property Invest a acheté 100 % des actions des SA Croonenburg et B. Turnhout. Ces entreprises sont chacune propriétaires d'un centre de services de soins et de logement à Turnhout, le CSSL Aan De Kaai et le CSSL De Nieuwe Kaai. Ces deux centres de services de soins et de logement jouissent d'un emplacement idéal, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, dans la province d'Anvers, et se trouvent à quelques minutes de marche de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. Les sites sont aussi facilement accessibles en transport en commun. Le centre de services de soins et de logement De Nieuwe Kaai a ouvert ses portes en 2005 et sa capacité actuelle est de 86 chambres (94 lits CSSL) et 13 résidences-services / logements à assistance, avec 33 places de stationnement souterrain. Le centre de services de soins et de logement Aan de Kaai a ouvert ses portes en 2012 et sa capacité actuelle est de 74 chambres (82 lits CSSL), ainsi que 2 places de stationnement souterrain, 14 places de stationnement en surface et un centre de soins de jour qui peut être/sera transformé en 10 chambres supplémentaires.

La valeur conjointe des deux projets est d'environ 34 millions d'euros et une remise a été accordée à Care Property Invest, en raison des taux d'intérêts élevés des emprunts des sociétés. L'ASBL De Nieuwe Kaai exploitera ces deux centres de services de soins et de logement, sous le contrôle de Vulpia Care Group, au moyen d'un contrat d'emphytéose à long terme de type triple net, dans le cadre duquel un canon fixe indexé sera payé, générant ainsi des revenus fixes.

Cet achat permet d'accroître la diversification du portefeuille de Care Property Invest en ce qui concerne l'exploitation, étant donné que cette opération constituait une première coopération avec Vulpia Care Group, un excellent exploitant de centres de services de soins et de logement et de groupes de logements à assistance, et s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la Société.

#### **Résidence Boeyendaalhof à Herenthout**

Le 23 décembre 2015, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la SPRL M.S.T. Cette société détient 100 % des parts de la société Boeyendaalhof S.A., laquelle est propriétaire de la résidence-services avec le complexe de logements d'assistance Boeyendaalhof à Herenthout.

La résidence Boeyendaalhof se trouve près du centre du village de Herenthout. Les transports publics et le marché de Herenthout avec ses boutiques, ses banques, ses cafés, sa pharmacie, etc., se trouvent à quelques minutes de marche. La résidence Boeyendaalhof a ouvert ses portes en 1992 et sa capacité actuelle est de 105 logements agréés dans le centre de services de soins et de logement, auxquels il faut ajouter 17 résidences-services / logements à assistance. Le bâtiment, rénové et étendu à plusieurs reprises, est parfaitement entretenu.

La valeur de Boeyendaalhof (bâtiments et terrains) est d'environ 14,6 millions d'euros. Cette valeur est en grande partie basée sur et correspond à l'évaluation de l'expert immobilier en charge du projet. Boeyendaalhof SA générera un canon annuel fixe indexé par le biais d'un bail emphytéotique de longue durée de type triple net. Cette exploitation réussie est gérée depuis le premier jour par l'ASBL Boeyendaalhof, qui est acquise récemment par Vulpia Care Group.

## **4. Programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services**

À la date d'aujourd'hui, la Société dispose d'un portefeuille de 1 988 résidences-services, toutes réalisées dans le cadre du programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services établi dès la constitution de la Société. Pour ces projets, la coopération entre la Société et les CPAS ou les ASBL faisait toujours l'objet d'un contrat de location-financement immobilier. Dans cette structure, la location-financement repose sur un droit d'emphytéose « triple net » sur le bâtiment qui débute après la réception provisoire du projet sur la parcelle mise à la disposition de la Société par le CPAS ou l'ASBL par le biais d'un droit de superficie. À l'échéance de la période du droit de superficie de 30 ans, le CPAS ou l'ASBL doit à Care Property Invest une redevance de fin de droit de superficie, égale au montant nominal du coût d'investissement initial pour que le CPAS ou l'ASBL devienne propriétaire des résidences-services. Le montant de la redevance de fin de droit de superficie n'est ni revu ni indexé. Une fois qu'un bâtiment est prêt à être utilisé, c'est-à-dire à partir de la date de réception provisoire des résidences-services, en moyenne 14 mois après le commencement du droit de superficie, débute une période d'emphytéose de 27 ans, au cours de laquelle le CPAS ou l'ASBL dispose de la pleine jouissance du bâtiment et est entièrement responsable de son exploitation, moyennant paiement d'un canon mensuel par résidence-service. Le canon représente les intérêts sur le capital investi par Care Property Invest. Il est indexé annuellement. Cette redevance pour le droit d'emphytéose ne dépend pas du degré d'occupation du bâtiment.

La période qui sépare la fin de la période d'emphytéose de la fin du droit de superficie de 30 ans sera couverte par un contrat de bail durant lequel les CPAS ou les ASBL seront redevables d'une redevance conforme aux taux d'intérêt du marché en vigueur à ce moment. Le premier droit d'emphytéose de ces contrats se terminera en 2024.

Pour ces 2 000 résidences-services du programme d'investissement initial, la Communauté flamande a prévu un subside durant 18 ans en faveur du CPAS ou de l'ASBL, à partir de l'agrément définitif (confirmé par la Communauté flamande environ un an après la réception d'un projet) des résidences-services par l'administration flamande.

Conformément aux normes IAS/IFRS, la Société reprend le coût d'investissement de ces projets dans sa comptabilité comme créance à long terme (plus concrètement, comme « Créances de location-financement »). Conformément aux normes IAS/IFRS, la marge de profit ou de perte est comptabilisée lors de la conclusion de ces contrats, reprise parmi les « créances commerciales » et activée par le biais du compte de résultats.

La valeur actualisée (positive ou négative) est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs découlant de ces contrats à un taux d'intérêt d'escompte égal au taux d'intérêt applicable au jour de la conclusion du contrat de location-financement (*vous trouverez plus de détails sur cette méthode de calcul sous la rubrique « Méthodes comptables », figurant au chapitre « VII. Comptes annuels »*). Conformément à la réglementation applicable aux SIR, ces droits réels sur lesquels les marchés sont basés ne doivent pas être évalués par un expert immobilier.

*Les montants sont en euros.*

|                                                                             | 31 décembre 2015 | 31 décembre 2014 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Créances de location-financement                                            | 157 005 329,44   | 157 005 329,44   |
| Créances commerciales                                                       | 12 254 002,00    | 12 534 224,04    |
| Total de la valeur activée par rapport aux contrats de location-financement | 169 259 331,44   | 169 539 553,47   |

| Projets du programme d'investissement initial | projets   | résidences-services |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------------|
| Nombre de projets réceptionnés (achevés)      | 76        | 1 988               |
| Nombre de projets à attribuer                 | 1         | 12                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>77</b> | <b>2 000</b>        |

## 4.1 Vue d'ensemble des projets réalisés du programme d'investissement initial

Les montants sont en euros.

| PROVINCE / COMMUNE                     | Nombre de résidences | Début de l'emphytéose | Canon reçu (1)      | Valeur assurée (2)   | Valeur d'acquisition (a) |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>ANVERS</b>                          |                      |                       |                     |                      |                          |
| ZWIJNDRECHT – Dorp                     | 26                   | octobre 1997          | 193 480,56          | 1 429 613,34         | 1 651 929,65             |
| ZOERSEL – Sint-Antonius                | 24                   | juin 1998             | 153 941,76          | 1 283 194,93         | 1 491 391,73             |
| HOOGSTREATEN – Loenhoutseweg           | 23                   | janvier 1999          | 172 337,16          | 1 323 036,05         | 1 591 192,89             |
| ARENDONK – Horeman                     | 20                   | décembre 1998         | 147 436,80          | 1 050 613,98         | 1 258 806,57             |
| DEURNE – Boterlaar                     | 24                   | février 2000          | 192 329,28          | 1 318 387,38         | 1 642 136,89             |
| KAPELLEN – Hoogboom                    | 22                   | février 2000          | 162 381,12          | 1 288 259,07         | 1 386 416,23             |
| KONTICH – Altena                       | 25                   | décembre 2003         | 243 939,00          | 895 224,58           | 2 128 076,52             |
| ESSEN – Maststraat                     | 20                   | janvier 2001          | 168 580,80          | 1 165 628,20         | 1 439 363,34             |
| ESSEN – Maststraat (extension phase 1) | 10                   | avril 2010            | 82 375,20           | 428 752,46           | 1 114 374,84             |
| RETIE – Kloosterhof                    | 24                   | novembre 2001         | 196 096,32          | 621 127,08           | 1 674 319,74             |
| MERKSEM – De Brem                      | 42                   | janvier 2002          | 317 056,32          | 871 697,37           | 2 707 138,69             |
| VOSSELAAR – Woestenborghslaan          | 17                   | juin 2002             | 142 314,48          | 430 284,58           | 1 215 136,97             |
| ANVERS – Grisarstraat                  | 28                   | janvier 2003          | 287 368,80          | 718 280,65           | 2 453 562,72             |
| HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij         | 24                   | mai 2004              | 193 190,40          | 2 191 183,00         | 1 685 377,26             |
| RAVELS – Mgr. Paapsstraat              | 25                   | août 2004             | 210 492,00          | 561 881,56           | 1 836 289,37             |
| BRECHT – Gasthuisstraat                | 25                   | avril 2005            | 183 753,00          | 1 216 910,79         | 1 903 193,13             |
| EKEREN – Geestenspoor                  | 19                   | juillet 2006          | 140 156,16          | 527 990,35           | 1 735 239,29             |
| NIJLEN – Ten Velden                    | 21                   | janvier 2011          | 96 531,12           | 892 763,63           | 2 419 420,86             |
| BRECHT – Sint-Job                      | 36                   | décembre 2011         | 126 260,64          | 1 400 089,88         | 4 215 610,62             |
| SCHILDE – Molenstraat                  | 22                   | décembre 2012         | 115 827,36          | 690 359,98           | 2 471 297,09             |
| VORSELAAR – Nieuwstraat                | 22                   | octobre 2012          | 136 852,32          | 1 146 274,12         | 2 613 329,68             |
| BEERSE – Boudewijnstraat               | 37                   | avril 2012            | 224 730,60          | 2 458 167,86         | 4 151 001,06             |
| MOL – Jakob Smitslaan                  | 50                   | janvier 2013          | 138 984,00          | 4 165 828,54         | 5 622 718,60             |
|                                        |                      |                       | <b>4 026 415,20</b> | <b>28 075 549,38</b> | <b>50 407 323,74</b>     |

Les montants sont en euros.

| PROVINCE / COMMUNE               | Nombre de résidences | Début de l'emphytéose | Canon reçu (1)      | Valeur assurée (2)   | Valeur d'acquisition (a) |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| FLANDRE OCCIDENTALE              |                      |                       |                     |                      |                          |
| HOOGLEDE – Hogestraat            | 22                   | février 1999          | 168 342,24          | 1 492 469,64         | 1 437 339,01             |
| LICHTERVELDE - Statiesstraat     | 19                   | février 1999          | 144 086,88          | 1 132 407,67         | 1 230 240,98             |
| TORHOUT - K. Goedelaan           | 21                   | février 1998          | 153 054,72          | 1 185 172,32         | 1 306 796,30             |
| LO-RENINGE – Reninge             | 10                   | mars 1999             | 77 319,60           | 551 543,46           | 698 604,38               |
| ROESELARE – Centre               | 30                   | octobre 2000          | 222 696,00          | 1 551 196,33         | 1 901 389,12             |
| ZEDELGEM – Loppem                | 14                   | Septembre 2009        | 112 200,48          | 375 604,58           | 995 172,10               |
| WAREGEM – Zuiderlaan             | 63                   | avril 2002            | 568 527,12          | 3 795 305,31         | 4 854 264,93             |
| WERVIK – Gasstraat               | 17                   | mars 2002             | 135 919,08          | 671 264,07           | 1 215 889,38             |
| BRUGES – Sint-Andries            | 36                   | décembre 2002         | 287 413,92          | 944 635,21           | 2 718 417,54             |
| BRUGES – De Vliedberg            | 35                   | janvier 2011          | 160 045,20          | n v t                | 4 536 254,77             |
| BRUGES – 7-torentjes             | 33                   | novembre 2012         | 103 383,72          | 1 144 970,90         | 4 267 463,75             |
| BRUGES – Ten Boomgaarde          | 38                   | juillet 2012          | 171 647,52          | 2 232 706,76         | 6 427 227,13             |
| MENEN – Lauwe                    | 19                   | mars 2003             | 162 306,36          | 555 425,10           | 1 385 782,73             |
| MOORSLEDE – Marktstraat          | 17                   | janvier 2006          | 105 272,16          | 477 856,61           | 1 411 631,96             |
| HOOGLEDE, Gits – Singellaan      | 20                   | octobre 2011          | 144 532,80          | 1 066 588,22         | 2 631 140,86             |
| BREDENE – Duinenzichterf         | 48                   | décembre 2011         | 289 693,44          | 1 517 187,59         | 5 152 687,38             |
| KORTEMARK – Hospitaalstraat      | 33                   | décembre 2011         | 224 674,56          | 1 166 696,74         | 3 850 618,15             |
|                                  |                      |                       | <b>3 231 115,80</b> | <b>19 861 030,51</b> | <b>46 020 920,47</b>     |
| FLANDRE ORIENTALE                |                      |                       |                     |                      |                          |
| NINOVE – Denderwindeke           | 20                   | novembre 1997         | 142 027,20          | 1 044 505,81         | 1 212 658,83             |
| ASSENEDE – Bassevelde            | 15                   | juin 1998             | 104 065,20          | 811 548,10           | 888 510,01               |
| ALOST – Moorsel                  | 47                   | sept. + nov. 1998     | 342 481,68          | 2 284 370,71         | 2 924 145,95             |
| NINOVE – Burchtstraat            | 17                   | janvier 2000          | 134 625,72          | 912 921,50           | 1 149 451,51             |
| ASSENEDE – Oosteklo              | 16                   | juin 2000             | 122 559,36          | 1 169 194,69         | 1 046 421,43             |
| DE PINTE – Bommelstraat          | 20                   | août 2000             | 158 788,80          | 1 097 897,81         | 1 355 767,48             |
| HAMME – Roodkruisstraat          | 20                   | janvier 2001          | 159 504,00          | 1 238 490,80         | 1 361 852,97             |
| DEINZE – Ten Bosse               | 19                   | mars 2002             | 141 077,28          | 906 005,00           | 1 204 571,93             |
| HAMME – Moerzeke                 | 11                   | mai 2004              | 112 646,16          | 300 819,65           | 996 160,25               |
| ZULTE – Pontstraat               | 26                   | juin 2005             | 121 655,04          | 595 814,12           | 1 920 143,59             |
| WAASMUNSTER – Molenstraat        | 24                   | décembre 2005         | 152 953,92          | 697 046,93           | 2 064 529,27             |
| DESTELBERGEN – Steenvoordestraat | 20                   | novembre 2006         | 152 275,20          | 600 629,30           | 1 998 805,04             |
| DESTELBERGEN – Heusden           | 20                   | janvier 2015          | 162 554,40          | 1 473 551,85         | 3 076 327,30             |
| SAINT-NICOLAS – Zwijgershoek     | 36                   | février 2009          | 144 093,60          | 1 631 812,54         | 3 382 787,41             |
| SAINT-NICOLAS – Priesteragie     | 60                   | janvier 2013          | 182 707,20          | 2 967 983,15         | 9 663 258,24             |
|                                  |                      |                       | <b>2 334 014,76</b> | <b>17 732 591,96</b> | <b>34 245 391,21</b>     |

Les montants sont en euros.

| PROVINCE / COMMUNE                 | Nombre de résidences | Début de l'emphytéose | Canon reçu (1)       | Valeur assurée (2)   | Valeur d'acquisition (a) |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>BRABANT FLAMAND</b>             |                      |                       |                      |                      |                          |
| OPWIJK - Kloosterstraat            | 13                   | mars 1998             | 95 556,24            | 696 568,88           | 815 873,14               |
| OPWIJK – Kloosterstraat (phase 2)  | 32                   | février 2014          | 297 784,32           | 1 544 717,58         | 4 592 315,29             |
| KORTENBERG - Leuvensestnwg         | 24                   | juin 2007             | 169 735,68           | 742 522,02           | 2 398 855,72             |
| ZAVENTEM – Sterrebeek              | 15                   | septembre 2008        | 135 693,00           | 549 923,76           | 1 827 654,52             |
| ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe     | 18                   | décembre 2010         | 221 860,08           | 1 154 168,59         | 2 965 085,01             |
| TIRLEMONT – Houtemstraat           | 31                   | avril 2008            | 266 980,68           | 1 010 999,74         | 3 382 906,85             |
| TIRLEMONT – Houtemstraat (phase 2) | 31                   | avril 2010            | 223 464,12           | 1 249 237,58         | 3 455 560,46             |
| LENNIK – Stationsstraat            | 16                   | septembre 2011        | 127 025,28           | 944 697,97           | 1 843 166,78             |
| LIEDEKERKE – Fabriekstraat         | 36                   | mars 2012             | 121 309,92           | 1 718 342,13         | 4 522 250,48             |
| MEISE – Godshuisstraat             | 43                   | septembre 2012        | 167 576,16           | 2 258 463,25         | 6 170 316,20             |
|                                    |                      |                       | <b>1 826 985,48</b>  | <b>11 869 641,50</b> | <b>31 973 984,45</b>     |
| <b>LIMBOURG</b>                    |                      |                       |                      |                      |                          |
| HAMONT – De Kempkens               | 16                   | novembre 2000         | 126 339,84           | 972 542,97           | 1 078 707,46             |
| BOURG-LÉOPOLD – Heppen             | 19                   | novembre 2003         | 164 574,96           | 470 860,10           | 1 435 709,20             |
| ZONHOVEN – Rozenkransweg           | 31                   | octobre 2001          | 252 368,52           | 754 824,79           | 2 154 751,95             |
| BOURG-LÉOPOLD – Centre             | 31                   | septembre 2004        | 260 600,88           | 833 141,60           | 2 304 535,76             |
| AS – Dorpstraat                    | 18                   | octobre 2005          | 162 000,00           | 400 884,21           | 1 457 524,43             |
| HAMONT-ACHEL – Achel               | 25                   | novembre 2000         | 131 076,00           | 1 104 605,75         | 3 144 985,21             |
| DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf    | 28                   | mai 2008              | 276 349,92           | 1 100 841,53         | 3 330 436,58             |
| ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg          | 40                   | août 2009             | 156 556,80           | 2 360 844,65         | 5 633 460,79             |
| BERINGEN – Klitsbergwijk           | 24                   | octobre 2009          | 152 752,32           | 1 071 539,26         | 2 979 192,56             |
| HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat      | 28                   | mars 2012             | 157 328,64           | 981 277,63           | 3 004 334,33             |
| HAM – Speelstraat                  | 37                   | mai 2013              | 124 764,00           | 1 297 972,72         | 4 097 754,14             |
|                                    |                      |                       | <b>1 964 711,88</b>  | <b>11 349 335,21</b> | <b>30 621 392,41</b>     |
| <b>76 projets</b>                  | <b>1 988</b>         |                       | <b>13 383 243,12</b> | <b>88 888 148,56</b> | <b>193 269 012,28</b>    |

(a) coûts activés relatifs aux résidences-services, y compris la TVA (les acomptes contractuels de 36 263 682,83 € n'ont pas encore été soustraits et seront déduits des redevances de fin de droit de superficie qui doivent encore être payées)

(1) payable du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015 – cette redevance emphytéotique est indépendante du taux d'occupation du bâtiment

(2) principe, la responsabilité décennale est assumée par l'entrepreneur général du projet correspondant. Cependant, au cas où ce dernier ferait défaut, la Société souscrit elle-même une assurance responsabilité décennale complémentaire pour l'ensemble du projet – les valeurs assurées ont exclusivement trait aux travaux de construction couverts par la responsabilité décennale, pour les projets de Lichtervelde : y compris le centre administratif, Hoogdele : y compris le centre municipal, Hamme : y compris le soubassement, Kapellen : y compris la salle de relaxation et le bâtiment de connexion, Hamont-Achel : y compris le bâtiment de connexion et la connexion avec la résidence n° 12, Oosteeklo : y compris la cure, Hemiksem : y compris la partie subventionnable, soit 70,25 % de l'ensemble du marché, Kontich : y compris la rénovation du petit château, Zulte : y compris le couloir de connexion, Lennik : y compris les services communautaires, Hoogdele (Gits) : y compris le centre de soins de jour, Saint-Nicolas (Priesteragie) : y compris le soubassement – Meise : y compris le couloir de connexion – Mol : y compris les 39 résidences. Toutes les autres assurances doivent être conclues par les preneurs de location-financement, comme déterminé contractuellement.

### Détail de la juste valeur par projet du programme d'investissement initial

La juste valeur est composée du montant repris sous la rubrique "créances de location-financement" et le montant repris sous la rubrique "créances commerciales".

| N° DE DOSSIER. | PROJET                | JUSTE VALEUR AU DÉBUT DE<br>L'EMPHYTÉOSE | DÉJÀ REPRIS<br>AU 31/12/2015 | MONTANT<br>AU 31/12/2015 |
|----------------|-----------------------|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 1102.O.02      | Anvers - Deurne       | 2 122 440,24                             | 162 067,73                   | 1 960 372,51             |
| 1102.O.03      | Anvers - Aka          | 2 822 290,63                             | 82 419,06                    | 2 739 871,57             |
| 1102.O.04      | Anvers - Merksem      | 3 065 650,90                             | 83 987,99                    | 2 981 662,91             |
| 1107.O.01      | Brecht                | 2 206 168,04                             | 104 442,37                   | 2 101 725,67             |
| 1109.O.01      | Essen                 | 1 537 585,62                             | 13 346,87                    | 1 524 238,75             |
| 1110.O.01      | Hemiksem              | 2 226 248,60                             | 120 476,14                   | 2 105 772,46             |
| 1113.V.01      | Kapellen              | 1 608 869,91                             | 61 623,25                    | 1 547 246,66             |
| 1114.O.01      | Kontich               | 2 756 973,66                             | 145 145,91                   | 2 611 827,75             |
| 1129.O.01      | Zoersel               | 1 315 824,14                             | -3 646,94                    | 1 319 471,08             |
| 1130.O.01      | Zwijndrecht           | 1 550 515,05                             | -40 879,20                   | 1 591 394,25             |
| 1301.O.01      | Arendonk              | 1 345 573,34                             | 25 999,08                    | 1 319 574,26             |
| 1311.O.01      | Hoogstraten           | 1 647 027,17                             | 62 097,32                    | 1 584 929,85             |
| 1321.O.01      | Ravels                | 2 379 908,18                             | 114 362,18                   | 2 265 546,00             |
| 1322.O.01      | Vosselaar             | 1 850 849,74                             | 32 435,03                    | 1 818 414,71             |
| 1326.O.01      | Vorselaar             | 1 349 765,51                             | 20 416,09                    | 1 329 349,42             |
| 2123.O.01      | Opwijk                | 805 565,54                               | -12 952,29                   | 818 517,83               |
| 3103.O.01      | Bruges                | 2 847 013,32                             | 86 672,45                    | 2 760 340,87             |
| 3108.O.01      | Torhout               | 1 305 198,76                             | -5 713,26                    | 1 310 912,02             |
| 3109.O.01      | Zedelgem              | 1 025 255,80                             | 3 448,74                     | 1 021 807,06             |
| 3410.O.01      | Waregem               | 5 541 923,99                             | 179 705,06                   | 5 362 218,93             |
| 3205.O.01      | Lo-Reninge            | 714 930,45                               | 10 210,39                    | 704 720,06               |
| 3307.O.01      | Wervik                | 1 284 354,67                             | 17 824,42                    | 1 266 530,25             |
| 3408.O.01      | Menen                 | 1 528 754,59                             | 20 594,70                    | 1 508 159,89             |
| 3601.O.01      | Hooglede              | 1 496 330,21                             | 17 126,79                    | 1 479 203,42             |
| 3605.O.01      | Lichtervelde          | 1 292 788,17                             | 16 733,58                    | 1 276 054,59             |
| 3607.O.01      | Roeselare             | 2 376 411,50                             | 152 101,18                   | 2 224 310,32             |
| 4101.O.01      | Alost (A)             | 1 393 785,91                             | -4 274,20                    | 1 398 060,11             |
| 4101.O.01      | Alost (B)             | 1 538 075,83                             | -1 957,74                    | 1 540 033,57             |
| 4108.O.01      | Ninove-Denderwindeke  | 1 143 893,90                             | -32 011,87                   | 1 175 905,77             |
| 4108.O.02      | Ninove - Burchtstraat | 1 344 184,23                             | 55 140,07                    | 1 289 044,16             |
| 4204.O.01      | Hamme                 | 1 621 767,21                             | 71 532,69                    | 1 550 234,52             |
| 4204.O.02      | Hamme-Moerzeke        | 1 356 796,54                             | 74 516,82                    | 1 282 279,72             |
| 4301.V.01      | Bassevelde            | 829 692,24                               | -30 079,53                   | 859 771,77               |
| 4301.O.02      | Oosteeklo             | 1 312 118,29                             | 80 802,36                    | 1 231 315,93             |
| 4402.V.01      | Deinze                | 1 247 301,86                             | -4 492,83                    | 1 251 794,69             |
| 4403.O.01      | De Pinte              | 1 611 638,93                             | 70 691,77                    | 1 540 947,16             |
| 4421.V.01      | Zulte                 | 1 357 159,52                             | 38 216,33                    | 1 318 943,19             |
| 5101.O.01      | As                    | 1 944 269,43                             | 88 013,45                    | 1 856 255,98             |
| 5111.O.01      | Bourg-Léopold Centre  | 3 112 295,56                             | 173 435,41                   | 2 938 860,15             |
| 5111.O.02      | Bourg-Léopold Heppen  | 1 908 750,49                             | 105 012,80                   | 1 803 737,69             |
| 5117.O.01      | Zonhoven              | 2 401 258,09                             | 55 156,90                    | 2 346 101,19             |
| 5204.O.01      | Hamont-Achel          | 1 274 113,14                             | 50 070,83                    | 1 224 042,31             |
| 3606.O.01      | Hooglede              | 1 348 988,10                             | 20 088,71                    | 1 328 899,39             |
| 4207.O.01      | Waasmunster           | 2 314 188,13                             | 44 055,82                    | 2 270 132,31             |
| 1102.O.01      | Ekeren                | 1 999 993,49                             | 40 792,59                    | 1 959 200,90             |
| 4404.O.01      | Destelbergen          | 2 375 850,34                             | 65 378,87                    | 2 310 471,47             |
| 2218.O.01      | Liedekerke            | 2 688 147,78                             | 41 850,23                    | 2 646 297,55             |
| 2228.O.01      | Tirlemont             | 3 953 653,98                             | 80 162,91                    | 3 873 491,07             |
| 5204.O.02      | Achel                 | 1 843 035,80                             | 27 374,85                    | 1 815 660,95             |
| 1109.O.02      | Essen 2               | 1 265 630,31                             | 7 051,10                     | 1 258 579,21             |
| 5203.O.01      | Dilsen-Stokkem        | 3 866 990,10                             | 71 317,32                    | 3 795 672,78             |
| 2134.O.01      | Zaventem              | 2 114 962,03                             | 35 235,55                    | 2 079 726,48             |
| 4605.O.01      | Saint-Nicolas         | 1 930 849,17                             | 14 315,30                    | 1 916 533,87             |
| 5117.O.02      | Zonhoven-2            | 2 230 711,03                             | 5 859,93                     | 2 224 851,10             |
| 5102.O.01      | Beringen              | 2 217 637,66                             | 5 779,75                     | 2 211 857,91             |
| 2228.O.02      | Tirlemont 2           | 3 722 010,64                             | 21 823,92                    | 3 700 186,72             |
| 3103.O.04      | Bruges Vliedberg      | 2 491 176,01                             | 9 200,75                     | 2 481 975,26             |
| 1208.V.01      | Nijlen                | 1 365 792,36                             | 501,90                       | 1 365 290,46             |
| 2134.O.02      | Zaventem 2            | 3 264 314,13                             | 18 524,52                    | 3 245 789,61             |
| 1107.O.02      | Sint-Job              | 2 207 804,93                             | -2 330,69                    | 2 210 135,62             |
| 1304.O.01      | Beerse                | 4 167 802,09                             | -5 117,76                    | 4 172 919,85             |
| 2116.O.01      | Lennik                | 1 893 289,44                             | -3 978,41                    | 1 897 267,85             |
| 3601.O.02      | Hooglede Gits         | 2 630 234,60                             | -7 054,78                    | 2 637 289,38             |
| 3501.O.01      | Bredene               | 5 296 510,86                             | 4 866,83                     | 5 291 644,03             |
| 2117.O.01      | Liedekerke            | 2 246 088,75                             | -11 118,35                   | 2 257 207,10             |
| 3204.O.01      | Kortemark             | 3 973 652,12                             | 2 771,57                     | 3 970 880,55             |
| 1325.O.01      | Vorselaar             | 2 704 651,13                             | 965,77                       | 2 703 685,36             |
| 2121.O.01      | Meise                 | 3 193 887,29                             | -2 414,84                    | 3 196 302,13             |
| 3103.O.03      | Bruges Ten Boomgaarde | 3 590 178,73                             | 18 993,93                    | 3 571 184,80             |
| 4605.O.02      | Saint-Nicolas 2       | 3 997 830,19                             | 13 782,86                    | 3 984 047,33             |
| 3103.O.02      | Bruges 7 Torentjes    | 1 828 593,70                             | -25 043,38                   | 1 853 637,08             |
| 1318.O.01      | Mol                   | 2 592 454,27                             | -20 299,96                   | 2 612 754,23             |
| 5110.O.01      | Heusden-Zolder        | 2 963 256,23                             | -9 575,85                    | 2 972 832,08             |
| 1122.O.01      | Schilde               | 2 306 947,75                             | -15 666,40                   | 2 322 614,15             |
| 5107.O.01      | Ham                   | 2 092 653,93                             | -4 970,21                    | 2 097 624,14             |
| 2123.O.02      | Opwijk 2              | 5 092 995,42                             | 13 234,05                    | 5 079 761,37             |
| 4404.O.02      | Destelbergen 2        | 2 794 820,68                             | -6 605,67                    | 2 801 426,35             |
|                |                       | <b>171 968 902,07</b>                    | <b>2 709 570,63</b>          | <b>169 259 331,44</b>    |

De plus amples d'informations sur tous les projets réalisés sont aussi disponibles sur le site Internet de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 5. Bien immobilier pour usage propre

Fin 2013, la Société a acheté un immeuble (situé Horstebaan 3 à 2900 Schoten) dans le but d'y installer ses bureaux, après une rénovation intégrale. Le 12 janvier 2015, le bâtiment a été mis en service et le siège social a été transféré au 3 Horstebaan à 2900 Schoten. Le coût d'investissement du bâtiment a été repris dans les comptes annuels selon la norme IAS 16, à titre d'immobilisation corporelle pour usage propre. La valeur finale s'élève à 1 719 971,34 €, hors TVA et droits d'enregistrement.

## 6. Rapport de l'expert immobilier

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur de donner notre opinion sur la valeur du patrimoine immobilier de la SIR publique (société immobilière réglementée publique de droit belge) Care Property Invest au 31 décembre 2015.

Stadim srl ainsi que les personnes physiques qui la représentent, confirment qu'elles ont agi en tant qu'experts indépendants et qu'elles disposent de la qualification pertinente et reconnue requise.

L'évaluation a été effectuée sur la base de la valeur du marché telle qu'elle est définie dans les « International Valuation Standards » publiés par le « Royal Institution of Chartered Surveyors » (le « Red Book »). Dans le cadre d'un rapport qui se conforme aux International Financial Reporting Standards, nos estimations représentent la juste valeur. La juste valeur ou « fair value » est définie par la norme IAS 40 comme le montant auquel les actifs seraient transférés entre deux parties bien informées, sur une base volontaire et sans intérêts particuliers mutuels. IVSC estime que ces conditions sont remplies si on respecte la définition de la valeur du marché mentionnée ci-dessus. La valeur du marché doit en outre être un reflet des baux en cours, de l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou flux de trésorerie), des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et des coûts anticipés.

Dans ce contexte, les frais d'actes doivent être adaptés à la situation effective du marché. Après avoir analysé un grand nombre de transactions, les experts immobiliers agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont parvenus à la conclusion que, l'immobilier pouvant être transféré sous différentes formes, l'impact des frais de transaction sur les grands placements immobiliers sur le marché belge, dont la valeur est supérieure à 2,5 millions d'euros, est limité à 2,5 %. La valeur acte en main correspond donc à la juste valeur majorée de 2,5 % pour les frais d'actes. La juste valeur est donc calculée en divisant la valeur acte en main par 1,025. Les propriétés qui se trouvent sous le seuil de 2,5 millions d'euros et les propriétés étrangères sont soumises au droit d'enregistrement normal et leur juste valeur correspond donc à la valeur des coûts supportés par l'acheteur.

Pour évaluer les propriétés, il a été tenu compte des baux en cours, ainsi que de tous les droits et obligations découlant de ces baux. Chaque propriété a fait séparément l'objet d'une évaluation. Les estimations ne tiennent pas compte de la valeur ajoutée potentielle qui pourrait être réalisée si le portefeuille était proposé sur le marché dans son ensemble. Lors de notre évaluation, nous n'avons pas pris en compte les frais de vente ni les impôts à payer qui sont propres à une transaction ou à la promotion immobilière. Nous pensons, par exemple, aux frais de courtage ou de publicité. Outre un contrôle annuel des immeubles concernés, nos estimations sont basées sur les informations fournies par Care Property Invest concernant la situation locative, les surfaces, les croquis ou plans, les frais locatifs et les impôts liés à la propriété concernée, la conformité et la pollution de l'environnement. Les données communiquées sont considérées comme étant exactes et complètes. Nos estimations reposent sur l'hypothèse que les éléments non communiqués ne sont pas de nature à affecter la valeur du bien. Cette évaluation est un instantané du marché à la date de l'évaluation.

Le 31 décembre 2015, la juste valeur (ou fair value) s'élève à 49 960 600 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 51 209 600 €.

Anvers, 31/12/2015

Katrien Van Grieken, MRE  
Estimateur-Conseiller  
STADIM cvba

Philippe Janssens, FRICS  
Administrateur délégué  
STADIM cvba





VII. Comptes annuels

## VII. Comptes annuels

Les comptes annuels consolidés et statutaires et le rapport de gestion ont été préparés par le conseil d'administration du 13 avril 2016 et soumis à l'assemblée générale du 18 mai 2016. Le bilan, le compte de résultats, le tableau des flux de trésorerie et les notes constituent ensemble les comptes annuels de la Société. Ces derniers ont été préparés conformément à la norme IFRS telle que mise en œuvre par la loi SIR, l'AR SIR et les prescriptions réglementaires applicables en Belgique. Toutes les données chiffrées relatives aux comptes annuels sont en euros, sauf indication contraire.

### 1. Compte de résultats consolidé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                   |                                                                    | Explication | 2015                 | 2014                  | 2013                 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| I.                                                                | Revenus locatifs (+)                                               | C.a.        | 13 731 516,84        | 12 786 086,70         | 12 304 395,29        |
|                                                                   | loyer                                                              |             | 620 321,69           | 0,00                  | 0,00                 |
|                                                                   | gratuités locatives                                                |             | -5 520,00            | 0,00                  | 0,00                 |
|                                                                   | redevances de location-financement et similaires                   |             | 13 116 715,15        | 12 786 086,70         | 12 304 395,29        |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>                                       |                                                                    |             | <b>13 731 516,84</b> | <b>12 786 086,70</b>  | <b>12 304 395,29</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>                      |                                                                    |             | <b>13 731 516,84</b> | <b>12 786 086,70</b>  | <b>12 304 395,29</b> |
| XIV.                                                              | Frais généraux de la Société (-)                                   | C.b.        | -2 403 404,92        | -2 135 045,35         | -1 705 388,49        |
| XV.                                                               | Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)                     | C.c.        | 80 936,67            | -192 231,02           | 870 661,70           |
|                                                                   | autres charges d'exploitation relatives aux projets                |             | -82 973,30           | -2 933 320,32         | -5 470 457,56        |
|                                                                   | autres revenus d'exploitation relatifs aux projets                 |             | 164 551,06           | 2 731 207,95          | 6 414 593,13         |
|                                                                   | autres revenus et charges d'exploitation                           |             | -641,09              | 9 881,35              | -73 473,87           |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> |                                                                    |             | <b>11 409 048,59</b> | <b>10 458 810,33</b>  | <b>11 469 668,50</b> |
| XVIII.                                                            | Variations de la juste valeur des immeubles de placement           | C.d.        | 1 690 056,08         | 0,00                  | 0,00                 |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                    |                                                                    |             | <b>13 099 104,67</b> | <b>10 458 810,33</b>  | <b>11 469 668,50</b> |
| XX.                                                               | Revenus financiers (+)                                             | C.e.        | 59 437,52            | 47 912,45             | 84 774,32            |
| XXI.                                                              | Charges d'intérêts nettes (-)                                      | C.f.        | -3 808 146,20        | -3 574 905,17         | -3 440 367,08        |
| XXII.                                                             | Autres charges financières (-)                                     | C.g.        | -2 613,09            | -1 505,36             | -914,01              |
| XXIII.                                                            | Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-) | C.h.        | 2 847 152,52         | -10 216 114,92        | 4 415 765,05         |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                         |                                                                    |             | <b>-904 169,25</b>   | <b>-13 744 613,00</b> | <b>1 059 258,28</b>  |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>                                       |                                                                    |             | <b>12 194 935,42</b> | <b>-3 285 802,67</b>  | <b>12 528 926,78</b> |
| XXIV.                                                             | Impôt sur les sociétés (-)                                         | C.i.        | -181 105,33          | -19 829,95            | -17 461,14           |
| <b>IMPÔT</b>                                                      |                                                                    |             | <b>-181 105,33</b>   | <b>-19 829,95</b>     | <b>-17 461,14</b>    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                               |                                                                    |             | <b>12 013 830,09</b> | <b>-3 305 632,62</b>  | <b>12 511 465,64</b> |

Le résultat net consolidé de la Société correspond au résultat global, étant donné que les comptes annuels consolidés ne sont pas d'« autres éléments du résultat » au sens de la norme IAS 1.

## 2. Composants du résultat net consolidé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                           | 2015       | 2014       | 2013 (*)  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| prix d'émission par action lors de la constitution (1996)                 | 5,9494     | 5,9494     | 5 949,44  |
| prix d'émission par action lors de l'augmentation de capital en juin 2016 | 13,45      |            |           |
| cours de bourse de l'action de Care Property Invest à la date de clôture  | 15,20      | 15,99      | 13 499,00 |
| nombre total d'actions                                                    | 13 184 720 | 10 359 425 | 10 210    |
| moyenne pondérée des actions en cours d'exercice                          | 11 853 348 | 10 289 420 | 10 210    |

(\*) Le 24 mars 2014, l'action de Care Property Invest a été fractionnée par division par 1 000.

|                                                                                                                  |                      |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                                              | <b>12 013 830,09</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b> |
| <b>résultat net par action, assignable à toutes les actions et sur la base du nombre moyen pondéré d'actions</b> | <b>1,01354</b>       | <b>-0,3213</b>       | <b>1 225,41</b>      |
| rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture                                            | 6,67 %               | -2,01 %              | 9,08 %               |

|                                                                                                                                                                                              |                      |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                                                          | <b>12 013 830,09</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b> |
| <b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                     |                      |                      |                      |
| - amortissements                                                                                                                                                                             | 84 564,60            | 14 903,72            | 7 271,33             |
| - réductions de valeur                                                                                                                                                                       |                      |                      | 107 000,00           |
| - reprises de réductions de valeur                                                                                                                                                           | 0,00                 | -107 000,00          | 0,00                 |
| - variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                                                                   | -1 690 056,08        | 0,00                 | 0,00                 |
| - variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés                                                                                                                      | -2 847 152,52        | 10 216 114,92        | -4 415 765,05        |
| - autres éléments non-monétaires :                                                                                                                                                           |                      |                      |                      |
| <i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>                                                                                                                                | <i>13 696,59</i>     | <i>349 326,45</i>    | <i>-709 425,73</i>   |
| <i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)</i>                                                                                  | <i>266 525,45</i>    | <i>408 000,10</i>    | <i>417 898,49</i>    |
| <b>RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT</b>                                                                                                          | <b>7 841 408,13</b>  | <b>7 575 712,57</b>  | <b>7 918 444,68</b>  |
| <b>résultat net par action, à l'exclusion des éléments hors-caisse compris dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société sur la base du nombre moyen pondéré d'actions</b> | <b>0,6615</b>        | <b>0,7363</b>        | <b>775,56 (*)</b>    |
| rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture                                                                                                                        | 4,35 %               | 4,60 %               | 5,75 %               |

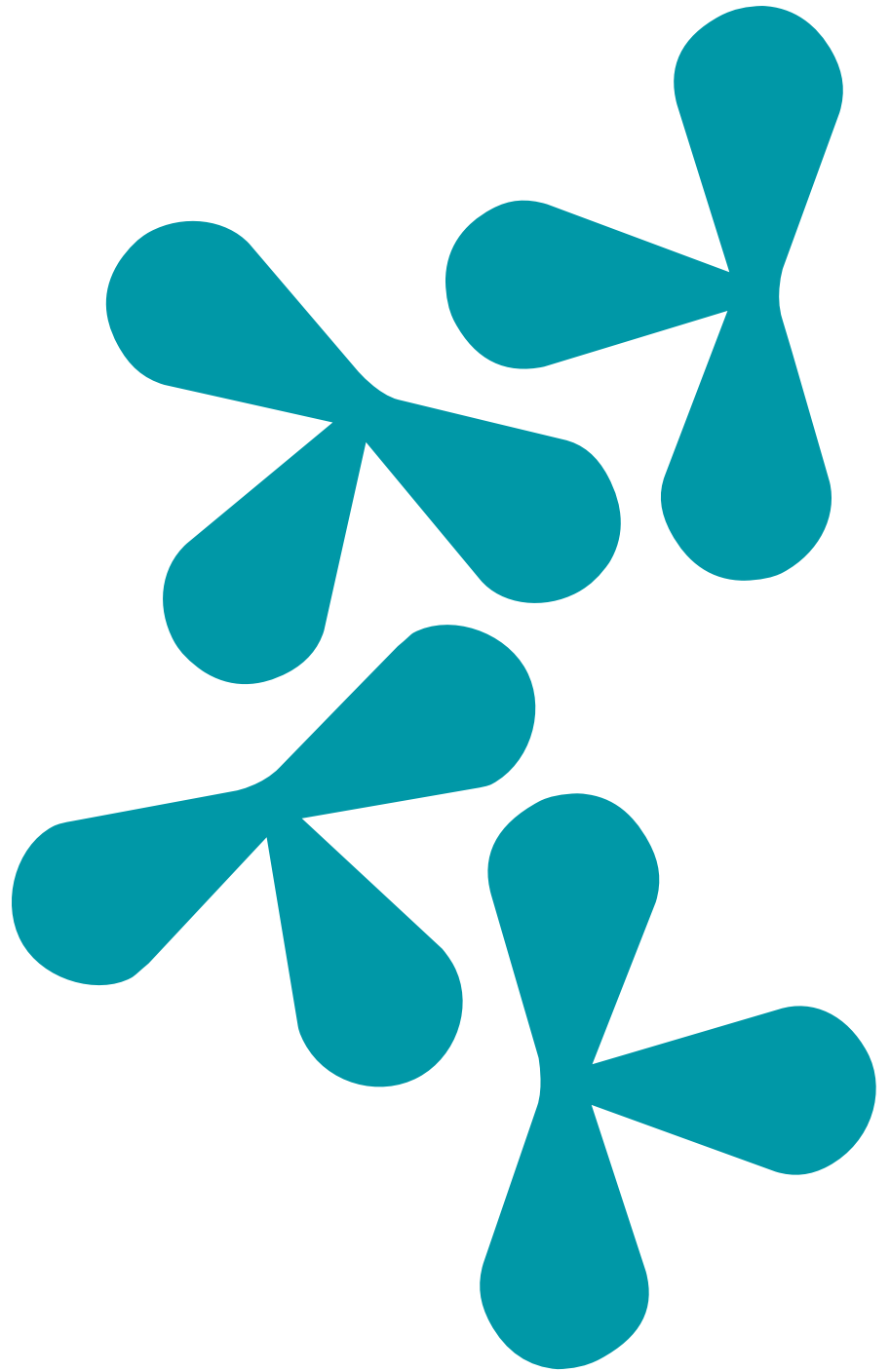
(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000.

### 3. Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                          | Explication | 2015                     | 2014                    | 2013                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                                                             |             |                          |                         |                             |
| <b>I. Actifs non courants</b>                                                            |             | <b>221 298 315,40</b>    | <b>173 610 042,63</b>   | <b>167 633 138,96</b>       |
| C. Immeubles de placement                                                                | D.a.        | 49 960 748,55            | 2 250 000,00            | 0,00                        |
| D. Autres immobilisations corporelles                                                    | D.b.        | 2 071 965,41             | 1 814 186,76            | 4 982 491,76                |
| E. Actifs financiers non courants                                                        | D.c.        | 6 270,00                 | 6 302,40                | 5 952,40                    |
| F. Créances de location-financement                                                      | D.d.        | 157 005 329,44           | 157 005 329,43          | 149 353 144,21              |
| G. Créances commerciales e.a. actifs non courants<br>relativement à des projets en cours | D.e.        | 12 254 002,00<br>0,00    | 12 534 224,04<br>0,00   | 13 291 550,59<br>412 823,35 |
| relativement à des projets livrés                                                        |             | 12 254 002,00            | 12 534 224,04           | 12 878 727,24               |
| <b>II. Actifs courants</b>                                                               |             | <b>8 979 912,44</b>      | <b>9 599 482,04</b>     | <b>6 102 029,92</b>         |
| D. Créances commerciales                                                                 | E.a.        | 49 510,40                | 111 222,27              | 137 002,27                  |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants<br>impôt sur les sociétés                 | E.b.        | 361 757,78<br>267 119,66 | 162 594,04<br>14 078,12 | 247 635,65<br>157 720,85    |
| autres                                                                                   |             | 94 638,12                | 148 515,92              | 89 914,80                   |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie                                               | E.c.        | 8 547 845,86             | 9 316 647,11            | 5 688 534,04                |
| G. Comptes de régularisation                                                             | E.d.        | 20 798,40                | 9 018,62                | 28 857,96                   |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                                                  |             | <b>230 278 227,84</b>    | <b>183 209 524,67</b>   | <b>173 735 168,88</b>       |

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                  | Explication | 2015                           | 2014                           | 2013                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>                                                |             |                                |                                |                                |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                                                |             | <b>100 299 744,76</b>          | <b>66 026 733,76</b>           | <b>73 957 553,60</b>           |
| A. Capital                                                                       | F.a.        | 78 442 491,65                  | 61 633 399,04                  | 60 744 395,00                  |
| B. Primes d'émission                                                             | F.b.        | 20 592 745,89                  | 1 191 440,24                   | 0,00                           |
| C. Réserves                                                                      | F.c.        | -3 281 714,37                  | 6 507 527,10                   | 701 692,96                     |
| D. Résultat net de l'exercice                                                    | F.d.        | 4 546 221,59                   | -3 305 632,62                  | 12 511 465,64                  |
| <b>PASSIF</b>                                                                    |             | <b>129 978 483,08</b>          | <b>117 182 790,91</b>          | <b>99 777 615,28</b>           |
| <b>I. Passifs non courants</b>                                                   |             | <b>124 103 757,25</b>          | <b>110 016 205,31</b>          | <b>95 211 193,31</b>           |
| B. Dettes financières non courantes                                              | G.a.        | 100 263 959,66                 | 87 860 038,31                  | 83 270 038,31                  |
| C. Autres passifs financiers non courants<br>instruments de couverture autorisés | G.b.        | 19 309 535,00<br>19 309 535,00 | 22 156 167,00<br>22 156 167,00 | 11 941 155,00<br>11 941 155,00 |
| F. Passif d'impôts différés                                                      | G.c.        | 4 530 262,59                   | 0,00                           | 0,00                           |
| <b>II. Passifs courants</b>                                                      |             | <b>5 874 725,83</b>            | <b>7 166 585,60</b>            | <b>4 566 421,97</b>            |
| B. Dettes financières courantes                                                  | G.d.        | 718 507,47                     | 0,00                           | 0,00                           |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes                                | G.e.        | 4 389 028,40                   | 6 834 445,15                   | 4 246 581,89                   |
| Dettes commerciales                                                              |             | 0,00                           | 2 137 500,00                   | 0,00                           |
| Autres                                                                           |             | 4 389 028,40                   | 4 696 945,15                   | 4 246 581,89                   |
| fournisseurs                                                                     |             | 3 995 195,63                   | 4 390 493,94                   | 4 026 795,55                   |
| locataires                                                                       |             | 1 700,00                       | 0,00                           | 0,00                           |
| impôts, rémunérations et charges sociales                                        |             | 392 132,77                     | 306 451,21                     | 219 786,34                     |
| E. Autres passifs courants                                                       | G.f.        | 345 630,52                     | 78 816,53                      | 70 051,55                      |
| F. Comptes de régularisation                                                     | G.g.        | 421 559,44                     | 253 323,92                     | 249 788,53                     |
| revenus immobiliers perçus d'avance                                              |             | 72 609,52                      | 0,00                           | 3 081,12                       |
| intérêts courus et non échus                                                     |             | 167 315,60                     | 159 478,67                     | 142 014,43                     |
| charges à imputer                                                                |             | 181 634,32                     | 93 845,25                      | 104 692,98                     |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>                                       |             | <b>230 278 227,84</b>          | <b>183 209 524,67</b>          | <b>173 735 168,88</b>          |



## 4. Tableau de flux de trésorerie

Les montants sont arrondis à l'euro

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                             | 2015              | 2014              | 2013              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>                                                                       | <b>9 316 647</b>  | <b>5 688 534</b>  | <b>1 246 204</b>  |
| <b>1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>                                                                                   | <b>9 410 580</b>  | <b>10 499 902</b> | <b>11 993 926</b> |
| <b>Résultat avant impôts payés</b>                                                                                                          | <b>12 194 935</b> | <b>-3 285 803</b> | <b>12 528 927</b> |
| Impôts payés                                                                                                                                | -181 105          | -19 830           | -17 461           |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>                                                                                                           | <b>12 013 830</b> | <b>-3 305 633</b> | <b>12 511 466</b> |
| + intérêts payés et reçus<br>(inclus dans les activités de financement)                                                                     | 3 808 146         | 3 574 905         | 3 440 367         |
| <b>Résultat net de l'exercice (à l'exclusion des intérêts)</b>                                                                              | <b>15 821 976</b> | <b>269 273</b>    | <b>15 951 833</b> |
| <b>Éléments hors-caisse ajoutés au/déduits du résultat</b>                                                                                  | <b>-4 172 422</b> | <b>10 881 345</b> | <b>-4 593 021</b> |
| variations de la juste valeur des swaps                                                                                                     | -2 847 153        | 10 216 115        | -4 415 765        |
| variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                    | -1 690 056        | 0                 | 0                 |
| amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.                                                            | 84 565            | -92 096           | 114 271           |
| location-financement immobilière-marge de profit ou de perte des projets affectée à la période                                              | 13 697            | 349 326           | -709 426          |
| location-financement immobilière-diminution de créance commerciale (marges de profit ou de perte affectées durant les périodes précédentes) | 266 525           | 408 000           | 417 898           |
| <b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>                                                                                            |                   |                   |                   |
| <b>Mouvement des actifs</b>                                                                                                                 | <b>-214 121</b>   | <b>-3 241 011</b> | <b>1 672 822</b>  |
| développements de projet (projets en cours d'exécution/ en préparation)                                                                     | -64 890           | 4 280 513         | 3 297 853         |
| créances de location-financement                                                                                                            | 0                 | -7 652 185        | -1 752 016        |
| créances commerciales                                                                                                                       | 61 712            | 25 780            | 123 133           |
| impôts à recouvrer                                                                                                                          | -253 042          | 143 143           | -140 591          |
| autres actifs courants                                                                                                                      | 53 878            | -58 101           | 120 610           |
| charges à transférer et revenus acquis                                                                                                      | -11 780           | 19 839            | 23 833            |
| <b>Mouvement du passif</b>                                                                                                                  | <b>-2 024 853</b> | <b>2 590 296</b>  | <b>-1 037 707</b> |
| dettes commerciales                                                                                                                         | -2 279 290        | 2 514 766         | -766 957          |
| impôts, charges sociales et dettes salariales                                                                                               | 85 682            | 73 097            | -292 031          |
| comptes de régularisation                                                                                                                   | 168 756           | 2 432             | 21 281            |

Les montants sont arrondis à l'euro

| Exercice clôturé le 31 décembre                                           | 2015               | 2014              | 2013              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>               | <b>-41 767 851</b> | <b>-3 270 462</b> | <b>-801 228</b>   |
| investissements dans les immeubles de placement                           | -41 490 430        | -2 250 000        |                   |
| investissements dans les immobilisations corporelles                      | -277 453           | -1 020 112        | -801 228          |
| investissements dans les actifs financiers non courants                   | 32                 | -350              | 0                 |
| <b>3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>               | <b>31 588 470</b>  | <b>-3 601 327</b> | <b>-6 750 368</b> |
| charges d'intérêt payées                                                  | -3 898 242         | -3 736 685        | -3 590 622        |
| intérêts reçus (swap)                                                     | 90 096             | 161 780           | 150 255           |
| augmentation (+) des dettes financières                                   | 13 121 679         | 4 590 000         | 2 300 000         |
| achat / vente d'actions propres                                           | 32 100             | -273 332          |                   |
| paiements de dividendes-parts des fondateurs                              | -160 650           | -80 325           | -82 500           |
| paiements de dividendes-actions nominatives                               | -84 546            | -12 356           | -43 450           |
| paiements de dividendes-autres actions ordinaires                         | -11 624 868        | -3 285 565        | -5 484 051        |
| paiement du précompte mobilier sur les dividendes                         | -2 097 498         | -964 845          | 0                 |
| augmentation de capital                                                   | 36 210 398         | 0                 | 0                 |
| <b>TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE (1) + (2) + (3)</b>                       | <b>-768 801</b>    | <b>3 628 113</b>  | <b>4 442 330</b>  |
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE<br/>À LA FIN DE L'EXERCICE</b> | <b>8 547 846</b>   | <b>9 316 647</b>  | <b>5 688 534</b>  |

## 5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Les montants sont arrondis à l'euro

|                                                   | CAPITAL           | PRIME<br>D'ÉMISSION | réserves<br>pour l'impact<br>des swaps (*) | autres<br>réserves | réserve<br>pour<br>actions<br>propres | résultats<br>reportés des<br>exercices<br>précédents |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>1 janvier 2013</b>                             | <b>60 744 395</b> | <b>0</b>            | <b>-12 902 149</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>0</b>                              | <b>5 645 643</b>                                     |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2012 | -                 | -                   | -3 451 064                                 |                    |                                       | 5 741 248                                            |
| dividendes                                        | -                 | -                   |                                            |                    |                                       | -5 615 500                                           |
| résultat pour la période                          | -                 | -                   |                                            |                    |                                       |                                                      |
| <b>31 décembre 2013</b>                           | <b>60 744 395</b> | <b>0</b>            | <b>-16 353 213</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>0</b>                              | <b>5 771 391</b>                                     |
| <b>1 janvier 2014</b>                             | <b>60 744 395</b> | <b>0</b>            | <b>-16 353 213</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>0</b>                              | <b>5 771 391</b>                                     |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2013 | -                 | -                   | 4 412 058                                  |                    |                                       | 8 099 408                                            |
| dividendes                                        | -                 | -                   |                                            |                    |                                       | -6 432 300                                           |
| actions propres                                   | -                 | -                   |                                            |                    | -273 332                              |                                                      |
| résultat pour la période                          | -                 | -                   |                                            |                    |                                       |                                                      |
| augmentation de capital<br>(dividende optionnel)  | 889 004           | 1 191 440           |                                            |                    |                                       |                                                      |
| <b>31 décembre 2014</b>                           | <b>61 633 399</b> | <b>1 191 440</b>    | <b>-11 941 155</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>-273 332</b>                       | <b>7 438 498</b>                                     |
| <b>1 janvier 2015</b>                             | <b>61 633 399</b> | <b>1 191 440</b>    | <b>-11 941 155</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>-273 332</b>                       | <b>7 438 498</b>                                     |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2014 | -                 | -                   | -10 215 012                                |                    |                                       | 6 909 379                                            |
| dividendes                                        | -                 | -                   |                                            |                    |                                       | -6 515 709                                           |
| actions propres                                   | -                 | -                   |                                            |                    | 32 100                                |                                                      |
| résultat pour la période                          | -                 | -                   |                                            |                    |                                       |                                                      |
| acompte sur dividende                             | -                 | -                   |                                            |                    |                                       |                                                      |
| augmentation de capital                           | 16 809 093        | 19 401 306          |                                            |                    |                                       |                                                      |
| <b>31 décembre 2015</b>                           | <b>78 442 492</b> | <b>20 592 746</b>   | <b>-22 156 167</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>-241 232</b>                       | <b>7 832 169</b>                                     |

|                                                   | RÉSERVES          | RÉSULTAT<br>DE L'EXERCICE | TOTAL<br>DES CAPITAUX<br>PROPRES |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
| <b>1 janvier 2013</b>                             | <b>4 027 009</b>  | <b>2 290 184</b>          | <b>67 061 588</b>                |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2012 | 2 290 184         | -2 290 184                | 0                                |
| dividendes                                        | -5 615 500        |                           | -5 615 500                       |
| résultat pour la période                          | 0                 | 12 511 466                | 12 511 466                       |
| <b>31 décembre 2013</b>                           | <b>701 693</b>    | <b>12 511 466</b>         | <b>73 957 554</b>                |
| <b>1 janvier 2014</b>                             | <b>701 693</b>    | <b>12 511 466</b>         | <b>73 957 554</b>                |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2013 | 12 511 466        | -12 511 466               | 0                                |
| dividendes                                        | -6 432 300        | -                         | -6 432 300                       |
| actions propres                                   | -273 332          | -                         | -273 332                         |
| résultat pour la période                          | 0                 | -3 305 633                | -3 305 633                       |
| augmentation de capital<br>(dividende optionnel)  | 0                 | -                         | 2 080 444                        |
| <b>31 décembre 2014</b>                           | <b>6 507 527</b>  | <b>-3 305 633</b>         | <b>66 026 734</b>                |
| <b>1 janvier 2015</b>                             | <b>6 507 527</b>  | <b>-3 305 633</b>         | <b>66 026 734</b>                |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2014 | -3 305 633        | 3 305 633                 | 0                                |
| dividendes                                        | -6 515 709        | -                         | -6 515 709                       |
| actions propres                                   | 32 100            | -                         | 32 100                           |
| résultat pour la période                          | 0                 | 12 013 830                | 12 013 830                       |
| acompte sur dividende                             |                   | -7 467 609                | -7 467 609                       |
| augmentation de capital                           | 0                 | 0                         | 36 210 398                       |
| <b>31 décembre 2015</b>                           | <b>-3 281 714</b> | <b>4 546 222</b>          | <b>100 299 745</b>               |

(\*) réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans la norme IFRS (+/-)

Aucune distinction n'est faite entre les variations du patrimoine qui sont le fruit d'opération avec des actionnaires-propriétaires et celles qui ne le sont pas, étant donné que la Société ne dispose pas d'intérêts minoritaires.

## 6. Notes

### A. Conventions comptables

#### CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Care Property Invest (la « Société ») est une société anonyme ayant adopté le statut de société immobilière règlementée publique (SIR) de droit belge le 25 novembre 2014.

Care Property Invest participe activement au marché immobilier et a pour objet de mettre des projets de qualité à la disposition de prestataires de soins, comme prévu dans le décret sur les soins et le logement. Parmi ces projets, relevons les centres de services de soins et de logement, les centres de services, les groupes de logements à assistance et les autres formes de logements pour les personnes à mobilité réduite. Care Property Invest peut développer, réaliser et financer elle-même ces infrastructures, mais aussi refinancer des bâtiments existants avec ou sans rénovation ou extension.

Les comptes annuels consolidés de la Société le 31 décembre 2015 comprennent la Société et ses filiales. Les comptes annuels sont établis en euros, sauf indication contraire, et couvrent la période de 12 mois clôturée au 31 décembre 2015.

Les principaux actionnaires sont énumérés dans les notes afférentes aux comptes annuels. Care Property Invest est cotée sur Euronext Brussels.

Le 12 janvier 2015, le siège social de la Société a été déplacé à l'adresse suivante : Horstebaan 3 à 2900 Schoten (téléphone : +32 3 222 94 94).

Les comptes annuels ont été publiés par le conseil d'administration le 13 avril 2016. Les comptes annuels seront soumis à l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui aura lieu le 18 mai 2016.

#### DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux « International Financial Reporting Standards (IFRS) » du « International Accounting Standards Board (IASB) » et aux « Standing Interpretations » du « International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) » du « IASB » telles qu'elles sont en vigueur à la date de clôture de l'exercice, et telles qu'elles ont été approuvées par la Commission européenne. Pour tous les aspects importants, les comptes annuels sont conformes aux directives européennes relatives aux comptes annuels simples. Le schéma obligatoire de bilan et de compte de résultats, imposé par l'AR SIR, a été utilisé. Les nouvelles normes, ainsi que les modifications et interprétations des normes applicables depuis le 1er janvier 2015 n'ont pas d'incidence sur les comptes annuels actuels.

La Société n'a pas opté pour l'application anticipée de nouvelles normes, ni de modifications et interprétations de normes existantes, émises avant la publication des comptes annuels mais qui n'entreront en vigueur qu'après la clôture de l'exercice au 31 décembre 2015.

La préparation des comptes annuels conformément aux normes IFRS implique de faire des estimations et des hypothèses qui influent sur les montants repris dans les comptes annuels. Ainsi, les immeubles de placement sont repris conformément à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier, aucune provision n'a encore été reprise pour les primes complémentaires qui devront éventuellement être payées pour les régimes de pension à contributions définies et les instruments financiers sont repris à la valeur du marché.

Ces estimations sont fondées sur un « going-concern » et établies sur la base des informations actuellement disponibles. Les estimations peuvent être révisées en cas d'évolution des conditions sur lesquelles elles reposent ou si de nouvelles informations sont disponibles. Les résultats réels peuvent différer de l'estimation.

## PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les entreprises reprises dans les comptes annuels consolidés de la Société sont des filiales sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Une entreprise exerce donc un contrôle sur une filiale si et seulement si l'entreprise-mère :

- > a un pouvoir sur la participation ;
- > est exposée, dispose de droits à des revenus variables, du fait de son implication dans la participation ;
- > dispose de la capacité d'utiliser son pouvoir sur la participation pour exercer une influence sur l'importance des revenus de l'investisseur.

Les sociétés dans lesquelles le groupe détient, directement ou indirectement, une participation de plus de 50 % ou dont il a le pouvoir de déterminer les politiques financières et opérationnelles afin de tirer des avantages de ses activités, sont entièrement reprises dans les comptes annuels consolidés du groupe. Cela signifie que les actifs, les passifs et les résultats du groupe sont intégralement reflétés. Les transactions et bénéfices entre les entreprises du groupe sont éliminés à 100 %. Toutes les transactions entre les entreprises du groupe, les soldes et les bénéfices non-réalisés ainsi que les pertes sur les transactions entre les entreprises du groupe sont éliminés lors de l'établissement des comptes annuels consolidés.

### DONNÉES SUR LES FILIALES

Les entreprises suivantes sont intégralement comprises dans la consolidation et sont considérées comme des entreprises liées :

| Nom de la société | Date d'acquisition | Participation en date du 31 décembre 2015 |
|-------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| MST SPRL          | 23 décembre 2015   | 100 %                                     |
| Boeyendaalhof SA  | 23 décembre 2015   | comprise dans MST SPRL                    |
| Croonenburg SA    | 18 septembre 2015  | 99,99 %                                   |
| B Turnhout SA     | 18 septembre 2015  | 99,96 %                                   |

Les sièges sociaux de ces entreprises se trouvent tous à l'adresse suivante : Horstebaan 3 à 2900 Schoten. Ces acquisitions ont eu lieu dans le cadre d'un « asset deal » et la norme IFRS 3 – regroupements d'entreprises ne s'applique donc pas.

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les terrains et les bâtiments dans le portefeuille ou repris dans le portefeuille par achat à titre onéreux ou par apport et qui sont détenus pour obtenir des revenus locatifs à long terme, sont repris comme des immeubles de placement. Lors de la comptabilisation initiale, ils sont évalués au prix d'achat, y compris les frais de transaction et les coûts directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, ces immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers à leur juste valeur conformément à la norme IAS 40 (définis comme « niveau 3 ») et aucun amortissement des bâtiments n'est comptabilisé.

Du point de vue du vendeur, l'évaluation doit être comprise moyennant déduction des droits d'enregistrement. Les experts immobiliers indépendants qui effectuent l'évaluation périodique des biens des sociétés immobilières réglementées estiment qu'il faut tenir compte de droits d'enregistrement de 10 à 12,5 % pour les transactions relatives à des bâtiments en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions d'euros. Le pourcentage varie selon la région où ces bâtiments se trouvent. Pour les transactions relatives à des bâtiments d'une valeur globale supérieure à 2,5 millions d'euros, les experts immobiliers ont évalué la moyenne pondérée des droits à 2,5 %. Cela résulte du fait que tout un éventail de méthodes de transfert de propriété sont utilisées en Belgique. Ce pourcentage sera, si nécessaire, révisé annuellement et adapté par tranche de 0,5 %. Dans leurs rapports périodiques aux actionnaires, les experts confirmeront le pourcentage à déduire retenu.

Si le prix d'achat diffère de l'évaluation initiale à la juste valeur, la différence négative imputable aux droits de mutation estimés est reprise directement via le compte de résultats sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ».

Chaque fois que la Société établit un inventaire, les variations de la juste valeur des immeubles déterminées par l'expert immobilier sont exprimées dans la comptabilité de la Société par le biais du compte de résultats.

En cas de vente du bien immobilier, la différence entre la valeur de vente nette et la dernière valeur comptable est reprise sous la rubrique « XVI. Résultat de la vente d'immeubles de placement » dans le compte de résultats.

Les biens immobiliers construits ou développés pour être utilisés à l'avenir comme un placement immobilier (développements de projet) sont repris, après la comptabilisation initiale (y compris toutes les charges associées à l'achat ou à la construction), sous la rubrique « Immeubles de placement » à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier en fonction des méthodes et hypothèses usuelles.

Les travaux réalisés sur des bâtiments à charge de Care Property Invest, comme des rénovations et des améliorations significatives qui augmentent le confort ou ajoutent une fonctionnalité au bâtiment, sont portés à l'actif (en d'autres termes, pas les travaux d'entretien et de réparation ordinaires : ceux-ci sont déduits du résultat net, à titre de charges de l'exercice). Les frais portés à l'actif concernent les matériaux, la passation de marchés, les études techniques et les honoraires des architectes. Pour les projets qui durent plus d'un an, les intérêts intermédiaires sont capitalisés.

#### ACTIVITÉS DE LOCATION-FINANCEMENT

Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasitotalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Toutes autres formes de contrats de location sont considérées comme des contrats de location simple. Si un contrat de location remplit les conditions d'un contrat de location-financement (selon la norme IAS 17), Care Property Invest, en tant de bailleur, reprend le contrat de location-financement dans le bilan, lorsque le contrat débute, comme une créance d'un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location-financement. La différence entre ce montant et la valeur comptable de la propriété louée sera reconnue dans les comptes de résultats. Chaque paiement périodique effectué par le preneur sera reconnu comme un revenu financier et/ou comme un remboursement de capital, sur la base d'un retour périodique constant.

### Programme d'investissement initial

Conformément à la norme IAS 18, § 13, les contrats de location-financement conclus dans le cadre du programme d'investissement initial sont scindés en deux activités économiques : d'une part l'activité de construction, à savoir l'édification de bâtiments (soumise à IAS 11 et IAS 18), et d'autre part l'activité de location-financement débutant après la mise à disposition des bâtiments (soumise à IAS 17). Le résultat découle en grande partie de la première activité, à savoir la phase de construction, grâce au savoir-faire et à la spécialisation de la Société (la coordination des études et des travaux, la gestion des coûts de construction, le concept spécifique pour les personnes âgées, l'équipement technique approprié, etc.). Le bénéfice économique d'un projet est donc réalisé durant la phase de construction. Après la réception du bâtiment, les risques liés au bien immobilier sont transférés au preneur de la location-financement à qui les résidences-services sont données en emphytéose, et la période de prestation de service est en grande partie achevée pour la SIR. Dans la pratique, toutefois, la Société reste impliquée dans la conservation du bien immobilier. Elle donne des avis ou intervient en cas de dommage structurel ou d'ajustements imposés, suit les paiements de la location-financement, etc., de telle sorte qu'une petite partie des gains économiques générés par la Société dans le cadre du projet a malgré tout trait à la période de location-financement.

Du point de vue comptable, les créances relatives aux contrats de location-financement sont reprises parmi les actifs immobilisés sous trois rubriques, à savoir les « développements de projet », les « créances commerciales » et les « créances de location-financement ».

La rubrique « développements de projet » reprend la valeur nominale des frais engagés relativement aux projets en cours de préparation et d'exécution. La rubrique « créances de location-financement » contient le coût d'investissement des projets transférés, donc donnés en bail emphytéotique, déduction faite des acomptes reçus en vertu du contrat. La rubrique « créances commerciales » comprend la marge de profit ou de perte attribuée à la phase de construction d'un projet, activée par le compte de résultats, de la signature du contrat de location-financement au moment de la mise à disposition d'un bâtiment. Cette marge de profit ou de perte est déterminée par les flux de trésorerie futurs (à savoir le loyer emphytéotique et la redevance de fin de droit de superficie) qui doit être actualisée à un taux d'actualisation égal au taux d'intérêt IRS, majoré d'une marge valable le jour de la conclusion du contrat de location-financement. Nous obtenons ainsi la valeur actualisée des flux de revenus futurs. La marge de profit ou de perte comptabilisée sous la rubrique « créances commerciales » est donc la différence entre cette valeur calculée et la valeur nominale de la redevance de fin de droit de superficie figurant sous la rubrique « créance de location-financement ». L'ajout d'une marge dépend de la marge que la Société paie à la banque comme coût de financement. Pour la banque, cette marge dépend de la garantie sous-jacente. Elle est donc différente pour un CPAS ou une ASBL.

Pendant la durée du contrat, la créance est réduite en étant déduite, dans le compte de résultats, des revenus des location-financement dans les revenus locatifs. La comptabilisation des revenus locatifs représente ainsi, conformément à la norme IAS 17, §39, un rendement constant sur l'investissement net. Lorsque le taux d'escompte (à savoir le taux d'intérêt IRS majoré d'une marge) à la date de la conclusion du contrat de location-financement est supérieur ou presque égal au taux d'intérêt implicite dans la redevance emphytéotique établie au début du bail emphytéotique, cela se traduit par la reconnaissance d'une perte mathématique durant la phase de construction (par exemple, en cas de baisse des taux d'intérêt). Sur l'ensemble de la durée du contrat, les projets sont toutefois rentables, la redevance emphytéotique étant toujours plus élevée que le coût de financement effectif. L'estimation des marges bénéficiaires sur les projets est incertaine, notamment en raison des frais d'exploitation révisés dont l'impact est annuellement évalué et ajusté, le cas échéant, mais la marge de profit ou de perte dépend aussi de la hausse ou de la baisse des taux d'intérêt.

#### AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (QUE CELLES AYANT TRAIT AUX DÉVELOPPEMENTS DE PROJETS COMPRIS DANS LES ACTIVITÉS DE LOCATION-FINANCEMENT)

Une immobilisation corporelle est comptabilisée au prix coûtant, s'il est probable que les avantages économiques futurs liés à l'actif iront à la Société et si le prix coûtant de l'actif peut être déterminé de manière fiable (le prix coûtant de l'actif est équivalent au prix comptant à la date de reprise au bilan). Le prix coûtant comprend tous les coûts directs et tous les coûts directement imputables, nécessaires pour que l'actif se trouve à l'endroit et dans l'état requis pour fonctionner de la manière prévue. Les dépenses ultérieures liées aux immobilisations corporelles sont généralement comptabilisées comme des charges lorsqu'elles sont encourues. Ces dépenses sont exclusivement activées s'il peut être clairement démontré qu'elles conduisent à une augmentation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation des immobilisations corporelles par rapport à l'estimation initiale. Après la comptabilisation, toutes les immobilisations corporelles sont évaluées à leur prix coûtant, déduction faite des éventuels amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur complémentaires cumulées. Les différentes catégories d'immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode linéaire sur leur durée de vie utile estimative. L'amortissement débute au moment où les actifs sont prêts pour leur utilisation prévue. La durée de vie prévue est évaluée chaque année.

La durée d'utilisation estimée des principales immobilisations corporelles est de l'ordre de grandeur suivant :

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bâtiment (usage propre) | 30 ans |
| Équipement du bâtiment  | 3 ans  |
| Mobilier                | 10 ans |
| Ordinateurs             | 3 ans  |
| Machines de bureau      | 4 ans  |
| Matériel roulant        | 5 ans  |
| Aménagement des bureaux | 3 ans  |

Le bénéfice ou la perte découlant de la mise hors service ou de l'aliénation d'un actif est déterminée comme la différence entre le revenu net en cas d'aliénation et la valeur comptable de l'actif. Cette différence est reprise dans le compte de résultats.

### CRÉANCES COMMERCIALES (AUTRES QUE CELLES AYANT TRAIT AUX ACTIVITÉS DE LOCATION-FINANCEMENT)

Les créances commerciales et autres concernent des créances à court terme. Elles sont évaluées à leur valeur nominale, déduction faites des éventuelles réductions de valeur pour les créances irrécouvrables qui, en tant que réductions de valeur, sont comptabilisés dans le compte de résultats.

### PERTES DE VALEUR

La Société détermine à la date du rapport l'existence d'indications qu'un actif non financier puisse être exposé à une perte de valeur. Dans l'affirmative, il est procédé à une estimation de la valeur recouvrable de l'actif. Lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse la valeur recouvrable, une perte de valeur est comptabilisée pour ramener la valeur comptable de l'actif à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est définie comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : la juste valeur déduction faite des frais de vente (en partant de l'hypothèse d'une vente non forcée) ou la valeur d'utilisation (basée sur la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés). Les pertes de valeur qui en résultent sont comptabilisées à charge du compte de résultats. Les pertes de valeur comptabilisées précédemment sont reprises par le compte de résultats en cas de changement de l'estimation utilisée pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la reprise de la dernière perte de valeur.

### ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

À l'exception des instruments financiers, les actifs financiers non courants sont évaluées à leur coût historique.

### ACTIONS PROPRES

Les actions propres détenues par la Société sont déduites de ses fonds propres à la valeur d'acquisition initiale.

### DIVIDENDES

Les dividendes sont comptabilisés au passif dans la période au cours de laquelle ils sont formellement octroyés, à savoir approuvés par l'assemblée générale des actionnaires.

### DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Elles sont ventilées entre dettes à court et à long terme.

### INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Les instruments financiers dérivés utilisés par la Société ne remplissent pas les critères de la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture et sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur ; la variation de leur juste valeur est directement reprise dans le compte de résultats.

La juste valeur des instruments financiers est basée sur les calculs de la valeur de marché de la contrepartie et les justes valeurs respectives sont considérées comme étant de « niveau 2 », au sens des normes IAS/IFRS (*voir aussi la note sous « C.g. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers »*).

### PROVISIONS

Des provisions sont reprises au bilan si la Société a un passif existant résultant d'un événement passé, s'il est probable que le règlement de ce passif entraîne une dépense et que le montant de ce passif peut également être déterminé de manière fiable. Le montant de la provision est basé sur une estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date du bilan. Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont actualisées sur la base d'un taux d'actualisation reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques propres au passif.

### CRÉANCES ET OBLIGATIONS FISCALES

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux d'imposition valable dans la période à laquelle elles ont trait.

### REVENUS ET CHARGES

Les revenus et charges sont repris dans le compte de résultats au pro rata temporis, conformément à l'essence des contrats qui y ont trait.

Lorsque des périodes sans location sont accordées aux preneurs d'emphytéose ou aux locataires, ces charges sont réparties sur toute la durée du contrat.

## ASSURANCES DE GROUPE

Les contrats que Care Property Invest a conclus dans le cadre de l'assurance de groupe sont du type « contributions définies » (*voir la note relative aux rémunérations au point « C.b. Frais généraux de fonctionnement »*). Ce règlement de pension à contributions définies a été confié à Belfius Banque. Ces plans de pension sont considérés comme appartenant au type « defined contribution ». Ils impliquent des charges fixes pour l'employeur, comptabilisées dans la rubrique « contribution à l'assurance de groupe ». Le travailleur ne contribue pas personnellement à l'assurance de groupe. Les primes sont prélevées durant l'exercice au cours duquel les primes sont payées ou prévues. Cependant, suite à la « loi Vandenbroucke », ces assurances de groupe devraient être considérées comme appartenant au type « defined contribution », au sens de la norme IAS 19, et la Société devrait impérativement garantir un rendement minimal moyen de 3,25 % (actuellement) sur les contributions patronales. La Société devrait en principe se voir imposer des obligations supplémentaires, à défaut d'atteindre le rendement minimal légal. Jusqu'à l'exercice 2015 (inclus), Belfius Banque a confirmé que le rendement minimal, y compris la participation bénéficiaire, a été atteint. En outre, l'incidence sur le résultat de la Société devrait rester limitée puisque le personnel ne compte que 9 membres.

## IMPÔTS

Toutes les informations de nature fiscale sont fournies sur la base des lois, décrets et directives administratives en vigueur au moment de l'établissement des comptes annuels.

### Impôt sur les sociétés

Bien que Care Property Invest soit soumise à l'impôt sur les sociétés, la base est très limitée (*article 185 bis du Code des impôts sur les revenus*). En pratique, la Société ne paiera donc presque pas d'impôt sur les sociétés. De manière générale, les revenus locatifs, les revenus financiers et les plus-values sur la réalisation d'actifs sont exemptés d'impôt et l'impôt sur les sociétés est calculé sur les dépenses non admises, les avantages anormaux et les commissions secrètes.

Conformément à l'article 161 du Code des droits de succession, la Société est redevable d'une taxe annuelle, calculée sur le total des montants nets placés en Belgique, au 31 décembre de l'année précédente.

### Précompte mobilier

À partir du 1er janvier 2013, les dividendes distribués par Care Property Invest sont soumis à un précompte mobilier de 15 % en vertu de la loi programme (Titre 7 - Finances) du 27 décembre 2012 et de l'arrêté Royal du 27 décembre 2012 adaptant l'AR/CIR 92 en matière de renonciation à la perception du précompte mobilier sur les dividendes distribués par des sociétés d'investissement immobilières à capital fixe. L'exemption totale de précompte immobilier a été supprimée depuis lors.

Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016. Le statut de SIR résidentielle n'existe plus, de sorte que le taux général de 27 % vaut pour toutes les SIR. Care Property Invest ne doit dès lors plus remplir les conditions imposées aux SIR résidentielles.

En outre, la Société jouit, en vertu des articles 116 et 118, § 1, 6e alinéa, de l'AR/CIR 92 de l'exemption de précompte mobilier sur les revenus octroyés à des sociétés immobilières réglementées publiques belges.

### Droits de succession

Sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, les héritiers des actionnaires sont exemptés d'impôt sur les successions (anciennement : Code des droits de succession, Région flamande, article 55 bis – Décret du gouvernement flamand du 3 mai 1995, remplacé par l'art. 11 du « Décret modifiant diverses dispositions en matière de finances et de budget » du 9 novembre 2012 (M.B. du 26 novembre 2012) - Circulaire n° 2 du 27 mars 1997 ; actuellement : article 2.7.6.0.1 du Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)). Le détenteur doit être propriétaire des actions depuis au moins cinq ans, à la date du décès. En outre, le détenteur doit être entré en possession des actions au plus tard en 2005, à moins de les avoir reçues de conjoints et d'héritiers au premier degré et de ne pas encore s'être vu accorder une exonération de droits des successions.

Pour obtenir l'exonération, les actions doivent être mentionnées dans la déclaration de succession. Il faut aussi que l'exonération soit explicitement demandée. Une attestation valable doit être jointe à la déclaration délivrée par les établissements de crédit fournissant les services financiers pour Care Property Invest. La valeur de bourse de l'action peut être exonérée au maximum à concurrence du montant de son prix d'émission de 5,95 € (= valeur du prix d'émission/1 000 suite au fractionnement d'action du 24 mars 2014). De même, la somme des dividendes nets accordés pendant la période où le défunt ou son conjoint était détenteur des actions sera exonérée dans la mesure où les actions font partie de l'héritage. Les conditions d'exemption de droits de succession peuvent être consultées sur le site Internet [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### Exit tax

Il est procédé à l'estimation d'une exit tax pour les filiales de Care Property Invest, calculée au taux de 17 %.

### BÉNÉFICE PAR ACTION

Le résultat minimal à distribuer est calculé conformément à l'AR SIR. Il est réparti proportionnellement entre toutes les actions ayant droit au dividende.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Des événements postérieurs à la date de clôture de l'exercice peuvent procurer des informations supplémentaires sur la situation financière de la Société à la date de clôture de l'exercice (adjusting events). Ces informations permettent d'améliorer les estimations et de mieux refléter la situation réelle à la date de clôture de l'exercice. Ces événements requièrent un ajustement du bilan et des résultats. D'autres événements postérieurs à la date de clôture de l'exercice sont mentionnés dans les notes s'ils sont susceptibles d'avoir une incidence significative. Aucun événement matériel ne s'est produit après la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2015, sauf l'ajustement des redevances emphytéotiques suite à l'augmentation du précompte mobilier sur les dividendes distribués par la Société à partir du 1 janvier 2016. Conformément aux dispositions du prospectus et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

## JUSTE VALEUR

Conformément à la norme IFRS 13, les éléments du bilan dont la juste valeur peut être calculée sont repris ci-dessous et répartis en niveaux définis par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables.

Les montants sont en euros.

|                                                                        | Niveau 1     | Niveau 2       | Niveau 3      | Montants repris<br>au bilan<br>le 31 décembre 2015 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------------------------------------------|
| Immeubles de placement                                                 |              |                | 49 960 748,55 | 49 960 748,55                                      |
| Créances des location-financement, créances commerciales et autres (*) |              | 221 889 477,53 |               | 169 259 331,44                                     |
| Actifs financiers non courants                                         |              | 6 270,00       |               | 6 270,00                                           |
| Créances commerciales                                                  |              | 49 510,40      |               | 49 510,40                                          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                | 8 547 845,86 |                |               | 8 547 845,86                                       |
| Dettes financières courantes et non courantes (*)                      |              | 110 875 259,17 |               | 100 982 467,13                                     |
| Autres passifs financiers non courants                                 |              | 19 309 535,00  |               | 19 309 535,00                                      |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes                         |              | 4 389 028,40   |               | 4 389 028,40                                       |
| Autres passifs courants                                                |              | 345 630,52     |               | 345 630,52                                         |

|                                                                        | Niveau 1     | Niveau 2       | Niveau 3     | Montants repris<br>au bilan<br>le 31 décembre 2014 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------|
| Immeubles de placement                                                 |              |                | 2 252 000,00 | 2 250 000,00                                       |
| Créances des location-financement, créances commerciales et autres (*) |              | 217 188 923,86 |              | 169 539 553,47                                     |
| Autres immobilisations corporelles                                     |              |                |              |                                                    |
| Actifs financiers non courants                                         |              | 6 302,40       |              |                                                    |
| Créances commerciales                                                  |              | 111 222,27     |              | 111 222,27                                         |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                | 9 316 647,11 |                |              |                                                    |
| Dettes financières courantes et non courantes (*)                      |              | 92 556 589,20  |              | 87 860 038,31                                      |
| Autres passifs financiers non courants                                 |              | 22 156 167,00  |              | 22 156 167,00                                      |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes                         |              | 6 834 445,15   |              | 6 834 445,15                                       |
| Autres passifs courants                                                |              | 78 816,53      |              | 78 816,53                                          |

(\*) La juste valeur des « créances de location-financement » et des « dettes financières non courantes » est calculée en actualisant tous les flux de trésorerie futurs au taux d'intérêt IRS en vigueur au 31 décembre de l'année correspondante, en fonction de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majoré d'une marge.

## INFORMATION SECTORIELLE

Puisque la Société n'a qu'une seule et même activité économique, notamment la réalisation d'unités résidentielles dans le cadre du Décret sur les soins et le logement, la Société n'établit pas d'information sectorielle. Des informations de cette nature n'auraient d'ailleurs pas de valeur ajoutée pour le management de la Société dans la prise des décisions opérationnelles.

En plus aucun preneur de location-financement ou locataire de la Société ne représente plus de 10 % des revenus locatifs totaux.

## B. Gestion des risques financiers

La liste de risques décrits dans ce chapitre n'est pas exhaustive. D'autres risques inconnus ou improbables peuvent exister, ou des risques dont on ne considère pas qu'ils puissent avoir un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière.

Les risques de marché, les risques opérationnels et les risques réglementaires sont décrits au chapitre « I. Facteurs de risque » du rapport financier annuel.

### 1. Stratégie de financement et couverture du risque d'intérêt

Les premières résidences-services construites, reprises dans le programme d'investissement initial, ont été financées avec des fonds propres de la Société. Après l'utilisation des fonds propres, la Société a recouru à des prêts bancaires à long terme pour financer les résidences-services restantes du programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services subventionnées. Les financements sont conclus à long terme, sous la forme de crédits « bullet ». Le capital de ces prêts est entièrement remboursé à échéance. Pendant la période du prêt, la Société ne verse que des intérêts. Ces charges d'intérêt (avec l'ajout d'une marge) sont répercutées sous la forme de redevance emphytéotique (= canon mensuel) dans les contrats de location-financement conclus avec les CPAS et les ASBL (l'information concernant le traitement des 76 contrats de location-financement figure au chapitre « VII. Comptes annuels », point 6, « Notes aux comptes annuels » « A. Conventions comptables » sur la page 94). La Société peut faire face à ses charges financières grâce aux canons emphytéotiques qu'elle reçoit également chaque mois et sera en mesure d'honorer ses obligations à la fin de l'emprunt grâce aux redevances de fin de droit de superficie qu'elle recevra des preneurs de location-financement avec lesquels elle a conclu un contrat.

### 2. Risque de liquidité

La Société est exposée au risque de liquidité qui pourrait résulter d'un déficit de caisse, en cas de résiliation de ses lignes de crédit. Le respect des obligations découlant pour Care Property Invest de la conclusion de crédits à long terme, est garanti envers les banques par le CPAS ou l'ASBL à concurrence du montant du prêt, par projet concerné. Le crédit conclu auprès de la Banque ING pour le projet à Nijlen est soumis à la garantie de Care Property Invest et de l'ASBL à Immomanda SA d'accorder un mandat hypothécaire sur l'immeuble à concurrence de la somme empruntée. Étant donné les garanties accordées et sauf événements imprévisibles, il n'y a que peu ou pas de risque que les contrats de financement de la Société soient résiliés ou annulés, ou qu'ils doivent être remboursés de manière anticipée. Pour garantir le respect de l'obligation des preneurs de location-financement envers Care Property Invest de payer les redevances de fin de droit de superficie, les subsides reçus de la communauté flamande par le CPAS ou l'ASBL sont versés sur un compte bloqué.

Une garantie communale est en principe aussi demandée pour couvrir le paiement des obligations du CPAS envers Care Property Invest qui découlent du contrat de location-financement. À défaut de ce cautionnement, la Société peut en toute hypothèse aussi se tourner vers la commune sur la base de l'article 145 du décret CPAS.

Une ASBL doit accorder un mandat hypothécaire sur les terrains donnés en superficie, ainsi qu'une hypothèque de premier rang sur le droit d'emphytéose ou une garantie équivalente. Pour payer les canons, une ASBL est tenue de fournir une garantie bancaire égale à trois ans d'obligation de canon. À ce jour, la Société n'a pas connaissance d'éléments qui pourraient laisser penser que les preneurs ne parviendront pas à remplir leurs obligations dans l'avenir.

### 3. Fluctuations des taux d'intérêt

La hausse ou la baisse des taux d'intérêt a une incidence sur la charge financière, donc sur le résultat net de la Société. Pour pallier ce risque, la Société a financé, le 31 décembre 2015, ses dettes bancaires avec des taux d'intérêt fixes ou les a couvertes en recourant à des « interest rate swaps », convertissant le taux d'intérêt flottant en taux d'intérêt fixe. Sur une base consolidée, les 41 contrats de financement conclus ont un taux d'intérêt fixe moyen de 4,42 % et une durée résiduelle moyenne de 14,54 ans. Pour les 16 contrats de financement liés à un « interest rate swaps », bien qu'ils soient couverts par un taux d'intérêt fixe, les fluctuations de ces instruments financiers doivent être reprises dans le résultat de la Société, conformément à IAS/IFRS. Si le taux d'intérêt sous-jacent de ces opérations de swap diminue, la valeur de marché de ces instruments subit une variation négative et inversement en cas de hausse des taux d'intérêt. Cette variation a un impact négatif ou positif sur le résultat net de Care Property Invest (pas de cashflow hedge accounting au sens de la norme IAS 39).

Par rapport au 31 décembre 2014, les taux d'intérêt ont légèrement augmenté, une variation positive de ces instruments financiers a dès lors pu être enregistrée au cours de l'exercice 2015, à concurrence de 2,85 millions d'euros pour les « variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». Au 31 décembre 2015, la juste valeur de ces instruments s'élève à une valeur négative de 19,31 millions d'euros comparée à une valeur négative de 22,16 millions d'euros au 31 décembre 2014. Une modification de la courbe des taux de 0,25 % (en plus ou en moins) aurait une incidence d'environ 3,3 millions d'euros sur la juste valeur des instruments, de sorte que le résultat net sur base consolidée serait respectivement 8,7 millions d'euros en cas d'une baisse du taux d'intérêt ou 15,31 millions d'euros en cas d'une hausse du taux d'intérêt.

Ces fluctuations concernent des éléments hors-caisse et ne sont pas prises en compte pour le calcul du résultat minimal à rembourser, ni pour le calcul du taux d'endettement (cf. art. 13 de l'AR SIR).

Deux crédits (représentant 7 % du total des dettes financières non courantes sur une base consolidée) sont des « crédits roll-over » qu'il est possible de rembourser ou de poursuivre, tous les 3 ans. Durant le premier semestre de cette année, la Société sera exposée à d'éventuelles augmentations des taux d'intérêt, lorsque le premier crédit parviendra à sa date de révision. Toutefois, l'impact devrait être limité en raison des faibles taux d'intérêt actuels et du montant limité. Les crédits seront sans doute renégociés. La possibilité de les rembourser avec les fonds propres de la Société est aussi envisagée.

#### 4. Risque d'inflation ou de déflation

Care Property Invest est exposée dans une mesure limitée à un risque d'inflation/de déflation, étant donné que les revenus locatifs actuels sont indexés sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Une incidence potentielle est palliée parce que les contrats de location-financement actuels prévoient l'indexation à la hausse, ce qui fait que les revenus locatifs sont au moins maintenus au niveau de l'année précédente. En cas d'inflation, une hausse des taux d'intérêt signifie potentiellement une augmentation des charges financières. Care Property Invest a pris les mesures nécessaires pour se protéger contre ce genre de risques (*voir « 3. Fluctuations des taux d'intérêt »*).

#### 5. Évolution du taux d'endettement

Le taux d'endettement maximal de la Société est calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR et ne peut à aucun moment dépasser 65 % de ses actifs. Si ce taux d'endettement est dépassé, des sanctions légales sont prévues, comme l'interdiction de distribuer un dividende. Le contrôleur surveille de manière rigoureuse le respect de ce taux d'endettement maximal. La Société mène donc une politique financière prudente avec une surveillance constante de tous les placements prévus et des prévisions de bénéfices pour éviter en tout temps les sanctions légales imposées en cas de dépassement de ce seuil maximal.

Si le taux d'endettement dépasse 50 % des actifs, la Société doit établir un plan financier. Au 31 décembre 2015, le taux d'endettement de la Société calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à 45,80 %.

#### 6. Risque du taux de change

Le risque du taux de change désigne le risque que la valeur d'un investissement soit affectée par les fluctuations des taux de change. Care Property Invest est uniquement active en Belgique et n'est pas exposée au risque de taux de change.

#### 7. Risque concernant la contrepartie bancaire

La conclusion d'un contrat de financement ou d'une couverture de risque fait jaillir un risque lié à la contrepartie bancaire. Afin d'atténuer ce risque, Care Property Invest établit une relation forte et durable avec ses banques partenaires. Celles-ci jouissent d'une bonne notation financière, ce qui réduit la probabilité de défaut de cette contrepartie. La Société et ses filiales ont fait appel à diverses banques de référence (KBC, ING, BNP Paribas Fortis et Belfius Banque) pour assurer la diversification des contreparties pour ses financements. Les dettes bancaires représentent jusqu'à 91 % du total des obligations de la Société (à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture à long terme). Si une contrepartie bancaire venait à faire défaut, la Société dispose d'autres sources de financement (notamment la possibilité de procéder à une augmentation de capital ou de contracter de nouveaux prêts auprès d'autres banques).

## C. Note relative au compte de résultats

Les montants sont en euros.

| a. Revenus locatifs                                                                                                        | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Loyer et gratuités locatives</b>                                                                                        |                      |                      |                      |
| <b>Loyer reçu et gratuités locatives placements immobiliers</b>                                                            | <b>614 801,69</b>    |                      |                      |
| loyer                                                                                                                      | 620 321,69           |                      |                      |
| gratuités locatives                                                                                                        | -5 520,00            |                      |                      |
| <b>Redevances de location-financement et similaires</b>                                                                    |                      |                      |                      |
| <b>projets financés par des moyens propres de la Société</b>                                                               | <b>7 547 170,50</b>  | <b>7 268 665,64</b>  | <b>7 181 287,55</b>  |
| intérêt - fin. moyens propres                                                                                              | 4 915 392,60         | 4 778 031,12         | 4 778 032,32         |
| intérêt (indexations) - fin. moyens propres                                                                                | 2 844 594,36         | 2 819 391,36         | 2 746 206,72         |
| diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte correspondant aux périodes précédentes) - moyens propres | -212 816,46          | -328 756,84          | -342 951,49          |
| <b>projets financés avec des moyens externes de la Société</b>                                                             | <b>5 569 544,65</b>  | <b>5 517 421,06</b>  | <b>5 123 107,74</b>  |
| intérêt - fin. moyens externes                                                                                             | 4 429 882,92         | 4 366 811,08         | 3 944 328,82         |
| intérêt (indexations) - fin. moyens externes                                                                               | 1 373 370,72         | 1 229 853,24         | 1 253 725,92         |
| diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte correspondant aux périodes précédentes)-moyens externes  | -53 708,99           | -79 243,26           | -74 947,00           |
| <b>total des revenus locatifs</b>                                                                                          | <b>13 731 516,84</b> | <b>12 786 086,70</b> | <b>12 304 395,29</b> |

Conformément à l'AR SIR les recettes de canon qui représentent les redevances emphytéotiques que la Société reçoit dans le cadre d'une location-financement sont comptabilisées dans la rubrique « Redevance des location-financement et similaires ». La redevance ou le canon payé est indépendant du taux d'occupation. La diminution actualisée de l'adaptation de la marge bénéficiaire précédemment comptabilisée pendant la phase de construction des projets est déduite du canon (voir ci-dessous au point C.c.). Les CPAS représentent 91,5 % des revenus de la Société au 31 décembre 2015. Le solde des revenus (8,5 %) découle des huit projets réalisés pour des ASBL.

Les revenus des immeubles de placement, comptabilisés conformément à la norme IAS 40, sont repris à la rubrique « loyer et gratuités locatives ».

Les montants sont en euros.

| <b>b. Frais généraux de la Société</b>                                                | <b>2015</b>          | <b>2014</b>          | <b>2013</b>          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Frais généraux de fonctionnement</b>                                               | <b>-621 744,60</b>   | <b>-830 941,69</b>   | <b>-510 070,03</b>   |
| location de bureaux, charges locatives, électricité et maintenance                    | -57 644,14           | -84 438,90           | -86 496,33           |
| coût des voitures de leasing                                                          | -59 267,28           | -65 345,40           | -63 166,43           |
| rémunération du commissaire du mandat d'audit                                         | -44 340,00           | -48 063,70           | -37 531,14           |
| conseils externes                                                                     | -219 274,84          | -272 362,38          | -164 897,96          |
| frais d'intérim                                                                       | 0,00                 | -58 300,80           | -14 256,00           |
| formations                                                                            | -31 770,00           | -23 006,65           | -12 813,59           |
| publications                                                                          | -34 418,56           | -67 444,32           | -27 529,86           |
| autres                                                                                | -175 029,78          | -211 979,54          | -103 378,72          |
| <b>Frais liés au statut de la SIR</b>                                                 | <b>-199 984,27</b>   | <b>-145 680,97</b>   | <b>-119 573,00</b>   |
| frais de commission dividende                                                         | -17 647,94           | -133,88              | -7 148,31            |
| contribution à Euronext et Euroclear et autres frais de bourse                        | -22 183,38           | -45 370,85           | -7 665,51            |
| rémunération de l'audit interne                                                       | -13 039,40           | -13 039,40           | -12 871,20           |
| frais de l'expert immobilier                                                          | -39 397,04           | -11 880,00           | -1 500,00            |
| taxe de l'organisme de placement collectif                                            | -93 611,18           | -60 697,10           | -79 293,36           |
| contribution aux frais de fonctionnement de la FSMA                                   | -14 105,33           | -14 559,74           | -11 094,62           |
| <b>Rémunérations des administrateurs</b>                                              | <b>-199 772,18</b>   | <b>-175 841,37</b>   | <b>-112 673,24</b>   |
| rémunération des administrateurs                                                      | -165 139,04          | -160 500,00          | -96 775,00           |
| frais de déplacement des administrateurs                                              | -3 463,33            | -2 236,62            | -2 793,49            |
| frais de représentation des administrateurs                                           | -3 600,00            | -3 600,00            | -3 600,00            |
| assurance responsabilité des administrateurs                                          | -27 569,81           | -9 504,75            | -9 504,75            |
| <b>Rémunérations</b>                                                                  | <b>-1 297 339,27</b> | <b>-1 074 677,60</b> | <b>-848 800,89</b>   |
| rémunérations des employés                                                            | -865 477,54          | -680 507,09          | -551 494,25          |
| contribution à l'assurance de groupe (ONSS comprise)                                  | -44 943,57           | -44 427,38           | -33 109,30           |
| primes employés (y compris cotisations de sécurité sociale)                           | -124 569,81          | -90 086,27           | -96 264,95           |
| cotisations de sécurité sociale                                                       | -240 041,82          | -182 866,22          | -134 930,40          |
| autres frais de personnel                                                             | -22 306,53           | -76 790,64           | -33 001,99           |
| <b>Amortissements et réductions de valeur</b>                                         | <b>-84 564,60</b>    | <b>92 096,28</b>     | <b>-114 271,33</b>   |
| amortissement des immobilisations corporelles                                         | -84 564,60           | -14 903,72           | -7 271,33            |
| réductions de valeur et reprise de réductions de valeur d'immobilisations corporelles | 0,00                 | 107 000,00           | -107 000,00          |
| <b>total des frais généraux de la Société</b>                                         | <b>-2 396 283,41</b> | <b>-2 135 045,35</b> | <b>-1 705 388,49</b> |

**Les frais généraux** comprennent notamment le loyer des bureaux, diverses fournitures de bureau, les coûts des voitures de leasing, le téléphone, l'électricité, etc. Les conseils externes compris dans la présente rubrique comprennent les honoraires versés aux avocats, aux consultants externes, aux ingénieurs, etc.

Les **frais liés au statut de la SIR** comprennent tous les coûts requis pour une cotation de la SIR sur un marché public (Euronext, frais de paiement des coupons, etc.). Sont également comprises les rémunérations versées à l'expert immobilier pour satisfaire aux exigences de l'AR SIR (évaluation trimestrielle). D'autre part, l'expert immobilier évalue le bien immobilier chaque fois que la Société étudie le rendement d'un nouveau projet envisagé.

Le conseil d'administration du 18 mai 2011 a fixé les **rémunérations** des mandats **d'administrateur et d'administrateur délégué** à 7 000,00 € par an et par mandat. Le conseil d'administration du 15 janvier 2014 a également décidé d'allouer aux administrateurs des jetons de présence de 500,00 € par réunion du conseil d'administration et de 300,00 € par réunion du conseil d'administrateurs délégués à partir du 1er janvier 2014. Les administrateurs délégués reçoivent également le remboursement des frais de déplacement réels ainsi que des frais de représentation de 75,00 € par mois.

Au 31 décembre 2015, le conseil d'administration est composé de 11 administrateurs. Messieurs Willy Pintens, Peter Van Heukelom et Dirk Van den Broeck ont été nommés administrateurs délégués. Les administrateurs délégués n'ont conclu aucun accord avec la Société en cette qualité et ne jouissent donc pas de dispositions contractuelles comme des plans de pension ou des indemnités de départ. Conformément à la loi belge, tout mandat d'administrateur « ad nutum » peut (à tout moment) être résilié, sans la moindre indemnité.

L'assurance responsabilité a été adaptée suite à l'augmentation de capital de juin 2015. Le montant assuré a été ajusté en tenant compte de cette augmentation.

Un montant de 44 943,57 € est compris dans les **rémunérations** à titre de contribution à une assurance de groupe au profit du personnel de la SIR. Chaque travailleur reçoit un montant correspondant à 5 % du salaire annuel (à l'exclusion du directeur général). Ce règlement de pension à contributions définies a été confié à Belfius Banque. Ces plans de pension sont considérés comme appartenant au type « defined contribution ». Ils impliquent des charges fixes pour l'employeur, comptabilisées dans la rubrique « contribution à l'assurance de groupe ». Le travailleur ne contribue pas personnellement à l'assurance de groupe. De même, le conseil d'administration a établi une politique de rémunération prévoyant la distribution d'une prime (incluse dans la rubrique « primes des employés » de 124 569,81 €, y compris les coûts comme les cotisations ONSS), en fonction du résultat global de la Société. Cette somme comprend un montant de 32 100 € octroyé au directeur général. Il s'agit de l'attribution de 2 000 actions propres de la Société.

D'autres régimes de pension que les assurances de groupe susmentionnées ne sont pas accordés à l'effectif actuel, ni à d'anciens membres du personnel. Aucune avance ou emprunt n'a été accordé aux administrateurs ni aux membres du personnel. Le directeur général/l'administrateur délégué et tous les autres membres du personnel sont liés à la Société par un contrat de travail pour employés et peuvent être licenciés selon le droit du travail belge. Le montant compris dans la rubrique consacrée aux rémunérations s'explique notamment par une augmentation de l'effectif au cours du second semestre de 2014. Un membre du personnel, auparavant employé par un bureau d'intérim et dont les coûts sont repris dans les coûts de fonctionnement généraux, a également été embauché. Des indemnités de licenciement ont aussi été versées pour un travailleur et, suite à la modification du statut du directeur général à partir du 1er janvier 2016, toutes les indemnités ont été payées le 31 décembre 2015. À partir du 1er janvier 2016, Monsieur Peter Van Heukelom exercera ses fonctions dans le cadre d'un contrat d'administrateur.

| <b>Personnel de la Société</b>                                              | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| nombre de personnes liées par un contrat de travail le 31/12                | 9           | 10          | 8           |
| nombre moyen de travailleurs en équivalents temps plein en cours d'exercice | 9           | 8           | 7,3         |

Les **opérations avec des parties liées** (au sens de la norme IAS 24 et du code des sociétés) ont uniquement trait aux coûts compris dans les rémunérations des administrateurs payées aux administrateurs délégués ainsi que les rémunérations payées au directeur général (compris dans les rémunérations) pour un montant total de 498 179,10 €. Le détail des charges est repris dans le rapport de rémunération du chapitre « VIII. Déclaration de gouvernance d'entreprise » sous point 5.2. Rapport de rémunération sur page 182 du présent rapport financier annuel.

Les montants sont en euros.

| <b>c. Autres coûts d'exploitation et revenus de la Société</b>                                                   | <b>2015</b>       | <b>2014</b>          | <b>2013</b>          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Autres charges d'exploitation</b>                                                                             | <b>-89 937,74</b> | <b>-2 942 951,59</b> | <b>-5 568 166,63</b> |
| taxe communale / droit d'enregistrement                                                                          | -533,68           | -706,16              | -80 498,66           |
| contribution au droit de priorité                                                                                | -4 367,33         | -4 121,30            | -2 049,27            |
| coûts à répercuter                                                                                               | -2 449,97         | -3 909,88            | -13 268,97           |
| autres charges d'exploitation                                                                                    | 692,50            | -92,00               | -3 197,50            |
| précompte immobilier                                                                                             | -4 673,29         | -4 923,23            | -743,94              |
| location-financement immobilières-marge déficitaire des projets livrés correspondant à la période                | -13 760,97        | -434 229,50          | -57 790,00           |
| location-financement immobilières-marge déficitaire des projets en cours d'exécution correspondant à la période  |                   |                      | -2 889,38            |
| coûts des projets en cours d'exécution                                                                           | -64 845,00        | -2 494 969,52        | -5 407 728,91        |
| <b>Produits</b>                                                                                                  | <b>170 874,41</b> | <b>2 750 720,57</b>  | <b>6 438 828,33</b>  |
| répercussion des coûts                                                                                           | 2 449,98          | 7 225,81             | 13 268,66            |
| autres revenus d'exploitation                                                                                    | 3 925,83          | 12 286,81            | 11 857,86            |
| autres revenus d'exploitation divers                                                                             | 3 925,83          | 9 786,81             | 9 981,54             |
| produits vente de cahiers des charges                                                                            | 0,00              | 0,00                 | 891,32               |
| subventions d'exploitation et montants compensatoires                                                            | 0,00              | 2 500,00             | 985,00               |
| indemnités sous-projets                                                                                          | 43 409,84         | 54 739,99            | 155 220,64           |
| indemnité gestion de projet sous-projets                                                                         | 25 272,12         | 55 128,05            | 105 023,15           |
| indemnité gestion de projet art. 80                                                                              | 18 137,72         | 0,00                 | 0,00                 |
| indemnité gestion de projet financ. CPAS                                                                         | 0,00              | -388,06              | 50 197,49            |
| immobilisations produites                                                                                        | 56 179,38         | 70 715,40            | 13 818,29            |
| risques propres                                                                                                  | 0,00              | 25 879,99            | 66 828,86            |
| location-financement immobilières-marge bénéficiaire des projets livrés correspondant à la période               | 0,00              | 84 903,05            | 345 981,77           |
| location-financement immobilières-marge bénéficiaire des projets en cours d'exécution correspondant à la période | 64,38             | 0,00                 | 424 123,34           |
| coûts portés à l'actif des projets en cours d'exécution                                                          | 64 845,00         | 2 494 969,52         | 5 407 728,91         |
| <b>total des charges et des produits d'exploitation</b>                                                          | <b>80 936,67</b>  | <b>-192 231,02</b>   | <b>870 661,70</b>    |

La marge actualisée bénéficiaire ou déficitaire des contrats de location-financement couvre les projets en cours d'exécution à la fin de l'exercice et les projets livrés au cours de l'exercice (voir ci-dessous au point D.e).

Lorsque des montants d'investissement changent à la suite d'un décompte définitif, la valeur économique change également, ayant une incidence sur les produits ou charges opérationnels

La valeur économique totale est comptabilisée comme créance et comprise dans les revenus locatifs pendant la durée résiduelle de la période du droit de superficie par diminution des recettes du canon.

Le montant repris parmi les charges (charges portées à l'actif des projets en cours) et les produits (charges des projets en cours) correspond à une estimation des charges totales qui doivent être portées à l'actif pour les projets en cours d'exécution et les projets livrés. Une estimation de ce montant a été faite en tenant compte de toutes les factures entrantes comptabilisées en tant qu'investissement ou éléments d'exploitation (case 83 de la déclaration de TVA). Ces coûts sont repris dans les « créances de projets en cours d'exécution » des autres immobilisations corporelles ou dans les « créances de location-financement » si le projet a déjà été livré.

Les **autres coûts d'exploitation** comprennent notamment la contribution payée par la Société aux preneurs de location-financement à titre d'intervention dans le prix quotidien des actionnaires bénéficiant d'un droit de priorité résidentielle. Quand un preneur de location-financement (CPAS ou ASBL) facture un prix quotidien plus élevé à d'autres résidents que le prix quotidien maximal que les bénéficiaires d'un droit de priorité résidentielle sont tenus de payer, la Société s'engage à prendre en charge cette différence. Étant donné que cette intervention ne doit jusqu'à maintenant être payée que pour deux actionnaires, cette contribution reste limitée.

Les **produits** comprennent notamment le montant des « immobilisations produites ». Celui-ci dépend du nombre de contrats de location-financement conclus en cours d'exercice, ainsi que de l'importance des nouveaux projets correspondants. Le risque propre dépend du nombre de projets livrés et de leur importance en cours d'exercice. Lorsque la Société est mandatée par un CPAS ou une ASBL pour faire effectuer des travaux d'aménagement subventionnés dans le cadre de l'article 80 du code du logement, le CPAS ou l'ASBL paie une redevance à Care Property Invest pour les services fournis (suivi des travaux et soumission des demandes de subvention). Cela vaut également pour tous les travaux complémentaires qu'un CPAS ou une ASBL souhaite faire exécuter, qui ne sont pas compris dans le droit de superficie concédé à la Société, et pour lesquels une redevance est versée pour les interventions de Care Property Invest.

| Variations de la juste valeur des immeubles de placement                | 2015                | 2014        | 2013        |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement        | 1 696 997,35        | 0,00        | 0,00        |
| Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement        | -6 941,27           | 0,00        | 0,00        |
| <b>Variations totales de la juste valeur des immeubles de placement</b> | <b>1 690 056,08</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

Les montants sont en euros.

| d. Revenus financiers                             | 2015             | 2014             | 2013             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>intérêts et dividendes perçus</b>              | <b>59 437,52</b> | <b>47 912,45</b> | <b>84 774,32</b> |
| intérêts                                          | 50 875,75        | 9 373,27         | 3 604,98         |
| coûts de préfinancement portés à l'actif          | 0,00             | 38 528,33        | 81 146,95        |
| ristournes financières et différences de paiement | 8 561,77         | 10,85            | 22,39            |
| <b>total des revenus financiers</b>               | <b>59 437,52</b> | <b>47 912,45</b> | <b>84 774,32</b> |

Les coûts de préfinancement comptabilisés sont portés à l'actif du projet correspondant sous la rubrique « Autres immobilisations corporelles ». Le montant total de ces revenus dépend du nombre de projets en cours de préparation, du volume des factures payées pour ce projet, ainsi que de l'Euribor en vigueur durant l'exercice.

Les montants sont en euros.

| e. Coûts d'intérêt nets                                                                                                    | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Charges d'intérêt nominales sur les prêts</b>                                                                           | <b>-2 216 977,14</b> | <b>-2 055 419,95</b> | <b>-1 904 750,73</b> |
| coûts des straight loans                                                                                                   | -13,30               | 0,00                 | 0,00                 |
| coûts des emprunts à long terme (taux flottant)                                                                            | -90 246,02           | -161 779,91          | -150 254,94          |
| coûts des emprunts à long terme (taux fixe)                                                                                | -1 905 443,48        | -1 893 640,04        | -1 754 495,79        |
| coûts des intérêts des filiales                                                                                            | -221 274,34          | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Coût des instruments de couverture autorisés (non soumis à une comptabilité de couverture, au sens des normes IFRS)</b> | <b>-1 681 265,13</b> | <b>-1 681 265,13</b> | <b>-1 685 871,29</b> |
| <b>Revenus provenant d'instruments de couverture autorisés</b>                                                             | <b>90 096,07</b>     | <b>161 779,91</b>    | <b>150 254,94</b>    |
| <b>total des charges d'intérêt</b>                                                                                         | <b>-3 808 146,20</b> | <b>-3 574 905,17</b> | <b>-3 440 367,08</b> |

Parmi les charges d'intérêt nettes sont également comprises les charges d'intérêt pour la Société pour les crédits à long terme conclus à un taux d'intérêt flottant payable mensuellement. Ce taux d'intérêt flottant a été couvert par une opération de swap, dans le cadre de laquelle ce taux d'intérêt flottant est converti en taux d'intérêt fixe à payer pour un montant total d'intérêts encourus de 1 681 265,13 € pour l'exercice 2015 (la conversion de ce taux d'intérêt flottant est reprise dans les « revenus d'instruments de couverture autorisés » pour le même montant de 90 246,02 €). 16 financements à long terme ont été couverts par une opération de swap. Les 17 financements restants ont été conclus à un taux d'intérêt fixe pour un coût total de 1 905 443,48 € en 2015. Le solde de 221 274,34 € a été payé pour les huit financements des filiales.

Suite à l'application de la norme IFRS 7, l'incidence sur le compte de résultats des instruments financiers (donc les opérations de swap susmentionnées) est comptabilisée dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers » (voir ci-dessous au point C.g.).

Les charges et produits des instruments financiers détenus à des fins de couverture sont les flux d'intérêts payés ou reçus par la Société pour les instruments financiers dérivés qui sont exposés et analysés dans les notes sous le point « G.b. Autres passifs financiers non courants » du passif.

Les montants sont en euros.

| Charges d'intérêt réparties en fonction de la date d'échéance des crédits | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Charges d'intérêt sur les dettes financières non courantes                | -3 808 132,90        | -3 574 905,17        | -3 440 367,08        |
| Charges d'intérêt sur les dettes financières courantes                    | -13,30               | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Total des charges d'intérêt</b>                                        | <b>-3 808 146,20</b> | <b>-3 574 905,17</b> | <b>-3 440 367,08</b> |

| Charges d'intérêt réparties en fonction des taux d'intérêt variables/fixes | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Charges d'intérêt à taux fixe                                              | -3 809 982,95        | -3 574 905,17        | -3 440 367,08        |
| Charges d'intérêt à taux variable                                          | -90 259,32           | -161 779,91          | -150 254,94          |
| Revenus d'intérêt à taux variable                                          | 90 096,07            | 161 779,91           | 150 254,94           |
| <b>Total des charges d'intérêt</b>                                         | <b>-3 808 146,20</b> | <b>-3 574 905,17</b> | <b>-3 440 367,08</b> |

Les charges d'intérêt sont divisées en fonction de la date d'échéance et de la ligne de crédit et suivant le type de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt moyen des 41 dettes financières non courantes s'élève à 4,42 % pour 2015.

Les charges d'intérêt de 33 financements à long terme sont majorées d'une marge portée en compte comme redevance emphytéotique (canon mensuel) perçue par la Société (voir aussi sous « B. Gestion de risques financiers » aux pages 104 et suiv.).

Les 8 financements restants ont trait à des crédits d'investissement des filiales de Care Property Invest.

Les montants sont en euros.

| f. Autres charges financières                | 2015             | 2014             | 2013           |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>frais bancaires et autres commissions</b> | <b>-2 613,09</b> | <b>-1 505,36</b> | <b>-914,01</b> |
| frais bancaires                              | -2 613,09        | -1 505,36        | -914,01        |
| <b>total des autres charges financières</b>  | <b>-2 613,09</b> | <b>-1 505,36</b> | <b>-914,01</b> |

| g. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers             | 2015                | 2014                  | 2013                |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>variations de la juste valeur des passifs financiers</b>                   | <b>2 847 152,52</b> | <b>-10 216 114,92</b> | <b>4 415 765,05</b> |
| variations de la juste valeur : swaps de taux d'intérêt différés              | 2 847 152,52        | -10 216 114,92        | 4 415 765,05        |
| <b>variations totales de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b> | <b>2 847 152,52</b> | <b>-10 216 114,92</b> | <b>4 415 765,05</b> |

Care Property Invest a fait appel à des moyens externes pour financer de nouveaux projets.

Pour les 16 premiers projets financés avec des moyens externes, afin de réduire le risque lié au taux d'intérêt, le taux d'intérêt flottant (variable) que Care Property Invest est tenue de payer en vertu de ces contrats de financement a été couvert par des opérations swap, convertissant le taux d'intérêt flottant en taux d'intérêt fixe pour toute la durée des prêts. Ces instruments financiers (swaps de taux d'intérêt ou « IRS ») servent de couverture aux risques économiques liés aux taux d'intérêt, comme décrit au point B. Gestion des risques financiers. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés et est reprise au bilan sous la rubrique des actifs financiers (en cas d'évaluation positive) ou sous la rubrique des passifs financiers non courants (en cas d'évaluation négative). La variation de cette juste valeur est reprise dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers » dans le compte de résultats. La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour ces produits dérivés.

Les instruments financiers sont considérés comme de « niveau 2 » sur l'échelle de la juste valeur définie par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables (*pour en savoir plus, voir la note « G.b. Autres passifs financiers non courants »*).

Les montants sont en euros.

| h. Impôts               | 2015               | 2014              | 2013              |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| impôt sur les sociétés  | -54 396,27         | -19 829,95        | -17 461,14        |
| exit tax                | -126 709,06        | 0,00              | 0,00              |
| <b>total des impôts</b> | <b>-181 105,33</b> | <b>-19 829,95</b> | <b>-17 461,14</b> |

Bien que Care Property Invest soit soumise à l'impôt sur les sociétés, la base est très limitée (article 185 bis du Code des impôts sur les revenus). En pratique, la Société ne paiera donc presque pas d'impôt sur les sociétés. De manière générale, les revenus locatifs, les revenus financiers et les plus-values sur la réalisation d'actifs sont exemptés d'impôt et l'impôt sur les sociétés est calculé sur les dépenses non admises, les avantages anormaux et les commissions secrètes.

L'exit tax sera effectivement due lorsqu'une des filiales de Care Property Invest fusionne avec la Société.

## D. Note relative aux immobilisations

Les montants sont en euros.

| a. Immeubles de placement                       | 2015                 | 2014                | 2013        |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|
| <b>Biens immobiliers disponibles à la vente</b> | <b>49 960 748,55</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> |
| Gullegem - "Tilia"                              | 2 658 000,00         | 0,00                |             |
| Turnhout - "Aan de Kaai"                        | 16 046 569,35        |                     |             |
| Turnhout - "De Nieuwe Kaai"                     | 16 206 950,81        |                     |             |
| Herenthout - "Boeyendaalhof"                    | 15 049 228,39        |                     |             |
| <b>Projets de développement</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>2 250 000,00</b> |             |
| <b>total des immeubles de placements</b>        | <b>49 960 748,55</b> | <b>2 250 000,00</b> | <b>0,00</b> |

Conformément à la norme IAS 40, les placements immobiliers sont repris dans les comptes annuels de la Société à leur juste valeur. Cette juste valeur, soutenue par des données de marché, est basée sur l'évaluation effectuée par un expert immobilier indépendant disposant d'une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente concernant l'emplacement et la nature de placements immobiliers similaires. La juste valeur déterminée par l'expert immobilier s'élève à 49,96 millions d'euros au 31 décembre 2015. L'évaluation a été effectuée par Stadim sur la base de la valeur du marché telle qu'elle est définie dans les « International Valuation Standards » publiés par le « Royal Institution of Chartered Surveyors » (le « Red Book »). Par « valeur de marché », on entend l'estimation du montant auquel le bien serait transféré à la date de l'évaluation, par un acheteur à un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié.

Le taux de capitalisation appliqué aux loyers contractuels s'élève pour les 4 projets à 4,9 % en moyenne. Une augmentation ou une diminution de ce taux de capitalisation aurait un effet limité sur le résultat de la Société, étant donné que seuls 4 projets ont été repris comme immeubles de placement au sens de la norme IAS 40, le 31 décembre 2015.

Tous les immeubles de placement sont considérés comme de « niveau 3 » sur l'échelle de la juste valeur définie par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables. Au cours de l'exercice 2015, aucun transfert n'a eu lieu entre les niveaux 1, 2 et 3. Les méthodes d'évaluation sont présentées dans le document permanent du présent rapport financier annuel.

Les principales informations quantitatives sur l'évaluation de la juste valeur de cet immeuble de placement (basée sur des données non observables (niveau 3) et reprises ci-dessous) sont des données du rapport de l'expert immobilier. La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non observables énumérées est généralement présentée ci-après (si tous les paramètres restent égaux) comme l'effet en cas d'augmentation ou de diminution.

| Données non observables                      | valeur de | Effet sur la juste valeur en cas de diminution | Effet sur la juste valeur en cas de augmentation |
|----------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| VLE (valeur locative estimée) m <sup>2</sup> | 109,31 €  | Négatif                                        | Positif                                          |
| Inflation                                    | 1 %       | Négatif                                        | Positif                                          |
| Taux d'actualisation                         | 4,94 %    | Positif                                        | Négatif                                          |
| Durée résiduelle (année)                     | 23,70 ans | Négatif                                        | Positif                                          |

Ces données non observables peuvent en outre être liées parce qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions du marché. Conformément aux dispositions légales, les bâtiments sont évalués chaque trimestre à leur juste valeur par l'expert indépendant nommé par la Société.

Ces rapports reposent sur des informations apportées par la Société, comme les loyers contractuels, les contrats de bail, les budgets d'investissement, etc. Ces données proviennent du système d'information de la Société et sont donc soumises à son environnement de contrôle interne ; des hypothèses et modèles d'évaluation développés par les experts indépendants sur la base de leur jugement professionnel et de leur connaissance du marché.

Les rapports des experts indépendants sont examinés par les administrateurs délégués de la Société. Lorsque ceux-ci estiment que les rapports des experts indépendants sont cohérents, ils sont soumis au conseil d'administration.

| projec                        | adresse                                 | juste valeur<br>31/12/2015 | profit/perte<br>attribué à la<br>période | total<br>d'achats    | juste valeur<br>31/12/2014 |
|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| GULLEGEM<br>Résidence "Tilia" | Dorpsplein 21<br>8560 Gullegem          | 2 658 000                  | 78 350,13                                | 329 649,87           | 2 250 000                  |
| TURNHOUT<br>Aan de Kaai       | Antoine Coppenslaan 33<br>2300 Turnhout | 16 046 569                 | 1 361 565,86                             | 14 685 003,49        | 0                          |
| TURNHOUT<br>De Nieuwe Kaai    | Nieuwe Kaai 5-7<br>2300 Turnhout        | 16 206 951                 | -6 941,27                                | 16 213 892,08        | 0                          |
| HERENTHOUT<br>Boeyendaalhof   | Itegemse Steenweg 3<br>2270 Herenthout  | 15 049 228                 | 257 081,36                               | 14 792 147,03        | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                  |                                         | <b>49 960 749</b>          | <b>1 690 056,08</b>                      | <b>46 020 692,47</b> | <b>2 250 000</b>           |

| projet               | preneur de location-<br>financement / locataire | m² superficie<br>locative | nombre d'unités<br>résidentielles | loyer du marché<br>net / ans |
|----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Résidence "Tilia"    | CPAS Wevelgem                                   | 1 454                     | 15                                | 129 345                      |
| Aan de Kaai          | ASBL De Nieuwe Kaai                             | 7 950                     | 84                                | 921 812                      |
| De Nieuwe Kaai       | ASBL De Nieuwe Kaai                             | 7 806                     | 99                                | 939 744                      |
| Boeyendaalhof        | ASBL Boeyendaalhof                              | 7 139                     | 118                               | 799 160                      |
| <b>TOTAL MOYENNE</b> |                                                 | <b>24 349</b>             | <b>316</b>                        | <b>2 790 061</b>             |

| projet               | loyer du<br>marché / m² | début de<br>l'emphytéose ou<br>loyer | fin de<br>l'emphytéose ou<br>loyer | emphytéose ou<br>loyer restants<br>depuis la date de<br>clôturel | loyers<br>perçus  |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Résidence "Tilia"    | 88,96                   | 29/04/15                             | 28/04/30                           | 14,33                                                            | 43 749,00         |
| Aan de Kaai          | 115,95                  | 18/09/15                             | 17/09/42                           | 26,73                                                            | 275 298,55        |
| De Nieuwe Kaai       | 120,39                  | 18/09/15                             | 17/09/42                           | 26,73                                                            | 279 625,10        |
| Boeyendaalhof        | 111,94                  | 23/12/15                             | 22/12/42                           | 26,99                                                            | 16 129,04         |
| <b>TOTAL MOYENNE</b> | <b>109,31</b>           |                                      |                                    | <b>23,70</b>                                                     | <b>614 801,69</b> |

Les montants sont en euros.

| <b>b. Autres immobilisations corporelles</b>                   | <b>2015</b>         | <b>2014</b>         | <b>2013</b>         |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Immobilisations corporelles pour usage propre</b>           | <b>2 007 075,62</b> | <b>1 814 141,97</b> | <b>701 933,91</b>   |
| terrains et bâtiments pour usage propre                        | 1 690 229,79        | 1 689 927,11        | 693 000,00          |
| installations, machines et équipements                         | 0,00                | 21 581,18           | 736,36              |
| mobilier et matériel roulant                                   | 222 759,38          | 98 780,59           | 8 197,55            |
| autres immobilisations corporelles                             | 94 086,45           | 3 853,09            | 0,00                |
| <b>Autres</b>                                                  | <b>44,79</b>        | <b>44,79</b>        | <b>4 280 557,85</b> |
| autres droits réels (redevances de droit de superficie payées) | 44,79               | 44,79               | 44,79               |
| créances des projets en cours d'exécution                      | 64 845,00           | 0,00                | 4 280 557,85        |
| - Assenede - Boekhoute                                         |                     |                     | 76 133,69           |
| - Moerbeke                                                     | 64 845,00           |                     |                     |
| - Destelbergen                                                 |                     |                     | 407 851,89          |
| - Opwijk - 2ème phase                                          |                     |                     | 3 796 527,48        |
| <b>total des autres immobilisations corporelles</b>            | <b>2 071 965,41</b> | <b>1 814 186,76</b> | <b>4 982 491,76</b> |

Fin 2013, la Société a acheté un immeuble à rénover afin d'y installer ses bureaux à partir de janvier 2015. Conformément à la norme IAS 16, ce bureau a été repris dans les autres immobilisations corporelles pour usage propre.

Les montants sont en euros.

**Tableau d'investissement et d'amortissement****(autres immobilisations corporelles pour usage propre)**

|                                                                          | <b>2015</b>         | <b>2014</b>         | <b>2013</b>        |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Valeur d'acquisition</b>                                              |                     |                     |                    |
| Solde à la fin de l'exercice précédent                                   | 1 920 688,11        | 916 614,00          | 115 807,99         |
| Acquisitions                                                             | 281 351,57          | 1 016 258,69        | 801 227,32         |
| Cessions et mises hors d'usage                                           | -81 295,90          | -12 184,58          | -421,31            |
| <b>Solde à la fin de l'exercice</b>                                      | <b>2 120 743,58</b> | <b>1 920 688,11</b> | <b>916 614,00</b>  |
| <b>Amortissements et pertes de valeur</b>                                |                     |                     |                    |
| Solde à la fin de l'exercice précédent                                   | -110 399,23         | -214 680,09         | -100 830,07        |
| Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur | -84 564,60          | 92 096,28           | -114 271,33        |
| Cessions et mises hors d'usage                                           | 81 295,90           | 12 184,58           | 421,31             |
| <b>Solde à la fin de l'exercice</b>                                      | <b>-113 667,93</b>  | <b>-110 399,23</b>  | <b>-214 680,09</b> |
| <b>Valeur comptable nette</b>                                            | <b>2 007 075,65</b> | <b>1 810 288,88</b> | <b>701 933,91</b>  |

Les montants sont en euros.

| <b>c. Actifs financiers non courants</b>        | <b>2015</b>     | <b>2014</b>     | <b>2013</b>     |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| autres - cautionnements versés en espèces       | 6 270,00        | 6 302,40        | 5 952,40        |
| <b>total des actifs financiers non courants</b> | <b>6 270,00</b> | <b>6 302,40</b> | <b>5 952,40</b> |

Les cautionnements versés en espèces ont trait à deux garanties payées par la Société aux administrations communales lors de la délivrance de permis de bâtir.

Les montants sont en euros.

| d. Créances de location-financement                   |                         | 2015          | 2014          | 2013          |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Projets financés par des moyens propres de la Société |                         | 65 347 156,67 | 65 347 156,67 | 65 347 156,67 |
| 1102.O.02                                             | Deurne                  | 1 642 136,89  | 1 642 136,89  | 1 642 136,89  |
| 1102.O.03                                             | Anvers – AKA            | 2 453 562,72  | 2 453 562,72  | 2 453 562,72  |
| 1102.O.04                                             | Merksem                 | 2 707 138,69  | 2 707 138,69  | 2 707 138,69  |
| 1107.O.01                                             | Brecht                  | 1 653 193,13  | 1 653 193,13  | 1 653 193,13  |
| 1109.O.01                                             | Essen                   | 1 439 363,34  | 1 439 363,34  | 1 439 363,34  |
| 1110.O.01                                             | Hemiksem                | 1 685 377,26  | 1 685 377,26  | 1 685 377,26  |
| 1113.V.01                                             | Kapellen                | 1 386 416,23  | 1 386 416,23  | 1 386 416,23  |
| 1114.O.01                                             | Kontich                 | 2 128 076,52  | 2 128 076,52  | 2 128 076,52  |
| 1129.O.01                                             | Zoersel                 | 1 314 386,48  | 1 314 386,48  | 1 314 386,48  |
| 1130.O.01                                             | Zwijndrecht             | 1 651 929,65  | 1 651 929,65  | 1 651 929,65  |
| 1301.O.01                                             | Arendonk                | 1 258 806,57  | 1 258 806,57  | 1 258 806,57  |
| 1311.O.01                                             | Hoogstraten             | 1 471 431,71  | 1 471 431,71  | 1 471 431,71  |
| 1321.O.01                                             | Ravels                  | 1 836 289,37  | 1 836 289,37  | 1 836 289,37  |
| 1322.O.01                                             | Retie                   | 1 674 319,74  | 1 674 319,74  | 1 674 319,74  |
| 1326.O.01                                             | Vosselaar               | 1 215 136,97  | 1 215 136,97  | 1 215 136,97  |
| 2123.O.01                                             | Opwijk                  | 815 873,14    | 815 873,14    | 815 873,14    |
| 3103.O.01                                             | Bruges – Sint-Andries   | 2 453 927,05  | 2 453 927,05  | 2 453 927,05  |
| 3108.O.01                                             | Torhout                 | 1 306 796,30  | 1 306 796,30  | 1 306 796,30  |
| 3109.O.01                                             | Zedelgem                | 957 988,07    | 957 988,07    | 957 988,07    |
| 3410.O.01                                             | Waregem                 | 4 854 264,93  | 4 854 264,93  | 4 854 264,93  |
| 3205.O.01                                             | Lo-Reninge              | 660 172,61    | 660 172,61    | 660 172,61    |
| 3307.O.01                                             | Wervik                  | 1 160 527,86  | 1 160 527,86  | 1 160 527,86  |
| 3408.O.01                                             | Menen                   | 1 385 782,73  | 1 385 782,73  | 1 385 782,73  |
| 3601.O.01                                             | Hooglede                | 1 437 339,01  | 1 437 339,01  | 1 437 339,01  |
| 3605.O.01                                             | Lichtervelde            | 1 230 240,98  | 1 230 240,98  | 1 230 240,98  |
| 3607.O.01                                             | Roulers                 | 1 901 389,12  | 1 901 389,12  | 1 901 389,12  |
| 4101.O.01                                             | Alost – Bloc A + Bloc B | 2 924 145,95  | 2 924 145,95  | 2 924 145,95  |
| 4108.O.01                                             | Ninove – Denderwindeke  | 1 212 658,83  | 1 212 658,83  | 1 212 658,83  |
| 4108.O.02                                             | Ninove – Burchtstraat   | 1 149 451,51  | 1 149 451,51  | 1 149 451,51  |
| 4204.O.01                                             | Hamme                   | 1 361 852,97  | 1 361 852,97  | 1 361 852,97  |
| 4204.O.02                                             | Hamme – Moerzeke        | 996 160,25    | 996 160,25    | 996 160,25    |
| 4301.V.01                                             | Assenede – Bassevelde   | 888 510,01    | 888 510,01    | 888 510,01    |
| 4301.O.02                                             | Assenede – Oosteeklo    | 1 046 421,43  | 1 046 421,43  | 1 046 421,43  |
| 4402.V.01                                             | Deinze                  | 1 204 571,93  | 1 204 571,93  | 1 204 571,93  |
| 4403.O.01                                             | De Pinte                | 1 355 767,48  | 1 355 767,48  | 1 355 767,48  |
| 4421.V.01                                             | Zulte                   | 1 094 520,44  | 1 094 520,44  | 1 094 520,44  |
| 5101.O.01                                             | As                      | 1 457 524,43  | 1 457 524,43  | 1 457 524,43  |
| 5111.O.01                                             | Bourg-Léopold-Centre    | 2 304 535,76  | 2 304 535,76  | 2 304 535,76  |
| 5111.O.02                                             | Heppen                  | 1 435 709,20  | 1 435 709,20  | 1 435 709,20  |
| 5117.O.01                                             | Zonhoven                | 2 154 751,95  | 2 154 751,95  | 2 154 751,95  |
| 5204.O.01                                             | Hamont-Achel            | 1 078 707,46  | 1 078 707,46  | 1 078 707,46  |

Les montants sont en euros.

|                                                   |                                | 2015                  | 2014                  | 2013                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Projets financés avec des moyens externes</b>  |                                | <b>91 658 172,77</b>  | <b>91 658 172,76</b>  | <b>84 005 987,53</b>  |
| 1102.O.01                                         | Anvers – Ekeren                | 1 735 239,29          | 1 735 239,29          | 1 735 239,29          |
| 1107.O.02                                         | Brecht – Sint-Job              | 2 149 961,42          | 2 149 961,42          | 2 166 117,19          |
| 1109.O.02                                         | Essen 2ème phase               | 1 114 374,84          | 1 114 374,84          | 1 114 374,84          |
| 1122.O.01                                         | Schilde                        | 2 471 297,09          | 2 471 297,09          | 2 471 297,09          |
| 1208.V.01                                         | Nijlen                         | 1 259 420,86          | 1 259 420,86          | 1 259 420,86          |
| 1304.O.01                                         | Beerse                         | 4 151 001,06          | 4 151 001,06          | 4 151 001,06          |
| 1318.O.01                                         | Mol                            | 2 867 586,48          | 2 867 586,48          | 2 867 586,48          |
| 1328.O.01                                         | Vorselaar                      | 2 613 329,68          | 2 613 329,68          | 2 613 329,68          |
| 2116.O.01                                         | Lennik                         | 1 843 166,78          | 1 843 166,78          | 1 843 166,78          |
| 2117.O.01                                         | Liedekerke                     | 2 306 347,74          | 2 306 347,74          | 2 306 347,74          |
| 2121.O.01                                         | Meise                          | 3 146 861,26          | 3 146 861,26          | 3 146 861,26          |
| 2121.O.03                                         | Opwijk 2                       | 4 592 315,29          | 4 592 315,29          |                       |
| 2134.O.01                                         | Zaventem – Sterrebeek          | 1 827 654,52          | 1 827 654,52          | 1 827 654,52          |
| 2134.O.02                                         | Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe | 2 965 085,01          | 2 965 085,01          | 2 965 085,01          |
| 2218.O.01                                         | Kortenberg                     | 2 398 855,72          | 2 398 855,72          | 2 398 855,72          |
| 2228.O.01                                         | Tirlemont                      | 3 382 906,85          | 3 382 906,85          | 3 382 906,85          |
| 2228.O.02                                         | Tirlemont 2                    | 3 455 560,46          | 3 455 560,46          | 3 455 560,46          |
| 3103.O.02                                         | Bruges – 7-torentjes           | 2 176 406,51          | 2 176 406,51          | 2 176 406,51          |
| 3103.O.03                                         | Bruges – Ten Boomgaarde        | 3 277 885,84          | 3 277 885,84          | 3 277 885,84          |
| 3103.O.04                                         | Bruges – Vliedberg             | 2 313 489,93          | 2 313 489,93          | 2 313 489,93          |
| 3204.O.01                                         | Kortemark                      | 3 850 618,15          | 3 850 618,15          | 3 850 618,15          |
| 3501.O.01                                         | Bredene                        | 5 152 687,38          | 5 152 687,38          | 5 152 687,38          |
| 3601.O.02                                         | Hooglede – Gits                | 2 631 140,86          | 2 631 140,86          | 2 631 140,86          |
| 3606.O.01                                         | Moorslede                      | 1 183 631,96          | 1 183 631,96          | 1 183 631,96          |
| 4207.O.01                                         | Waasmunster                    | 2 064 529,27          | 2 064 529,27          | 2 064 529,27          |
| 4404.O.01                                         | Destelbergen                   | 1 998 805,04          | 1 998 805,04          | 1 998 805,04          |
| 4404.O.02                                         | Destelbergen – Heusden         | 3 076 327,30          | 3 076 327,30          |                       |
| 4605.O.01                                         | Saint-Nicolas                  | 1 732 787,41          | 1 732 787,41          | 1 732 787,41          |
| 4605.O.02                                         | Saint-Nicolas – Priesteragie   | 3 713 258,24          | 3 713 258,24          | 3 713 258,24          |
| 5102.O.01                                         | Beringen                       | 2 079 192,56          | 2 079 192,56          | 2 079 192,56          |
| 5107.O.01                                         | Ham                            | 2 089 854,61          | 2 089 854,61          | 2 089 854,61          |
| 5110.O.01                                         | Heusden-Zolder                 | 3 004 334,33          | 3 004 334,33          | 3 004 635,92          |
| 5117.O.02                                         | Zonhoven – 2                   | 2 097 879,99          | 2 097 879,99          | 2 097 879,99          |
| 5203.O.01                                         | Dilsen-Stokkem                 | 3 330 436,57          | 3 330 436,57          | 3 330 436,57          |
| 5204.O.02                                         | Hamont-Achel – Achel           | 1 603 942,46          | 1 603 942,46          | 1 603 942,46          |
| <b>total des créances de location-financement</b> |                                | <b>157 005 329,44</b> | <b>157 005 329,43</b> | <b>149 353 144,20</b> |

Le montant des acomptes contractuels de 36 263 682,83 € est déjà déduit du montant total des créances au 31 décembre 2015. Les montants suivants ont été payés à l'avance : (Brecht : 250 000,00 – Zoersel : 177 005,25 – Hoogstraten : 119 761,18 – Bruges : 264 490,49 – Zedelgem : 37 184,03 – Wervik : 55 361,52 – Moorslede : 228 000 – Achel : 1 541 042,75 – Zonhoven 2 : 3 535 580,80 – Beringen : 900 000,00 – Saint-Nicolas : 1 650 000,00 – Lo-Reninge : 38 431,77 – Zulte : 825 623,15 – Nijlen : 1 160 000 – Bruges Vliedberg : 2 222 764,84 – Sint-Job : 2 065 649,21 – Bruges 7-torentjes : 2 091 057,24 – Meise : 3 023 454,94 – Bruges, Ten Boomgaarde : 3 149 341,29 – Liedekerke : 2 215 902,74 – Mol : 2 755 132,11 – Saint-Nicolas : 5 950 000 – Ham : 2 007 899,53).

Les montants des « créances de location-financement » correspondent aux redevances de fin de droit de superficie nominales à rembourser (à savoir, les coûts d'investissement totaux, déduction faite des acomptes reçus contractuellement).

Le coût de l'investissement estimé dans le contrat de location-financement ne peut être dépassé, selon le projet, qu'à concurrence de 2,5 % des coûts de construction. Pour Nijlen et Deinze, un pourcentage de 1 % est prévu. Pour les autres travaux supplémentaires, la Société doit obtenir l'approbation préalable du preneur de location-financement concerné.

Les coûts suivants sont repris dans le coût de l'investissement : l'entreprise générale, les marchés stock comme la ventilation, les ascenseurs, les salles de bains, les cuisines et le système d'appel d'urgence, les coûts d'étude de la Société, les honoraires des architectes, la coordination de la sécurité et les rapports EPB, la gestion de projet, les coûts de l'inspection technique, les frais d'assurance, les raccords aux services publics et autres, ainsi que la TVA applicable.

Les redevances de fin de droit de superficie, égales au montant indiqué dans le « total des créances de location-financement », doivent être remboursées après la période de droit de superficie de 30 ans dont la durée résiduelle moyenne, au 31 décembre 2015, est de 18,13 années.

Au 31 décembre 2015, aucun paiement de canon n'est échu.

*Les montants sont en euros.*

| <b>Exercice clôturé le 31 décembre</b>          | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| investissements bruts                           | 327 267 976,57 | 336 850 287,88 | 326 460 290,98 |
| (fin de droit de superficie, canon et location) |                |                |                |
| échéance < 1 an                                 | 9 170 070,72   | 9 170 070,72   | 8 788 221,36   |
| échéance entre 1 et 5 ans                       | 36 680 282,88  | 36 680 282,88  | 35 152 885,44  |
| échéance > 5 ans                                | 281 417 622,97 | 290 999 934,28 | 282 519 184,18 |

L'investissement brut dans la location-financement correspond au total des paiements de location-financement minimaux à recevoir, dans ce cas la valeur nominale de la redevance de fin de droit de superficie, le canon et le loyer.

| <b>Exercice clôturé le 31 décembre 2015</b>                             | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| solde des créances de location-financement et des créances commerciales | 169 259 331,44 | 169 539 553,47 | 162 231 871,44 |

Le solde des créances de location-financement et des créances commerciales est composé, d'une part, du coût d'investissement du bâtiment, compris dans la rubrique « créances de location-financement », de la marge de profit ou de perte générée durant la phase de construction et de son imputation en fonction des paiements de canon déjà reçus, compris dans la rubrique « créances commerciales et autres immobilisations », à l'exclusion du montant repris dans cette dernière rubrique pour les projets en cours d'exécution de 300 053,98 € pour l'exercice 2012 et 2 035 045,08 € pour l'exercice 2013. Ni au 31 décembre 2014, ni à cette date en 2015, des coûts n'ont été portés à l'actif pour des projets en cours d'exécution ou à l'étude.

*Les montants sont en euros.*

| <b>Exercice clôturé le 31 décembre</b> | <b>2015</b>   | <b>2014</b>   | <b>2013</b>   |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| produits financiers non acquis         | 12 254 002,00 | 12 534 224,04 | 13 291 550,59 |

Par produits financiers non acquis on désigne les bénéfices qui ne sont pas encore réalisés des projets en cours d'exécution et des projets livrés (*voir point D.e.*).

| <b>Exercice clôturé le 31 décembre</b> | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| canon et loyers futurs                 | 170 262 647,13 | 179 844 958,45 | 177 594 958,23 |
| échéance < 1 an                        | 9 170 070,72   | 9 170 070,72   | 8 788 221,36   |
| échéance entre 1 et 5 ans              | 36 680 282,88  | 36 680 282,88  | 35 152 885,44  |
| échéance > 5 ans                       | 124 412 293,53 | 133 994 604,85 | 133 653 851,43 |

Le canon et les loyers futurs sont au moins égaux aux redevances emphytéotiques établies contractuellement pour toute la durée du projet, et ne tiennent pas compte des ajustements annuels à l'indice des prix à la consommation.

| <b>Exercice clôturé le 31 décembre</b>                | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| juste valeur des créances de location<br>-financement | 221 889 477,53 | 217 188 923,86 | 163 847 795,50 |

La juste valeur des créances de location-financement est calculée en escomptant les flux de trésorerie futurs des projets livrés, y compris les coûts d'investissement, repris à la rubrique « créance de location-financement », au taux d'intérêt IRS en vigueur au 31 décembre de l'année correspondante, selon que la durée résiduelle de la période de droit de superficie est augmentée d'une marge reflétant le risque financier.

Les montants sont en euros.

| e. Créances commerciales et autres immobilisations                            |                        | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Projets compris dans la catégorie « créances de location-financement »</b> |                        | <b>14 963 572,63</b> | <b>14 977 269,22</b> | <b>14 913 772,32</b> |
| <b>Projets financés par des moyens propres de la Société</b>                  |                        | <b>9 772 655,61</b>  | <b>9 780 900,22</b>  | <b>10 141 872,55</b> |
| 1102.O.02                                                                     | Deurne                 | 480 303,35           | 480 484,24           | 482 565,54           |
| 1102.O.03                                                                     | Anvers – AKA           | 368 727,91           | 368 931,06           | 370 854,98           |
| 1102.O.04                                                                     | Merksem                | 358 512,21           | 358 710,14           | 360 559,14           |
| 1107.O.01                                                                     | Brecht                 | 552 974,91           | 553 158,29           | 555 228,49           |
| 1109.O.01                                                                     | Essen                  | 98 222,28            | 98 422,98            | 100 228,38           |
| 1110.O.01                                                                     | Hemiksem               | 540 871,34           | 541 058,26           | 543 146,71           |
| 1113.V.01                                                                     | Kapellen               | 222 453,68           | 222 646,57           | 224 571,04           |
| 1114.O.01                                                                     | Kontich                | 628 897,14           | 629 086,20           | 631 130,81           |
| 1129.O.01                                                                     | Zoersel                | 1 437,66             | 1 641,88             | 3 354,10             |
| 1130.O.01                                                                     | Zwijndrecht            | -101 414,60          | -101 204,12          | -99 576,47           |
| 1301.O.01                                                                     | Arendonk               | 86 766,77            | 86 966,14            | 88 774,20            |
| 1311.O.01                                                                     | Hoogstraten            | 175 595,46           | 175 790,65           | 177 655,21           |
| 1321.O.01                                                                     | Ravels                 | 543 618,81           | 543 807,80           | 545 859,18           |
| 1322.O.01                                                                     | Retie                  | 176 530,00           | 176 729,57           | 178 543,41           |
| 1326.O.01                                                                     | Vosselaar              | 134 628,54           | 134 829,10           | 136 682,04           |
| 2123.O.01                                                                     | Opwijk                 | -10 307,60           | -10 102,98           | -8 383,19            |
| 3103.O.01                                                                     | Bruges – Sint-Andries  | 393 086,27           | 393 280,81           | 395 195,59           |
| 3108.O.01                                                                     | Torhout                | -1 597,54            | -1 392,97            | 316,86               |
| 3109.O.01                                                                     | Zedelgem               | 67 267,73            | 67 468,69            | 69 309,73            |
| 3410.O.01                                                                     | Waregem                | 687 659,06           | 687 860,52           | 689 739,20           |
| 3205.O.01                                                                     | Lo-Reninge             | 54 757,84            | 54 954,34            | 56 823,34            |
| 3307.O.01                                                                     | Wervik                 | 123 826,81           | 124 026,82           | 125 868,84           |
| 3408.O.01                                                                     | Menen                  | 142 971,86           | 143 172,16           | 145 050,83           |
| 3601.O.01                                                                     | Hooglede               | 58 991,20            | 59 195,10            | 60 981,12            |
| 3605.O.01                                                                     | Lichtervelde           | 62 547,19            | 62 749,27            | 64 546,80            |
| 3607.O.01                                                                     | Roulers                | 475 022,38           | 475 210,10           | 477 260,68           |
| 4101.O.01                                                                     | Alost – Bloc A         | 2 096,29             | 2 301,79             | 4 021,47             |
| 4101.O.01                                                                     | Alost – Bloc B         | 5 619,50             | 5 825,83             | 7 552,91             |
| 4108.O.01                                                                     | Ninove – Denderwindeke | -68 764,93           | -68 555,19           | -66 909,50           |
| 4108.O.02                                                                     | Ninove – Burchtstraat  | 194 732,72           | 194 925,72           | 196 885,79           |
| 4204.O.01                                                                     | Hamme                  | 259 914,24           | 260 106,41           | 262 092,91           |
| 4204.O.02                                                                     | Hamme – Moerzeke       | 360 636,29           | 360 816,06           | 362 943,61           |
| 4301.V.01                                                                     | Assenede – Bassevelde  | -58 817,77           | -58 609,21           | -56 970,91           |
| 4301.O.02                                                                     | Assenede – Oosteklo    | 265 696,86           | 265 881,77           | 267 949,11           |
| 4402.V.01                                                                     | Deinze                 | 42 729,93            | 42 939,26            | 44 719,02            |
| 4403.O.01                                                                     | De Pinte               | 255 871,45           | 256 062,05           | 258 024,47           |
| 4404.O.02                                                                     | Destelbergen – Heusden | -281 506,62          | -281 506,65          |                      |
| 4421.V.01                                                                     | Zulte                  | 262 639,08           | 262 829,63           | 264 805,47           |
| 5101.O.01                                                                     | As                     | 486 745,00           | 486 929,71           | 489 027,60           |

Les montants sont en euros.

|                                                  |                                | 2015                | 2014                | 2013                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 5111.O.01                                        | Bourg-Léopold-Centre           | 807 759,80          | 807 942,71          | 810 027,14          |
| 5111.O.02                                        | Heppen                         | 473 041,29          | 473 224,83          | 475 295,03          |
| 5117.O.01                                        | Zonhoven                       | 246 506,14          | 246 707,52          | 248 548,36          |
| 5204.O.01                                        | Hamont-Achel                   | 195 405,68          | 195 597,36          | 197 573,51          |
| <b>Projets financés avec des moyens externes</b> |                                | <b>5 190 917,02</b> | <b>5 196 396,00</b> | <b>4 771 899,77</b> |
| 1102.O.01                                        | Anvers – Ekeren                | 264 754,20          | 264 927,27          | 267 167,50          |
| 1107.O.02                                        | Brecht – Sint-Job              | 57 843,51           | 57 882,78           | 60 995,21           |
| 1109.O.02                                        | Essen – 2ème phase             | 151 255,47          | 151 429,20          | 153 636,76          |
| 1122.O.01                                        | Schilde                        | -164 349,34         | -164 186,93         | -161 820,04         |
| 1208.V.01                                        | Nijlen                         | 106 371,50          | 106 556,38          | 108 667,17          |
| 1318.O.01                                        | Mol                            | -275 132,21         | -274 961,81         | -272 608,96         |
| 1304.O.01                                        | Beerse                         | 16 801,03           | 16 967,00           | 19 338,35           |
| 1325.O.01                                        | Vorselaar                      | 91 321,44           | 91 479,62           | 93 956,18           |
| 2116.O.01                                        | Lennik                         | 50 122,66           | 50 305,16           | 52 446,92           |
| 2117.O.01                                        | Liedekerke                     | -60 258,99          | -60 093,97          | -57 738,52          |
| 2121.O.01                                        | Meise                          | 47 026,03           | 47 188,91           | 49 608,42           |
| 2123.O.02                                        | Opwijk – 2ème projet           | 500 680,13          | 500 615,78          |                     |
| 2134.O.01                                        | Zaventem – Sterrebeek          | 287 307,51          | 287 476,23          | 289 819,20          |
| 2134.O.02                                        | Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe | 299 229,12          | 299 411,46          | 301 539,22          |
| 2218.O.01                                        | Kortenbergh                    | 289 292,06          | 289 459,51          | 291 773,48          |
| 2228.O.01                                        | Tirlemont                      | 570 747,13          | 570 921,04          | 573 168,90          |
| 2228.O.02                                        | Tirlemont – 2ème phase         | 266 450,18          | 266 619,56          | 268 918,88          |
| 3103.O.02                                        | Bruges – 7-torentjes           | -347 812,81         | -347 635,69         | -345 429,90         |
| 3103.O.03                                        | Bruges – Ten Boomgaarde        | 312 292,89          | 312 443,18          | 315 004,55          |
| 3108.O.04                                        | Bruges – Vliedberg             | 177 686,08          | 177 863,04          | 180 120,26          |
| 3204.O.01                                        | Kortemark                      | 123 033,97          | 123 202,27          | 125 503,64          |
| 3501.O.01                                        | Bredene                        | 143 823,48          | 143 989,02          | 146 335,99          |
| 3601.O.02                                        | Hoogdele – Gits                | -906,26             | -740,92             | 1 598,69            |
| 3606.O.01                                        | Moorslede                      | 165 356,14          | 165 535,77          | 167 671,86          |
| 4207.O.01                                        | Waasmunster                    | 249 658,86          | 249 825,62          | 252 154,53          |
| 4404.O.01                                        | Destelbergen                   | 377 045,30          | 377 209,10          | 379 571,72          |
| 4605.O.01                                        | Saint-Nicolas                  | 284 571,95          | 198 246,24          | 200 346,29          |
| 4605.O.02                                        | Saint-Nicolas – 2ème phase     | 138 445,10          | 284 729,55          | 287 237,00          |
| 5102.O.01                                        | Beringen                       | 2 799,32            | 138 626,06          | 140 762,20          |
| 5107.O.01                                        | Ham                            | -41 078,10          | 2 976,88            | 5 146,13            |
| 5110.O.01                                        | Heusden-Zolder                 | 132 831,04          | -40 914,95          | -38 551,38          |
| 5117.O.02                                        | Zonhoven – 2                   | 536 553,53          | 133 011,90          | 135 173,74          |
| 5203.O.01                                        | Dilsen-Stokkem                 | 239 093,34          | 536 733,66          | 538 917,38          |
| 5204.O.02                                        | Hamont-Achel – Achel           | 264 754,20          | 239 271,08          | 241 468,40          |

Les montants sont en euros.

|                                                                    | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Projets compris dans la rubrique « autres immobilisations »</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>412 823,35</b>    |
| <b>Projets financés avec des moyens externes</b>                   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>412 823,35</b>    |
| 2123.O.02 Opwijk – 2ème projet                                     |                      |                      | 415 712,73           |
| 4605.O.01 Saint-Nicolas                                            |                      |                      | -2 889,38            |
| <b>total de la valeur économique portée à l'actif</b>              | <b>14 963 572,63</b> | <b>14 977 269,22</b> | <b>15 326 595,67</b> |
| variations par rapport à l'exercice précédent (*)                  | -13 696,59           | -349 326,45          | 709 425,73           |

(\*) la variation par rapport à l'exercice précédent a trait aux comptabilisations complémentaires parmi les « Autres produits d'exploitation » ou les « Autres charges d'exploitation » du profit ou de la perte allouée aux projets durant la phase de construction.

Les montants sont en euros.

|                                                                                 | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| marge de profit et de perte allouée aux projets durant la phase de construction | <b>14 963 572,63</b> | <b>14 977 269,22</b> | <b>15 326 595,67</b> |
| diminution par imputation du canon-des recettes                                 | -2 709 570,63        | -2 443 045,18        | -2 035 045,08        |
| <b>total des créances commerciales</b>                                          | <b>12 254 002,00</b> | <b>12 534 224,04</b> | <b>13 291 550,59</b> |

## E. Note relative aux actifs courants

Les montants sont en euros.

| a. Créances commerciales               | 2015             | 2014              | 2013              |
|----------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| clients                                | 19 990,53        | 86 639,95         | 126 814,17        |
| notes de crédit à recevoir             | 8 159,64         | 17 127,41         | 9 385,32          |
| produits à recevoir                    | 18 189,91        | 1 930,91          | 802,78            |
| solde positif des fournisseurs         | 2 420,00         | 5 524,00          | 0,00              |
| <b>total des créances commerciales</b> | <b>49 510,40</b> | <b>111 222,27</b> | <b>137 002,27</b> |

| b. Créances fiscales et autres actifs courants               | 2015              | 2014              | 2013              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Impôts</b>                                                | <b>267 119,66</b> | <b>14 078,12</b>  | <b>157 720,85</b> |
| TVA                                                          | 0,00              | 14 078,12         | 14 078,12         |
| TVA c/c                                                      | 265 839,82        | 0,00              | 143 642,73        |
| Impôts à recouvrer                                           | 1 279,84          | 0,00              | 0,00              |
| <b>Rémunérations et charges sociales</b>                     | <b>0,00</b>       | <b>500,00</b>     | <b>0,00</b>       |
| avance administrateurs                                       | 0,00              | 500,00            | 0,00              |
| <b>Autres créances diverses</b>                              | <b>94 638,12</b>  | <b>148 015,92</b> | <b>89 914,80</b>  |
| autres créances diverses                                     | 10 035,13         |                   |                   |
| factures payées pour des travaux d'aménagement effectués     | 84 602,99         | 148 015,92        | 89 914,80         |
| <b>total des créances fiscales et autres actifs courants</b> | <b>361 757,78</b> | <b>162 594,04</b> | <b>247 635,65</b> |

| c. Trésorerie et équivalents de trésorerie                 | 2015                | 2014                | 2013                |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| comptes courants auprès d'institutions financières         | 8 547 719,09        | 9 316 447,37        | 5 688 207,58        |
| encaisse                                                   | 126,77              | 199,74              | 326,46              |
| <b>total de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b> | <b>8 547 845,86</b> | <b>9 316 647,11</b> | <b>5 688 534,04</b> |

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds de trésorerie et les soldes des comptes à vue. Ils sont comptabilisés dans le bilan à leur valeur nominale.

| d. Comptes de régularisation de l'actif    | 2015             | 2014            | 2013             |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| autres : charges à reporter                | 5 752,37         | 9 018,62        | 27 282,31        |
| autres : recettes - intérêts obtenus       | 15 046,03        | 0,00            | 1 575,65         |
| <b>total des comptes de régularisation</b> | <b>20 798,40</b> | <b>9 018,62</b> | <b>28 857,96</b> |

## F. Note relative aux fonds propres

Les montants sont en euros.

| a. Capital                  | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| autres : charges à reporter | 78 442 491,65        | 61 633 399,04        | 60 744 395,00        |
| <b>total du capital</b>     | <b>78 442 491,65</b> | <b>61 633 399,04</b> | <b>60 744 395,00</b> |

Toutes les actions sont entièrement libérées et sont nominatives ou dématérialisées.

Au 31 décembre 2015, le capital est représenté par 13 184 720 actions entièrement libérées (nominatives ou dématérialisées).

Le 31 décembre 2013, on comptait encore 25 (25 000 après le fractionnement du 24 mars 2014) actions au porteur de la Société, converties de plein droit en actions dématérialisées (l'article 9 des statuts de la Société a été adapté à cet effet), le 1er janvier 2014, et l'exercice des droits liés à ces titres a été suspendu. Les propriétaires de ces titres avaient jusqu'au 31 décembre 2014 pour se faire connaître et réclamer leurs titres et les droits qui y sont attachés, ce qui ne s'est pas produit pour 20 000 actions. Comme les propriétaires sont restés inconnus, la Société a vendu ces titres selon une procédure légale. Le produit de cette vente à concurrence de 273 123,20 € a été versé sur un compte de la Caisse des dépôts et consignations. Les personnes ayant droit à ce produit peuvent se faire connaître aux conditions légales et déduction faite des pénalités légales.

Les montants sont en euros.

### Évolution du capital

| date       | opération                                                                | mouvement du capital | nombre d'actions cumulé |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| 30/10/1995 | constitution                                                             | 1 249 383,36         | 210                     |
| 07/02/1996 | augmentation de capital par émission d'actions                           | 59 494 445,95        | 10 210                  |
| 16/05/2001 | augmentation de capital résultant du passage à l'euro                    | 565,69               |                         |
| 24/03/2014 | division du nombre d'actions par 1 000                                   | 0,00                 | 10 210 000              |
| 20/06/2014 | augmentation de capital résultant du dividende optionnel - exercice 2013 | 889 004,04           | 10 359 425              |
| 22/06/2015 | augmentation de capital par émission d'actions                           | 16 809 092,61        | 13 184 720              |
|            |                                                                          | <b>78 442 491,65</b> | <b>13 184 720</b>       |

### Détail du capital en date du 31 décembre 2015

| Catégorie d'actions            | nombre            | pair comptable       | Part des actions préférentielles | dans le nombre total d'actions |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Actions préférentielles</b> | <b>150 000</b>    | <b>892 425,00</b>    | <b>100,00 %</b>                  | <b>1,14 %</b>                  |
| Belfius Banque SA              | 80 000            | 475 960,00           | 53,33 %                          | 0,61 %                         |
| BNP Paribas Fortis Banque SA   | 30 000            | 178 485,00           | 20,00 %                          | 0,23 %                         |
| KBC Banque SA                  | 30 000            | 178 485,00           | 20,00 %                          | 0,23 %                         |
| Banque Degroof Petercam SA     | 10 000            | 59 495,00            | 6,67 %                           | 0,07 %                         |
| <b>Actions ordinaires</b>      | <b>13 034 720</b> | <b>77 550 066,65</b> |                                  | <b>98,86 %</b>                 |
| <b>Totals</b>                  | <b>13 184 720</b> | <b>78 442 491,65</b> |                                  | <b>100,00 %</b>                |

### nombre d'actions dématérialisées et nombre d'actions nominatives

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| actions préférentielles nominatives | 150 000           |
| actions ordinaires nominatives      | 90 553            |
| actions ordinaires dématérialisées  | 12 944 167        |
|                                     | <b>13 184 720</b> |

Il existe deux types d'actions : les actions ordinaires et les actions préférentielles, sans mention de valeur nominale : toutes les actions sont souscrites et libérées. Le 31 décembre, 2015, on dénombre 150 000 actions préférentielles et 13 034 720 actions ordinaires.

Les articles pertinents des statuts mentionnés ci-dessous ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés repris en annexe et peuvent être consultés sur [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

#### ARTICLE 6 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CAPITAL

#### ARTICLE 7 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – CAPITAL AUTORISÉ

#### ARTICLE 8 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – MODIFICATION DU CAPITAL

#### ARTICLE 9 des statuts coordonnés au 22/06/2015 – NATURE DES ACTIONS

Conformément à l'article 37 des statuts, chaque action donne droit à une voix (sauf les 15 030 actions propres détenues par la Société, dont les droits de vote sont suspendus)

La législation en matière de transparence a été entièrement reprise au chapitre « VIII. Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

Au 31 décembre 2015, le capital est représenté par 13 184 720 actions entièrement libérées (nominatives ou dématérialisées).

Le 31 décembre 2013, on comptait encore 25 (25 000 après le fractionnement du 24 mars 2014) actions au porteur de la Société, converties de plein droit en actions dématérialisées (l'article 9 des statuts de la Société a été adapté à cet effet), le 1er janvier 2014, et l'exercice des droits liés à ces titres a été suspendu. Les propriétaires de ces titres avaient jusqu'au 31 décembre 2014 pour se faire connaître et réclamer leurs titres et les droits qui y sont attachés, ce qui ne s'est pas produit pour 20 000 actions. Comme les propriétaires sont restés inconnus, la Société a vendu ces titres selon une procédure légale. Le produit de cette vente à concurrence de 273 123,20 € a été versé sur un compte de la Caisse des dépôts et consignations. Les personnes ayant droit à ce produit peuvent se faire connaître aux conditions légales et déduction faite des pénalités légales

Les montants sont en euros.

| <b>b. Prime d'émission</b>         | <b>2015</b>          | <b>2014</b>         | <b>2013</b> |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|
| prime d'émission                   | 20 592 745,89        | 1 191 440,24        | 0,00        |
| <b>total des primes d'émission</b> | <b>20 592 745,89</b> | <b>1 191 440,24</b> | <b>0,00</b> |

Les montants sont en euros.

| <b>c. Réserves</b>                                                                                                                                                                                     | <b>2015</b>          | <b>2014</b>         | <b>2013</b>       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| e. Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans la norme IFRS (+/-) | -22 156 167,00       | -11 941 155,00      | -16 353 213,00    |
| h. Réserve pour actions propres (-)                                                                                                                                                                    | -241 231,50          | -273 331,50         | 0,00              |
| m. Autres réserves (+/-)                                                                                                                                                                               | 11 283 515,27        | 11 283 515,27       | 11 283 515,27     |
| résultat à reporter (impact IFRS bilan d'ouverture)                                                                                                                                                    | 11 283 515,27        | 11 283 515,27       | 11 283 515,27     |
| n. Résultats reportés des exercices antérieurs (+/-)                                                                                                                                                   | 7 832 168,86         | 7 438 498,33        | 5 771 390,69      |
| <b>total des réserves</b>                                                                                                                                                                              | <b>-3 281 714,37</b> | <b>6 507 527,10</b> | <b>701 692,96</b> |

Les montants sont en euros.

| <b>d. Résultat de l'exercice</b> | <b>2015</b>         | <b>2014</b>          | <b>2013</b>          |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| résultat de l'exercice           | 12 013 830,09       | -3 305 632,62        | 12 511 465,64        |
| Acompte sur dividende            | -7 467 608,50       | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>résultat total</b>            | <b>4 546 221,59</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b> |

## G. Note relative aux passifs

Les montants sont en euros.

| a. Dettes financières non courantes                              |                  |                                                           |  | 2015          | 2014          | 2013          |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|
|                                                                  | début<br>emprunt | remboursement<br>montant nominal/dernier<br>remboursement |  |               |               |               |
| emprunt auprès Belfius Banque, couvert par une opération de swap |                  |                                                           |  | 35 791 937,59 | 35 791 937,59 | 35 791 937,59 |
| 3606.O.01 Moorslede                                              | 1/02/06          | 1/02/33                                                   |  | 1 187 486,05  | 1 187 486,05  | 1 187 486,05  |
| 4207.O.01 Waasmunster                                            | 2/11/05          | 2/11/32                                                   |  | 2 067 360,12  | 2 067 360,12  | 2 067 360,12  |
| 1102.O.01 Anvers - Ekeren                                        | 1/05/06          | 2/05/33                                                   |  | 1 618 798,95  | 1 618 798,95  | 1 618 798,95  |
| 4404.O.01 Destelbergen                                           | 1/10/06          | 3/10/33                                                   |  | 1 885 159,00  | 1 885 159,00  | 1 885 159,00  |
| 2218.O.01 Kortenberg                                             | 1/04/07          | 3/04/34                                                   |  | 2 147 304,69  | 2 147 304,69  | 2 147 304,69  |
| 5204.O.02 Hamont-Achel - Achel                                   | 1/10/07          | 2/10/34                                                   |  | 1 511 366,06  | 1 511 366,06  | 1 511 366,06  |
| 5203.O.01 Dilsen-Stokkem                                         | 1/12/07          | 1/12/34                                                   |  | 3 003 107,81  | 3 003 107,81  | 3 003 107,81  |
| 2228.O.01 Tirlemont                                              | 1/03/08          | 1/03/35                                                   |  | 2 993 023,90  | 2 993 023,90  | 2 993 023,90  |
| 2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek                                  | 1/05/08          | 2/05/35                                                   |  | 1 667 307,15  | 1 667 307,15  | 1 667 307,15  |
| 4605.O.01 Saint-Nicolas                                          | 1/01/09          | 2/01/36                                                   |  | 1 736 652,10  | 1 736 652,10  | 1 736 652,10  |
| 5117.O.02 Zonhoven 2                                             | 1/08/09          | 1/08/36                                                   |  | 2 406 536,94  | 2 406 536,94  | 2 406 536,94  |
| 5102.O.01 Beringen                                               | 1/10/09          | 1/10/36                                                   |  | 2 283 967,00  | 2 283 967,00  | 2 283 967,00  |
| 3103.O.04 Bruges - Vliedberg                                     | 31/12/09         | 31/12/36                                                  |  | 3 222 432,60  | 3 222 432,60  | 3 222 432,60  |
| 2228.O.02 Tirlemont - 2ième phase                                | 31/12/09         | 31/12/36                                                  |  | 3 786 791,31  | 3 786 791,31  | 3 786 791,31  |
| 2134.O.02 Zaventem - St. Stev. Woluwe                            | 1/05/10          | 1/02/27                                                   |  | 3 061 479,19  | 3 061 479,19  | 3 061 479,19  |
| 1109.O.02 Essen - extension                                      | 1/03/10          | 3/08/26                                                   |  | 1 213 164,72  | 1 213 164,72  | 1 213 164,72  |
| emprunt auprès ING Banque, repris à un taux d'intérêt forward    |                  |                                                           |  | 1 358 100,72  | 1 358 100,72  | 1 358 100,72  |
| 1208.V.01 Nijlen                                                 | 1/08/10          | 1/07/27                                                   |  | 1 358 100,72  | 1 358 100,72  | 1 358 100,72  |
| emprunts auprès KBC Banque, repris à un taux d'intérêt fixe      |                  |                                                           |  | 10 110 000,00 | 10 110 000,00 | 10 110 000,00 |
| 1318.O.01 Mol                                                    | 31/10/12         | 31/10/29                                                  |  | 2 900 000,00  | 2 900 000,00  | 2 900 000,00  |
| 2117.O.01 Liedekerke                                             | 13/03/12         | 12/03/29                                                  |  | 2 310 000,00  | 2 310 000,00  | 2 310 000,00  |
| 2121.O.01 Meise                                                  | 30/04/12         | 30/04/29                                                  |  | 2 800 000,00  | 2 800 000,00  | 2 800 000,00  |
| 3103.O.02 Bruges, 7-torentjes                                    | 1/12/12          | 30/11/33                                                  |  | 2 100 000,00  | 2 100 000,00  | 2 100 000,00  |
| emprunts auprès Belfius Banque, repris à un taux d'intérêt fixe  |                  |                                                           |  | 33 710 000,00 | 33 710 000,00 | 33 710 000,00 |
| 3601.O.02 Hooglede - Gits                                        | 3/10/11          | 3/10/32                                                   |  | 2 700 000,00  | 2 700 000,00  | 2 700 000,00  |
| 1107.O.02 St Job                                                 | 1/12/11          | 1/12/28                                                   |  | 2 240 000,00  | 2 240 000,00  | 2 240 000,00  |
| 3204.O.01 Kortemark                                              | 1/12/11          | 1/12/28                                                   |  | 3 900 000,00  | 3 900 000,00  | 3 900 000,00  |
| 3501.O.01 Bredene                                                | 1/12/11          | 1/12/32                                                   |  | 5 350 000,00  | 5 350 000,00  | 5 350 000,00  |
| 2116.O.01 Lennik                                                 | 31/05/11         | 31/12/28                                                  |  | 1 750 000,00  | 1 750 000,00  | 1 750 000,00  |
| 5110.O.01 Heusden-Zolder                                         | 31/01/12         | 31/01/31                                                  |  | 3 150 000,00  | 3 150 000,00  | 3 150 000,00  |
| 1304.O.01 Beerse                                                 | 30/03/12         | 30/03/30                                                  |  | 4 120 000,00  | 4 120 000,00  | 4 120 000,00  |
| 4605.O.02 Saint-Nicolas, Priesteragie                            | 30/03/12         | 1/04/36                                                   |  | 4 800 000,00  | 4 800 000,00  | 4 800 000,00  |
| 3103.O.03 Bruges, Ten Boomgaarde                                 | 31/01/12         | 31/01/31                                                  |  | 3 200 000,00  | 3 200 000,00  | 3 200 000,00  |
| 1325.O.01 Vorselaar                                              | 31/01/12         | 31/01/31                                                  |  | 2 500 000,00  | 2 500 000,00  | 2 500 000,00  |

|                                                                                                                   |                               |          |         | 2015                  | 2014                 | 2013                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|---------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| emprunts auprès Belfius Banque, repris à un taux d'intérêt fixe (crédit roll-over - revisable tous les trois ans) |                               |          |         | 6 890 000,00          | 6 890 000,00         | 2 300 000,00         |
| 2123.O.02                                                                                                         | Opwijk 2                      | 1/02/14  | 1/02/24 | 4 590 000,00          | 4 590 000,00         |                      |
| 5107.O.01                                                                                                         | Ham                           | 2/05/13  | 2/05/30 | 2 300 000,00          | 2 300 000,00         | 2 300 000,00         |
| emprunts filiale B Turnhout                                                                                       |                               |          |         | 3 810 787,34          |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement - 10  | 27/04/05 | 3/06/25 | 280 712,30            |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement - 23  | 7/04/05  | 3/06/25 | 843 950,58            |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement - 33  | 27/04/05 | 3/06/25 | 591 272,91            |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement - 58  | 27/04/05 | 3/06/25 | 1 381 412,26          |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement - 02  | 9/09/05  | 3/07/25 | 549 489,01            |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement - 47  | 30/06/06 | 3/07/21 | 163 950,28            |                      |                      |
| emprunts filiale Croonenburg                                                                                      |                               |          |         | 8 593 134,01          |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement 11-14 | 1/01/13  | 1/06/32 | 4 257 336,73          |                      |                      |
|                                                                                                                   | crédit d'investissement 64-73 | 1/07/12  | 1/12/32 | 4 335 797,28          |                      |                      |
| <b>total des dettes financières non courantes</b>                                                                 |                               |          |         | <b>100 263 959,66</b> | <b>87 860 038,31</b> | <b>83 270 038,31</b> |

Toutes les dettes financières non courantes ont été contractées à un taux d'intérêt fixe ou converties à un taux d'intérêt fixe au moyen d'une opération de swap. La durée initiale des financements va de 17 à 27 ans et 88 % d'entre eux sont garantis par le CPAS ou l'ASBL envers Belfius Banque, KBC Banque et ING Banque. 16 emprunts contractés auprès de Belfius Banque prévoient le versement d'un taux d'intérêt mensuel flottant (les charges d'intérêt nominales sont comptabilisées parmi les coûts d'intérêts nets). Ces financements sont couverts par une opération de swap qui convertit ces taux variables en taux fixe pour toute la durée de l'emprunt. Le taux d'intérêt fixe du swap est payé annuellement et comptabilisé parmi les coûts d'intérêt nets comme des coûts d'instruments de couverture autorisés. Le taux d'intérêt flottant du swap est reçu mensuellement et comptabilisé parmi les coûts d'intérêt nets comme des revenus d'instruments de couverture autorisés (voir note C.e. Coûts d'intérêt nets). Conformément à la norme IAS 39, l'évaluation de cette opération est reprise dans le compte de résultats de la Société (voir note C.g. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers).

Un financement a été contracté auprès d'ING Banque, dont les moyens ont été repris en août 2010 moyennant un taux d'intérêt forward. L'emphytéote (ASBL) a constitué une garantie hypothécaire en faveur d'ING Banque. Aucun instrument financier n'a été utilisé pour les 10 financements restants chez Belfius Banque, les 2 financements restants chez BNP Paribas Fortis et les 10 financements restants chez KBC Banque. Ceux-ci ont été contractés à des taux d'intérêt fixe pour toute la durée du prêt. Le prêt contracté pour les projets Ham et Opwijk ont été contractés pour une période de 17 et 20 ans à un taux d'intérêt fixe durant 3 ans, avec la possibilité de le rembourser tous les 3 ans ou de le poursuivre à un taux d'intérêt fixe (crédit roll-over). Au 31 décembre 2015, la Société a utilisé toutes ses lignes de crédit.

La mesure dans laquelle Care Property Invest peut se financer a une incidence sur la rentabilité. Par le passé, la Société a adopté une stratégie très prudente, grâce à laquelle, au 31 décembre 2015, 93,0 % des financements sont couverts par un taux d'intérêt fixe pendant toute la durée des emprunts qui ont une période résiduelle moyenne de 15,31 ans. La première date de remboursement de ces crédits est prévue en 2026, la dernière en 2036. Les 2 crédits roll-over seront revus pour la première fois en 2016 et en 2017. Ces crédits ne représentent que 7 % du financement total de la dette, et une éventuelle augmentation de ces taux d'intérêt n'aura pas d'incidence substantielle sur le résultat de la Société (*notes sous « B. Gestion des risques financiers » à la page 104*).

*Les montants sont en euros.*

|                                                                          | Nombre    | Montant de financement nominal | Terme résiduel moyen jusqu'à la 1ère révision |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| Financements dont la 1ère date de révision aura lieu dans l'année        | 1         | 2 300 000,00                   | 0,34 ans                                      |
| Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 1 et 5 ans    | 1         | 4 590 000,00                   | 1,09 ans                                      |
| Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 5 et 10 ans   | 6         | 3 810 787,34                   | 8,79 ans                                      |
| Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 10 et 15 ans  | 10        | 25 652 744,63                  | 12,67 ans                                     |
| Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 15 et 20 ans  | 17        | 45 674 047,74                  | 17,33 ans                                     |
| Financements dont la 1ère date de révision aura lieu dans plus de 20 ans | 6         | 18 236 379,95                  | 20,61 ans                                     |
|                                                                          | <b>41</b> | <b>100 263 959,66</b>          | <b>14,60 ans</b>                              |

*Les montants sont en euros.*

| <b>b. Autres passifs financiers non courants</b> | <b>2015</b>          | <b>2014</b>          | <b>2013</b>          |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| juste valeur des swaps de taux d'intérêt conclus | 19 309 535,00        | 22 156 167,00        | 11 941 155,00        |
| <b>total des passifs financiers non courants</b> | <b>19 309 535,00</b> | <b>22 156 167,00</b> | <b>11 941 155,00</b> |

Care Property Invest a fait appel à des moyens externes pour financer de nouveaux projets. 16 de ces prêts ont été couverts avec une opération de swap. Conformément à la norme IAS 39, les justes valeurs de ces instruments financiers sont comptabilisées dans la rubrique des actifs financiers non courants (en cas d'évaluation positive) ou dans celle des passifs financiers non courants (en cas d'évaluation négative). Les fluctuations de ces valeurs sont reprises dans le compte de résultats par l'intermédiaire des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (*note C.g. Variations de juste valeur des passifs financiers*).

Les instruments financiers sont considérés comme de « niveau 2 » sur l'échelle de la juste valeur définie par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables. Les instruments de couverture sont des dérivés qui ne répondent pas aux critères stricts de la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, mais fournissent des couvertures économiques pour les risques liés aux taux d'intérêt. Toutes les couvertures ont été conclues dans le cadre de la gestion des risques financiers, comme décrit à la page 98. La juste valeur est calculée par la banque sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Cette juste valeur est appliquée, conformément à la norme IFRS 13, pour représenter le risque de crédit propre (« debit devaluation adjustment » ou « DVA ») et l'évaluation de crédit de la contrepartie (« credit valuation adjustment » ou « CVA »).

L'aperçu des couvertures figure ici :

*Les montants sont en euros.*

| APERÇU DES FINANCEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2015 - BELFIUS taux d'intérêt fixe par le biais d'un swap |                        |                             |                           |                 |                                                                      |                                            |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| projets                                                                                          | montant de financement | taux d'intérêt de l'emprunt | date de reprise des fonds | durée en années | date de remboursement (à la 1ère date de révision du taux d'intérêt) | durée résiduelle (terme complet) en années | évaluation du swap |
| Destelbergen                                                                                     | 1 885 159,00           | 4,30 %                      | 03/10/11                  | 27              | 03/10/33                                                             | 18,77                                      | -725 606           |
| Moorslede                                                                                        | 1 187 486,05           | 5,10 %                      | 01/02/06                  | 27              | 01/02/33                                                             | 18,10                                      | -1 202 663         |
| Ekeren                                                                                           | 1 618 798,95           | 4,62 %                      | 02/05/06                  | 27              | 02/05/33                                                             | 18,35                                      | -827 161           |
| Waasmunster                                                                                      | 2 067 360,12           | 4,04 %                      | 02/11/05                  | 27              | 02/11/32                                                             | 17,85                                      | -1 573 207         |
| Kortenbergh                                                                                      | 2 147 304,69           | 4,07 %                      | 02/04/07                  | 27              | 03/04/34                                                             | 19,27                                      | -861 134           |
| Achel                                                                                            | 1 511 366,06           | 4,85 %                      | 01/10/07                  | 27              | 02/10/34                                                             | 19,77                                      | -1 743 020         |
| Dilsen-Stokkem                                                                                   | 3 003 107,81           | 4,94 %                      | 03/12/07                  | 27              | 01/12/34                                                             | 19,93                                      | -847 633           |
| Tirlemont                                                                                        | 2 993 023,90           | 4,65 %                      | 03/03/08                  | 27              | 01/03/35                                                             | 20,18                                      | -878 332           |
| Zaventem-Sterrebeek                                                                              | 1 667 307,15           | 4,32%                       | 02/05/08                  | 27              | 02/05/35                                                             | 20,35                                      | -1 704 801         |
| Saint-Nicolas                                                                                    | 1 736 652,10           | 5,05 %                      | 02/01/09                  | 27              | 02/01/36                                                             | 21,02                                      | -865 147           |
| Zonhoven – 2ème phase                                                                            | 2 406 536,94           | 4,93 %                      | 03/08/09                  | 27              | 01/08/36                                                             | 21,60                                      | -959 805           |
| Beringen                                                                                         | 2 283 967,00           | 5,01 %                      | 01/10/09                  | 27              | 01/10/36                                                             | 21,77                                      | -1 517 608         |
| Tirlemont                                                                                        | 3 786 791,31           | 4,35 %                      | 31/12/09                  | 27              | 31/12/36                                                             | 22,02                                      | -2 019 870         |
| Bruges – Vliedberg                                                                               | 3 222 432,60           | 4,71 %                      | 31/12/09                  | 27              | 31/12/36                                                             | 22,02                                      | -1 916 162         |
| Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe                                                                   | 3 061 479,19           | 5,26 %                      | 01/05/10                  | 17              | 01/02/27                                                             | 12,10                                      | -435 845           |
| Essen – 2ème phase                                                                               | 1 213 164,72           | 5,19 %                      | 01/03/10                  | 16              | 03/08/26                                                             | 11,60                                      | -1 231 541         |
| <b>Juste valeur totale confirmée par Belfius Banque</b>                                          |                        |                             |                           |                 |                                                                      |                                            | <b>-19 309 535</b> |

La juste valeur des instruments de couverture dépend de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en grande partie la variation de la juste valeur des instruments de couverture entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2015. Cela a conduit à la reprise d'un bénéfice de 2,85 millions d'euros dans les comptes de résultats de la Société.

Une modification de la courbe des taux de 0,25 % (en plus ou en moins) aurait une incidence d'environ 3,3 millions d'euros sur la juste valeur des instruments.

Une hausse des taux d'intérêt aurait un effet positif sur le compte de résultats. Leur diminution aurait une incidence négative sur le compte de résultats.

Les montants sont en euros.

| c. Passifs-impôts différés       | 2015                | 2014        | 2013        |
|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Exit tax                         | 4 097 673,71        | 0,00        | 0,00        |
| Autres                           | 432 588,88          | 0,00        | 0,00        |
| <b>total des impôts différés</b> | <b>4 530 262,59</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

Les montants sont en euros.

| d. Dettes financières courantes               | 2015              | 2014        | 2013        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| établissements de crédit                      | 717 757,47        | 0,00        | 0,00        |
| autres                                        | 750,00            | 0,00        | 0,00        |
| <b>total des dettes financières courantes</b> | <b>718 507,47</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

Les montants sont en euros.

| e. Dettes commerciales et autres dettes courantes                | 2015                | 2014                | 2013                |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Dettes commerciales                                              | 0,00                | 2 137 500,00        | 0,00                |
| Autres                                                           | 4 389 028,40        | 4 696 945,15        | 4 246 581,89        |
| locataires                                                       | 1 700,00            | 0,00                | 0,00                |
| fournisseurs                                                     | 3 995 195,63        | 4 390 493,94        | 4 026 795,55        |
| impôts, rémunérations et charges sociales                        | 392 132,77          | 306 451,21          | 219 786,34          |
| <b>Total des dettes commerciales et autres; dettes courantes</b> | <b>4 389 028,40</b> | <b>6 834 445,15</b> | <b>4 246 581,89</b> |

Les montants sont en euros.

| f Autres passifs courants                | 2015              | 2014             | 2013             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| à payer pour l'acquisition d'actions     | 251 058,02        | 0,00             | 0,00             |
| dividendes à payer exercices précédents  | 94 572,50         | 78 816,53        | 70 051,55        |
| <b>total des autres passifs courants</b> | <b>345 630,52</b> | <b>78 816,53</b> | <b>70 051,55</b> |

Les montants sont en euros.

| g. Comptes de régularisation du passif               | 2015              | 2014              | 2013              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| revenus immobiliers perçus d'avance                  | 72 609,52         | 0,00              | 3 081,12          |
| charges à imputer                                    | 181 634,32        | 93 845,25         | 104 692,98        |
| intérêts courus et non échus                         | 167 315,60        | 159 478,67        | 142 014,43        |
| <b>total des comptes de régularisation du passif</b> | <b>421 559,44</b> | <b>253 323,92</b> | <b>249 788,53</b> |

## H. Obligations conditionnelles

### ENGAGEMENTS : NOUVEAU PROJET : RÉSIDENCE DRIE EIKEN À LANAKEN

Le 5 mars 2015, Care Property Invest a signé un accord de principe, aux conditions suspensives usuelles, en vue de l'acquisition de 100 % des actions de la société VSP Lanaken Centrum WZC. Cette société est propriétaire d'un terrain ainsi que, après application du droit d'accession lors de la réception provisoire, d'un centre de services de soins et de logement.

### DROIT DE PRIORITÉ RÉSIDENTIELLE : PRIX QUOTIDIEN MAXIMAL DES ACTIONNAIRES AYANT UN DROIT DE PRIORITÉ RÉSIDENTIELLE

Conformément au prospectus d'émission, le droit de priorité résidentielle peut être exercé du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2020 par tout actionnaire possédant déjà depuis cinq ans dix mille actions (dix actions avant le fractionnement d'actions) et ayant atteint l'âge de 75 ans. En outre, l'actionnaire qui exerce son droit de priorité sur une liste d'attente existante d'un projet paye un prix quotidien maximal pour son séjour.

Ce prix quotidien est ajusté annuellement à l'indice des prix à la consommation. Le 1<sup>er</sup> janvier 2015, il s'élève à 22,30 €.

Ce prix quotidien maximal est garanti aussi longtemps que l'actionnaire continue à détenir au moins dix mille actions et dans la mesure où l'immeuble reste établi sur la nue-propriété de ces actions, comme prévu dans les modalités du droit de priorité résidentielle.

Suite à la décision du conseil d'administration, pour les contrats de location-financement conclus après le 1<sup>er</sup> août 2001, il est convenu avec les CPAS et les ASBL que Care Property Invest prend en charge l'éventuelle différence entre le prix quotidien maximal des bénéficiaires du droit de priorité résidentielle et le prix payé par les autres résidents. Cette mesure introduite peut avoir une incidence financière limitée sur la Société. L'incidence exacte dépend du nombre effectif d'actionnaires invoquant leur droit de priorité résidentielle dans les projets concernés. Il est donc impossible de calculer une provision de manière fiable.

Au 31 décembre 2015, deux actionnaires ont fait valoir leur droit de priorité résidentielle. La Société verse aux bailleurs concernés une contribution de 1 076,75 et 3 290,58 €, respectivement, soit la différence entre le prix quotidien maximal pour les actionnaires bénéficiant d'un droit de priorité résidentielle et le prix demandé par le bailleur aux autres résidents. Pour les autres actionnaires ayant utilisé le droit de priorité résidentielle, le prix quotidien maximal n'a pas été dépassé. La Société ne doit donc pas verser de contribution.

Toutes les informations concernant le droit de priorité résidentielle peuvent être obtenues au siège social de la Société et consultées sur le site [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## **I. Cautionnement reçus d'entrepreneurs**

Lorsqu'un projet, après la procédure d'appel d'offres, est adjugé à un entrepreneur général celui-ci doit, conformément aux dispositions administratives de la soumission, constituer un cautionnement équivalant à 5 % de la somme initiale d'adjudication. Ce cautionnement peut être utilisé en cas de retard dû à l'exécution tardive, en cas d'inexécution totale ou partielle d'un marché ou même en cas de dissolution ou de résolution de celui-ci. La garantie bancaire est libérée à moitié lors de la réception provisoire du bâtiment abritant les résidences-services. Le cautionnement est libéré dans son intégralité lors de la réception définitive d'un bâtiment. Lors de l'élaboration des comptes annuels, la Société disposait de garanties pour un montant total de 1 344 495,00 €.

## **J. Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2015**

Entre la date de clôture du 31 décembre 2015 et l'établissement du présent rapport financier annuel, aucune information financière contrôlée ou information financière intermédiaire découlant d'un changement de la situation financière ou commerciale de la Société n'a été divulguée.

Aucun événement matériel ne s'est produit après la date de clôture de l'exercice au 31 décembre 2015, sauf l'ajustement des redevances emphytéotiques suite à l'augmentation du précompte mobilier sur les dividendes distribués par la Société à partir du 1 janvier 2016. Conformément aux dispositions du prospectus et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## 7. Rapport du commissaire

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015**

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Le présent rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels consolidés, ainsi que la déclaration additionnelle requise. Les comptes annuels consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2015 ainsi que le compte de résultats consolidé total, l'état consolidé du résultat global, le tableau consolidé des flux de trésorerie et l'état consolidé des variations des fonds propres pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

#### **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS – OPINION SANS RÉSERVE**

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Care Property Invest SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement, le « Groupe »), établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total du bilan consolidé s'élève à 230 278 227,84 euros et le compte de résultats consolidé total se solde par un bénéfice net de l'exercice 2015, partie du Groupe, de 12 013 830,09 euros.

#### **Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés**

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le conseil d'administration est aussi responsable de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### **Responsabilité du commissaire**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser le contrôle en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du Groupe relatif à l'établissement par la Société de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures de contrôle appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe.

Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés.

Nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### **Opinion sans réserve**

À notre avis, les comptes consolidés de la Société donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 31 décembre 2015, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat ;
- Conformément à l'article 523 du Code des sociétés, les conséquences patrimoniales des décisions du conseil d'administration du 11 mars 2015 concernant la rémunération du directeur général sont dûment expliquées dans la section « conflits d'intérêt » du rapport annuel accompagnant les comptes annuels.

Woluwe Saint-Étienne, 15 avril 2016

Le commissaire  
PwC réviseurs d'entreprises SCRL civile  
représentée par  
Damien Walgrave  
Réviseur d'entreprises

## 8. Comptes annuels non consolidés pour l'exercice 2015

Ceci est une version abrégée des comptes annuels statutaires. Les comptes annuels statutaires complets sont déposés à la Banque nationale de Belgique.

### A. Compte de résultats

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                   |                                                                           | 2015                 | 2014                  | 2013                 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| I.                                                                | Revenus locatifs (+)                                                      | 13 160 464,15        | 12 786 086,70         | 12 304 395,29        |
|                                                                   | <i>loyer</i>                                                              | <i>49 269,00</i>     | <i>0,00</i>           | <i>0,00</i>          |
|                                                                   | <i>gratuités locatives</i>                                                | <i>-5 520,00</i>     | <i>0,00</i>           | <i>0,00</i>          |
|                                                                   | <i>redevances de location-financement et similaires</i>                   | <i>13 116 715,15</i> | <i>12 786 086,70</i>  | <i>12 304 395,29</i> |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>                                       |                                                                           | <b>13 160 464,15</b> | <b>12 786 086,70</b>  | <b>12 304 395,29</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>                      |                                                                           | <b>13 160 464,15</b> | <b>12 786 086,70</b>  | <b>12 304 395,29</b> |
| XIV.                                                              | Frais généraux de la Société (-)                                          | -2 388 438,51        | -2 135 045,35         | -1 705 388,49        |
| XV.                                                               | Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)                            | 135 953,55           | -192 231,02           | 870 661,70           |
|                                                                   | <i>autres charges d'exploitation relatives aux projets</i>                | <i>-82 973,30</i>    | <i>-2 933 320,32</i>  | <i>-5 470 457,56</i> |
|                                                                   | <i>autres revenus d'exploitation relatifs aux projets</i>                 | <i>164 498,60</i>    | <i>2 731 207,95</i>   | <i>6 414 593,13</i>  |
|                                                                   | <i>autres revenus et charges d'exploitation</i>                           | <i>54 428,25</i>     | <i>9 881,35</i>       | <i>-73 473,87</i>    |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> |                                                                           | <b>10 907 979,19</b> | <b>10 458 810,33</b>  | <b>11 469 668,50</b> |
| XVIII.                                                            | Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)            | 78 350,13            | 0,00                  | 0,00                 |
|                                                                   | <i>variations positives de la juste valeur des immeubles de placement</i> | <i>78 350,13</i>     | <i>0,00</i>           | <i>0,00</i>          |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                    |                                                                           | <b>10 986 329,32</b> | <b>10 458 810,33</b>  | <b>11 469 668,50</b> |
| XX.                                                               | Revenus financiers (+)                                                    | 61 480,42            | 47 912,45             | 84 774,32            |
| XXI.                                                              | Charges d'intérêts nettes (-)                                             | -3 586 871,86        | -3 574 905,17         | -3 440 367,08        |
| XXII.                                                             | Autres charges financières (-)                                            | -1 571,38            | -1 505,36             | -914,01              |
| XXIII.                                                            | Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)     | 2 847 152,52         | -10 216 114,92        | 4 415 765,05         |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                         |                                                                           | <b>-679 810,30</b>   | <b>-13 744 613,00</b> | <b>1 059 258,28</b>  |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>                                       |                                                                           | <b>10 306 519,02</b> | <b>-3 285 802,67</b>  | <b>12 528 926,78</b> |
| XXIV.                                                             | Impôt sur les sociétés (-)                                                | -23 998,95           | -19 829,95            | -17 461,14           |
| <b>IMPÔT</b>                                                      |                                                                           | <b>-23 998,95</b>    | <b>-19 829,95</b>     | <b>-17 461,14</b>    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                               |                                                                           | <b>10 282 520,07</b> | <b>-3 305 632,62</b>  | <b>12 511 465,64</b> |

La Société n'a pas « d'autres éléments du résultat » au sens de la norme IAS 1, de sorte que le résultat net de la Société est égal à son résultat global.

## B. Composants du résultat net

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                              | 2015                 | 2014                 | 2013 (*)             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                          | <b>10 282 520,07</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b> |
| moyenne pondérée des actions en circulation                                                  | 11 853 348           | 10 289 420           | 10 210               |
| <b>résultat net par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b> | <b>0,86748</b>       | <b>-0,32127</b>      | <b>1 225,41</b>      |
| <b>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</b>                 | <b>5,71 %</b>        | <b>-2,01 %</b>       | <b>9,08 %</b>        |

| <b>RÉSULTAT PAR ACTION, À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT</b>                                                                                                             |                      |                      |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                                                                     | <b>10 282 520,07</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b> |
| <b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                                |                      |                      |                      |
| - amortissements                                                                                                                                                                                        | 84 564,60            | 14 903,72            | 7 271,33             |
| - réductions de valeur                                                                                                                                                                                  | 0,00                 | 0,00                 | 107 000,00           |
| - reprises de réductions de valeur                                                                                                                                                                      | 0,00                 | -107 000,00          | 0,00                 |
| - variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                                                                              | -78 350,13           | 0,00                 | 0,00                 |
| - variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés                                                                                                                                 | -2 847 152,52        | 10 216 114,92        | -4 415 765,05        |
| - marge de profit ou de perte correspondant à la période                                                                                                                                                | 13 696,59            | 349 326,45           | -709 425,73          |
| - diminution de créance commerciale<br>(marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)                                                                                               | 266 525,45           | 408 000,10           | 417 898,49           |
| <b>RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT</b>                                                                                                                     | <b>7 721 804,06</b>  | <b>7 575 712,57</b>  | <b>7 918 444,68</b>  |
| <b>résultat net par action, à l'exclusion des autres éléments compris dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b> | <b>0,65144 €</b>     | <b>0,7363 €</b>      | <b>775,56 €</b>      |
| <b>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</b>                                                                                                                            | <b>4,29 %</b>        | <b>4,60 %</b>        | <b>5,75 %</b>        |

(\*) montant sur base de 10 210 actions en circulation au 31 décembre 2013 - le 24 mars 2014, les actions de Care Property Invest ont été fractionnées par division par 1 000

## C. Bilan

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                        | 2015                  | 2014                  | 2013                  |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIF</b>                                           |                       |                       |                       |
| <b>I. Actifs non courants</b>                          | <b>199 291 583,75</b> | <b>173 610 042,63</b> | <b>167 633 138,96</b> |
| C. Immeubles de placement                              | 2 658 000,00          | 2 250 000,00          | 0,00                  |
| D. Autres immobilisations corporelles                  | 2 071 965,41          | 1 814 186,76          | 4 982 491,76          |
| E. Actifs financiers non courants                      | 25 302 286,90         | 6 302,40              | 5 952,40              |
| F. Créances de location-financement                    | 157 005 329,44        | 157 005 329,43        | 149 353 144,21        |
| G. Créances commerciales et autres actifs non courants | 12 254 002,00         | 12 534 224,04         | 13 291 550,59         |
| relativement à des projets en cours                    | 0,00                  | 0,00                  | 412 823,35            |
| relativement à des projets livrés                      | 12 254 002,00         | 12 534 224,04         | 12 878 727,24         |
| <b>II. Actifs courants</b>                             | <b>10 574 659,24</b>  | <b>9 599 482,04</b>   | <b>6 102 029,92</b>   |
| D. Créances commerciales                               | 101 907,75            | 111 222,27            | 137 002,27            |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants         | 2 952 274,42          | 162 594,04            | 247 635,65            |
| impôt sur les sociétés                                 | 267 119,66            | 14 078,12             | 157 720,85            |
| autres                                                 | 2 685 154,76          | 148 515,92            | 89 914,80             |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie             | 7 497 465,08          | 9 316 647,11          | 5 688 534,04          |
| G. Comptes de régularisation                           | 23 011,99             | 9 018,62              | 28 857,96             |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                | <b>209 866 242,99</b> | <b>183 209 524,67</b> | <b>173 735 168,88</b> |

| Exercice clôturé le 31 décembre                         | 2015                  | 2014                  | 2013                  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>                       |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                       | <b>98 568 434,74</b>  | <b>66 026 733,76</b>  | <b>73 957 553,60</b>  |
| A. Capital                                              | 78 442 491,65         | 61 633 399,04         | 60 744 395,00         |
| B. Primes d'émission                                    | 20 592 745,89         | 1 191 440,24          | 0,00                  |
| C. Réserves                                             | -3 281 714,37         | 6 507 527,10          | 701 692,96            |
| D. Résultat net de l'exercice                           | 2 814 911,57          | -3 305 632,62         | 12 511 465,64         |
| <b>PASSIF</b>                                           | <b>111 297 808,25</b> | <b>117 182 790,91</b> | <b>99 777 615,28</b>  |
| <b>I. Passifs non courants</b>                          | <b>107 169 573,31</b> | <b>110 016 205,31</b> | <b>95 211 193,31</b>  |
| B. Dettes financières non courantes                     | 87 860 038,31         | 87 860 038,31         | 83 270 038,31         |
| C. Autres passifs financiers non courants               | 19 309 535,00         | 22 156 167,00         | 11 941 155,00         |
| Instruments de couverture autorisés                     | 19 309 535,00         | 22 156 167,00         | 11 941 155,00         |
| <b>II. Passifs courants</b>                             | <b>4 128 234,94</b>   | <b>7 166 585,60</b>   | <b>4 566 421,97</b>   |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes       | 3 738 593,53          | 6 834 445,15          | 4 246 581,89          |
| Autres :                                                | 3 738 593,53          | 6 834 445,15          | 4 246 581,89          |
| à payer pour l'acquisition de biens immobiliers/actions | 251 058,02            | 2 137 500,00          |                       |
| fournisseurs                                            | 3 232 031,63          | 4 390 493,94          | 4 026 795,55          |
| impôts, rémunérations et charges sociales               | 255 503,88            | 306 451,21            | 219 786,34            |
| E. Autres passifs courants                              | 94 572,50             | 78 816,53             | 70 051,55             |
| F. Comptes de régularisation                            | 295 068,91            | 253 323,92            | 249 788,53            |
| produits immobiliers reçus d'avance (canon)             | 10 109,52             | 0,00                  | 3 081,12              |
| intérêts encourus, non échus et autres coûts            | 167 315,60            | 159 478,67            | 142 014,43            |
| charges à imputer                                       | 117 643,79            | 93 845,25             | 104 692,98            |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>              | <b>209 866 242,99</b> | <b>183 209 524,67</b> | <b>173 735 168,88</b> |

## D. Affectations et prélèvements statutaires

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                                                                                                         | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. RÉSULTAT NET</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>10 282 520,07</b> | <b>-3 305 632,62</b> | <b>12 511 465,64</b> |
| <b>B. AFFECTATIONS AUX / PRÉLÈVEMENTS SUR LES RÉSERVES (-/+)</b>                                                                                                                                                        | <b>-2 814 911,57</b> | <b>9 821 341,47</b>  | <b>-6 079 165,64</b> |
| 1. Affectations à / prélèvements sur la réserve pour le solde positif ou négatif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)                                                                          |                      |                      |                      |
| - exercice                                                                                                                                                                                                              | -144 350,13          |                      |                      |
| - exercices antérieurs                                                                                                                                                                                                  |                      |                      |                      |
| - réalisation biens immobiliers                                                                                                                                                                                         |                      |                      |                      |
| 2. Affectations à / prélèvement sur la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-/+)                                                     | 66 000,00            |                      |                      |
| 5. Affectation à la réserve pour le solde de la variation des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans la norme IFRS (-)                      |                      | 10 215 012,00        |                      |
| - exercice                                                                                                                                                                                                              |                      |                      |                      |
| - exercices antérieurs                                                                                                                                                                                                  |                      |                      |                      |
| 6. Prélèvement sur la réserve pour le solde de la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans la norme IFRS (+) | -2 846 632,00        |                      | -4 412 058,00        |
| - exercice                                                                                                                                                                                                              |                      |                      |                      |
| - exercices antérieurs                                                                                                                                                                                                  |                      |                      |                      |
| 10. Affectations à / prélèvement sur d'autres réserves (-/+) (Actifs financiers)                                                                                                                                        |                      |                      |                      |
| 11. . Affectations à / prélèvement sur les résultats reportés des exercices précédents (-/+)                                                                                                                            | 110 070,56           | -393 670,53          | -1 667 107,64        |
| <b>Si A+B est inférieur à C, seule cette somme peut être distribuée</b>                                                                                                                                                 | <b>7 467 608,50</b>  | <b>6 515 708,85</b>  | <b>6 432 300,00</b>  |
| <b>C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 13 DE L'AR SIR</b>                                                                                                                                               | <b>4 983 789,58</b>  | <b>6 060 570,06</b>  | <b>6 334 755,74</b>  |
| <b>D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, AUTRE QUE C</b>                                                                                                                                                                          | <b>2 483 818,92</b>  | <b>455 138,79</b>    | <b>97 544,26</b>     |

## E. Obligation de distribution selon l'AR SIR du 13 juillet 2014

Les montants sont en euros.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2015                | 2014                | 2013                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| La SIRP doit verser, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant <b>au résultat net positif</b> de l'exercice après l'apurement des pertes reportées et après l'affectation aux / prélèvement sur les réserves, telles que calculées sous la rubrique « Affectations et prélèvements » - « B. Affectation aux / prélèvement sur les réserves » |                     |                     |                     |
| résultat net                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 282 520,07       | -3 305 632,62       | 12 511 465,64       |
| apurement des pertes reportées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| montant calculé parmi les « Affectations et prélèvements » point B                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -2 814 911,57       | 9 821 341,47        | -6 079 165,64       |
| <b>RÉSULTAT NET POSITIF</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>7 467 608,50</b> | <b>6 515 708,85</b> | <b>6 432 300,00</b> |

Si ce solde calculé du résultat net positif est égal à zéro, la Société n'a pas l'obligation de distribuer un dividende.

Si ce solde calculé du résultat net positif est supérieur à zéro, la Société est tenue de distribuer une rémunération du capital **au moins égale à la différence positive entre 1° et 2°** à titre de rémunération du capital.

1° correspond à 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et de la plus-value nette sur la réalisation des biens immobiliers (B) non exemptée de distribution.

### (A) Le résultat corrigé est calculé conformément à l'annexe C, chapitre 3 de l'AR SIR.

|                                                                                                                                             |                     |                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| résultat net                                                                                                                                | 10 282 520,07       | -3 305 632,62       | 12 511 465,64       |
| + amortissements                                                                                                                            | -84 564,60          | -14 903,72          | -7 271,33           |
| + réductions de valeur                                                                                                                      | 0,00                | 0,00                | -107 000,00         |
| - reprises de réductions de valeur                                                                                                          | 0,00                | 107 000,00          | 0,00                |
| +/- autres éléments non monétaires                                                                                                          | 4 298 176,11        | -10 973 441,47      | 4 707 292,29        |
| +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (swaps)                                                                  | 2 847 152,52        | -10 216 114,92      | 4 415 765,05        |
| +/- location-financement immobilière-marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période                                     | -13 760,97          | -349 326,45         | 709 425,73          |
| +/- location-financement immobilière-diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte correspondant aux périodes précédentes) | -266 525,45         | -408 000,10         | -417 898,49         |
| +/- variations de la juste valeur des biens immobiliers                                                                                     | 78 350,13           | 0,00                | 0,00                |
| +/- variations de la juste valeur des biens immobiliers                                                                                     | 78 350,13           | 0,00                | 0,00                |
| <b>(A) RÉSULTAT CORRIGÉ</b>                                                                                                                 | <b>7 721 868,44</b> | <b>7 575 712,57</b> | <b>7 918 444,68</b> |

### (B) les plus-values nettes sur la réalisation des biens immobiliers non exemptés de distribution

|                                           |                     |                     |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>(B) PLUS-VALUES NETTES</b>             | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| <b>1° = 80 % DE LA SOMME DE (A) + (B)</b> | <b>6 177 494,75</b> | <b>6 060 570,06</b> | <b>6 334 755,74</b> |

2° à savoir la réduction nette de l'endettement de la SIR en cours d'exercice :

|                                           |                     |                     |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>2° =</b>                               | <b>1 193 653,67</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| <b>différence positive entre 1° et 2°</b> | <b>4 983 789,58</b> | <b>6 060 570,06</b> | <b>6 334 755,74</b> |

|                                                                                  |                     |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>DIVIDENDE MINIMAL À DISTRIBUER EN APPLICATION DE L'ARTICLE 13 DE L'AR SIR</b> | <b>4 983 789,58</b> | <b>6 060 570,06</b> | <b>6 334 755,74</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

## F. Fonds propres non distribuables conformément à l'article 617 du code des Sociétés

L'obligation énoncée à l'article 13 de l'AR SIR ne porte pas atteinte à l'application des dispositions des articles 617 et suivants du Code des sociétés qui prévoient qu'il ne peut y avoir de distribution de dividendes si l'actif net de la Société tombe de ce fait en dessous du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

| Exercice clôturé le 31 décembre                                                                                                                                                                     | 2015                 | 2014                 | 2013                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| L'actif net est défini comme le montant total des actifs tel qu'il résulte du bilan, déduction faite des provisions et des dettes.                                                                  |                      |                      |                      |
| Actif net                                                                                                                                                                                           | 98 568 434,74        | 66 026 733,76        | 73 957 553,60        |
| distribution de dividende proposée (*)                                                                                                                                                              | 0,00                 | -6 515 708,85        | -6 526 437,75        |
| <b>ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION DE DIVIDENDE</b>                                                                                                                                                    | <b>98 568 434,74</b> | <b>59 511 024,91</b> | <b>67 431 115,85</b> |
| Conformément à l'AR SIR (annexe C - chapitre 4), le capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer correspond à l'opération arithmétique suivante :        |                      |                      |                      |
| capital libéré (+)                                                                                                                                                                                  | 78 442 491,65        | 61 633 399,04        | 60 744 395,00        |
| prime d'émission indisponible selon les statuts (+)                                                                                                                                                 | 20 592 745,89        | 1 191 440,24         | 0,00                 |
| réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)                                                                                                           | 144 350,13           |                      |                      |
| réserve pour l'incidence sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)                                   | -66 000,00           |                      |                      |
| réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans la norme IFRS (+/-) | -19 309 535,00       | -22 156 167,00       | -11 941 155,00       |
| <b>FONDS PROPRES NON DISTRIBUTABLES</b>                                                                                                                                                             | <b>79 804 052,67</b> | <b>40 668 672,28</b> | <b>48 803 240,00</b> |
| <b>MARGE RÉSIDUELLE EN VERTU DE L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS</b>                                                                                                                              | <b>18 764 382,07</b> | <b>18 842 352,63</b> | <b>18 627 875,85</b> |

(\*) La distribution de dividende proposée n'a pas été ajoutée, étant donné qu'à l'assemblée générale sera proposé que l'acompte sur dividende constitue le dividende total pour 2015 et de ne pas distribuer de dividende complémentaire pour l'exercice 2015.

## G. État des variations des capitaux propres non consolidés 2015

Les montants sont arrondis à l'euro

|                                                   | CAPITAL           | PRIME<br>D'EMISSION | réserves<br>pour l'impact<br>des swaps (*) | autres<br>réserves | réserve<br>pour<br>actions<br>propres | résultats<br>reportés des<br>exercices<br>précédents |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>1 janvier 2013</b>                             | <b>60 744 395</b> | <b>0</b>            | <b>-12 902 149</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>0</b>                              | <b>5 645 643</b>                                     |
| affectation du résultat net de<br>l'exercice 2012 |                   |                     | -3 451 064                                 |                    |                                       | 5 741 248                                            |
| dividendes                                        |                   |                     |                                            |                    |                                       | -5 615 500                                           |
| résultat pour la période                          |                   |                     |                                            |                    |                                       |                                                      |
| <b>31 décembre 2013</b>                           | <b>60 744 395</b> | <b>0</b>            | <b>-16 353 213</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>0</b>                              | <b>5 771 391</b>                                     |
| <b>1 janvier 2014</b>                             | <b>60 744.395</b> | <b>0</b>            | <b>-16 353 213</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>0</b>                              | <b>5 771 391</b>                                     |
| affectation du résultat net de<br>l'exercice 2013 |                   |                     | 4 412 058                                  |                    |                                       | 8 099 408                                            |
| dividendes                                        |                   |                     |                                            |                    |                                       | -6 432 300                                           |
| actions propres                                   |                   |                     |                                            |                    | -273 332                              |                                                      |
| résultat pour la période                          |                   |                     |                                            |                    |                                       |                                                      |
| augmentation de capital<br>(dividende optionnel)  | 889 004           | 1 191 440           |                                            |                    |                                       |                                                      |
| <b>31 décembre 2014</b>                           | <b>61 633 399</b> | <b>1 191 440</b>    | <b>-11 941 155</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>-273 332</b>                       | <b>7 438 498</b>                                     |
| <b>1 janvier 2015</b>                             | <b>61 633 399</b> | <b>1 191 440</b>    | <b>-11 941 155</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>-273.332</b>                       | <b>7 438 498</b>                                     |
| affectation du résultat net de<br>l'exercice 2014 |                   |                     | -10 215 012                                |                    |                                       | 6 909 379                                            |
| dividendes                                        |                   |                     |                                            |                    |                                       | -6 515 709                                           |
| actions propres                                   |                   |                     |                                            |                    | 32 100                                |                                                      |
| résultat pour la période                          |                   |                     |                                            |                    |                                       |                                                      |
| acompte sur dividende                             |                   |                     |                                            |                    |                                       |                                                      |
| augmentaton du capital                            | 16 809 093        | 19.401 306          |                                            |                    |                                       |                                                      |
| <b>31 décembre 2015</b>                           | <b>78 442 492</b> | <b>20.592 746</b>   | <b>-22 156 167</b>                         | <b>11 283 515</b>  | <b>-241 232</b>                       | <b>7 832 169</b>                                     |

|                                                   | RESERVES          | RÉSULTAT<br>DE L'EXERCICE | TOTAL<br>DES CAPITAUX<br>PROPRES |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
| <b>1 janvier 2013</b>                             | <b>4 027 009</b>  | <b>2 290 184</b>          | <b>67 061 588</b>                |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2012 | 2 290 184         | -2 290 184                | 0                                |
| dividendes                                        | -5 615 500        |                           | -5 615 500                       |
| résultat pour la période                          | 0                 | 12 511 466                | 12 511 466                       |
| <b>31 décembre 2013</b>                           | <b>701 693</b>    | <b>12 511 466</b>         | <b>73 957 554</b>                |
| <b>1 janvier 2014</b>                             | <b>701 693</b>    | <b>12 511 466</b>         | <b>73 957 554</b>                |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2013 | 12 511 466        | -12 511 466               | 0                                |
| dividendes                                        | -6 432 300        |                           | -6 432 300                       |
| actions propres                                   | -273 332          |                           | -273 332                         |
| résultat pour la période                          | 0                 | -3 305 633                | -3 305 633                       |
| augmentation de capital<br>(dividende optionnel)  | 0                 |                           | 2 080 444                        |
| <b>31 décembre 2014</b>                           | <b>6 507 527</b>  | <b>-3 305 633</b>         | <b>66 026 734</b>                |
| <b>1 janvier 2015</b>                             | <b>6 507 527</b>  | <b>-3 305 633</b>         | <b>66 026 734</b>                |
| affectation du résultat net<br>de l'exercice 2014 | -3 305 633        | 3 305 633                 | 0                                |
| dividendes                                        | -6 515 709        |                           | -6 515 709                       |
| actions propres                                   | 32 100            |                           | 32 100                           |
| résultat pour la période                          | 0                 | 10 282 520                | 10 282 520                       |
| acompte sur dividende                             |                   | -7 467 609                | -7 467 609                       |
| augmentaton du capital                            | 0                 | 0                         | 36 210 398                       |
| <b>31 décembre 2015</b>                           | <b>-3 281 714</b> | <b>2 814 912</b>          | <b>98 568 435</b>                |

(\*) réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans la norme IFRS (+/-)

Aucune distinction n'est faite entre les variations du patrimoine qui sont le fruit d'opération avec des actionnaires-propriétaires et celles qui ne le sont pas, étant donné que la Société ne dispose pas d'intérêts minoritaires.





## VIII. Déclaration de gouvernance d'entreprise

## VIII. Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie intégrante du rapport de gestion compris dans le présent rapport financier annuel.

### 1. Introduction

Conformément à l'article 96, § 2, 1°, du Code des sociétés (tel que modifié par la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées) et à l'arrêté royal du 6 juin 2010 portant désignation du Code de gouvernement d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, Care Property Invest doit respecter le Code belge de gouvernance d'entreprise 2009.

Le Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 est disponible sur le site

[www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). Ce code sert de référence à Care Property Invest, qui fait tout ce qui est en son pouvoir pour se conformer en tout temps aux normes pertinentes, en tenant compte du caractère spécifique de la Société.

Conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise, le conseil d'administration de Care Property Invest (la « Société ») a approuvé sa charte de gouvernance d'entreprise le 7 décembre 2005. La charte de gouvernance d'entreprise est régulièrement mise à jour en fonction des évolutions de la politique de gouvernance d'entreprise.

Le 25 novembre 2014, une version modifiée de la charte a été approuvée par le conseil d'administration, suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2014 d'adopter le statut de SIR publique.

La charte a été adaptée pour la dernière fois le 9 mars 2016.

La déclaration de gouvernance d'entreprise peut être consultée sur le site de la Société

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be), demandée à son siège social, et envoyée par courrier, e-mail ou fax, sur demande.

Le Code de gouvernance d'entreprise 2009 utilise le principe « applique ou explique », en vertu duquel tout écart par rapport aux recommandations doit être justifié dans la déclaration de gouvernance d'entreprise de la Société.

La Société ne s'écarte du Code belge de gouvernance d'entreprise que sur un nombre restreint de points :

- Disposition 2.9. du Code de gouvernance d'entreprise – Secrétaire : étant donné le nombre limité et la simplicité des procédures, règles et règlements applicables au fonctionnement du conseil, il n'est pas procédé à la nomination d'un secrétaire. Chaque administrateur peut cependant s'adresser directement au directeur général de la Société pour toute question à ce sujet.
- Disposition 4.5 du Code de gouvernance d'entreprise – mandats dans des sociétés cotées en bourse d'administrateurs non exécutifs : M. De Peuter (administrateur non exécutif jusqu'au 16 septembre 2015) exerce plus de 5 mandats d'administrateur dans des certificats immobiliers cotés en bourse. Le conseil d'administration en a pris acte le 13 janvier 2010, sans soulever d'objections, étant donné que les certificats doivent être considérés comme un produit financier plutôt que comme une société opérationnelle. Le conseil d'administration constate également que sa disponibilité en tant qu'administrateur n'en est aucunement affectée.
- Disposition 7.11 : rémunération partiellement variable du management exécutif : la rémunération que reçoit le directeur général est partiellement variable, conformément à la disposition. Les deux autres administrateurs délégués ne sont pas quotidiennement impliqués dans les activités et sont plus chargés de surveiller le fonctionnement quotidien, de sorte qu'une rémunération partiellement variable semble moins appropriée.

- Principe 5 du Code de gouvernance d'entreprise – comités spécialisés : en raison de la taille limitée de la Société et compte tenu de la composition équilibrée du conseil d'administration et de la fréquence des réunions, aucun comité ayant une fonction consultative concernant les pouvoirs du conseil d'administration en matière d'audit, de nomination et de rémunération n'a été instauré, mais le conseil assumera lui-même ces tâches en séance plénière. Care Property Invest n'est pas non plus légalement<sup>4</sup> tenue d'instaurer un comité d'audit et de rémunération.

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie intégrante du rapport de gestion de Care Property Invest et décrit la situation au 31 décembre 2015.

## 2. Conseil d'administration

### 2.1 Profil

Le conseil d'administration compte un nombre variable de membres. Il y a au minimum cinq administrateurs<sup>5</sup>. L'article 16 des statuts dispose également que le conseil d'administration ne peut compter plus de huit administrateurs de la liste composée par les actionnaires spéciaux et de 3 administrateurs de la liste composée par les actionnaires ordinaires. Conformément à l'article 13 de la loi SIR, le conseil d'administration compte au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés.

Le conseil d'administration est composé de manière à ce que la SIRP puisse être administrée de façon optimale, conformément à l'article 4 de la loi SIR. L'article 4 de la loi SIR définit l'activité autorisée d'une SIRP comme la mise d'un immeuble à la disposition d'utilisateurs. Dans le cadre de cette mise à disposition, la SIRP peut, notamment, exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. La Société poursuit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée et exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

Les administrateurs doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions, comme l'exige l'article 14, § 1, alinéa 2, de la loi SIR. Sous réserve d'acceptation par la FSMA, l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions peut notamment résulter de leur expérience et de leurs connaissances en matière d'immobilier, en général, ou relatives au groupe cible de la SIR, à savoir les personnes âgées et les personnes handicapées.

Les administrateurs ne doivent pas être actionnaires.

Les administrateurs sont autorisés à exercer d'autres mandats dans des sociétés cotées ou non. Ils doivent en aviser le président du conseil d'administration. Conformément au Code de gouvernance d'entreprise, les administrateurs non exécutifs ne sont pas autorisés à revêtir plus de cinq mandats d'administrateur dans des sociétés cotées. Une dérogation est possible, avec l'approbation du conseil d'administration (par application du principe « applique ou explique »). Les administrateurs communiquent en temps utile au président du conseil d'administration toute modification de leurs autres engagements et tous nouveaux engagements hors de la Société.

<sup>4</sup> Article 526 bis du Code des sociétés pour le comité d'audit et article 526 quater du Code des sociétés pour le comité de rémunération.

<sup>5</sup> Article 16 des statuts de la Société.

Conformément à l'article 14, §1, de la loi SIR, les administrateurs ne peuvent être que des personnes physiques. Depuis la nomination des administrateurs lors de l'assemblée générale ordinaire de 2015, tous les administrateurs sont des personnes physiques.

Conformément à l'article 518 bis, § 1, du Code des sociétés, introduit par la loi du 28 juillet 2011, au moins un tiers des membres du conseil d'administration (arrondi au nombre entier le plus proche) sont de sexe différent de celui des autres membres et cela dès le premier jour du huitième exercice commençant après le 14 septembre 2011, c'est-à-dire à partir du 1er janvier 2019. Le 31 décembre 2015, le conseil d'administration compte 11 membres, dont 4 femmes et 7 hommes. Il satisfait ainsi à la règle susmentionnée du tiers. À l'avenir, Care Property Invest continuera à chercher à maintenir la diversité des sexes lorsque des propositions de nomination sont prises en considération. La Société veille en tout cas à ce que la diversité, en général, et la complémentarité des compétences, des expériences et des connaissances, soient prises en compte dans la composition du conseil d'administration.

Les administrateurs sortants peuvent être reconduits, après une évaluation favorable de leur engagement et de leur efficacité par le conseil d'administration.

## 2.2 Nomination – Durée – Révocation

Les membres du conseil d'administration sont nommés par l'assemblée générale, qui détermine également leur rémunération.

Les détenteurs d'actions préférentielles ont le droit de proposer une liste d'au moins seize candidats administrateurs. L'assemblée générale peut choisir un maximum de huit administrateurs dans cette liste. Ces administrateurs sont appelés « administrateurs présentés par les porteurs d'actions préférentielles ». Un accord verbal entre les détenteurs d'actions préférentielles prévoit, lors de la proposition d'administrateurs par les détenteurs d'actions préférentielles, de tenir compte de manière aussi équilibrée que possible de la représentation des actionnaires préférentiels dans le conseil d'administration, ainsi que de la possibilité de proposer un ou deux candidats d'organisations ou institutions externes dont les actionnaires préférentiels considèrent que la représentation est opportune et va dans l'intérêt de la Société. Les détenteurs d'actions ordinaires ont le droit de proposer un ou plusieurs candidat(s) administrateur(s). L'assemblée générale peut choisir un maximum de trois administrateurs parmi ces candidats.

Toute proposition de nomination d'un administrateur à l'assemblée générale est accompagnée d'une recommandation par le conseil d'administration.

Avant de prendre la candidature en considération, le président du conseil d'administration s'assure que le conseil d'administration dispose de suffisamment de renseignements sur le candidat, comme le curriculum vitae, l'évaluation du candidat sur la base du premier entretien avec les membres du conseil d'administrateurs délégués, la liste des fonctions que le candidat remplit déjà et, le cas échéant, les informations nécessaires à l'évaluation du candidat indépendant sur la base des critères d'indépendance de l'article 526 ter du Code des sociétés (*voir aussi le point « 2.4. Administrateurs indépendants »*).

La proposition de nomination mentionne le terme proposé du mandat qui ne peut dépasser quatre ans. Elle est accompagnée d'informations pertinentes sur les qualités professionnelles du candidat ainsi que d'une liste des fonctions remplies par le candidat. La nomination est proposée sous réserve d'approbation de la candidature par la FSMA, si cette approbation n'a pas encore été obtenue.

Les propositions de nomination sont communiquées dans l'invitation à l'assemblée générale statuant sur la nomination, avec les autres points à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les administrateurs sortants peuvent être reconduits, sous réserve d'approbation par la FSMA, après une évaluation positive de leur engagement et de leur efficacité par le conseil d'administration.

Pour cette reconduction par l'assemblée générale, une distinction doit être faite entre les mandats des administrateurs indépendants, qui ne peuvent excéder la durée maximale légale de 12 ans (3 mandats de 4 ans), et ceux des administrateurs non indépendants, auquel aucune durée maximale n'est applicable et qui peuvent donc être prolongés de manière illimitée, sous réserve d'approbation par l'assemblée générale au moins tous les 4 ans. Les administrateurs nommés lors de l'assemblée générale ordinaire de 2015 l'ont été pour un mandat de 3 ans.

Si, pour une raison quelconque, un mandat d'administrateur devient vacant, il sera pourvu au remplacement de la manière suivante :

- s'il s'agit d'un administrateur présenté par les détenteurs d'actions préférentielles, le conseil d'administration a le droit de pourvoir provisoirement au remplacement, dans l'attente de l'assemblée générale ;
- s'il s'agit d'un administrateur présenté par les détenteurs d'actions ordinaires, les administrateurs restants convoqueront immédiatement une assemblée générale chargée de nommer un nouvel administrateur, à condition qu'aucune assemblée générale annuelle n'ait lieu dans les six mois suivant la prise de connaissance par le conseil d'administration de la vacance du mandat d'administrateur.

Le nouvel administrateur est toujours nommé sur la proposition des actionnaires de la même catégorie, comme le prévoit l'article 16 des statuts.

Tout administrateur ainsi nommé par l'assemblée générale termine le mandat de l'administrateur qu'il remplace.

## **2.3 Administrateurs exécutifs et non exécutifs**

Au moins la moitié des administrateurs sont des administrateurs non exécutifs. À part les administrateurs délégués, tous les autres administrateurs sont des administrateurs non exécutifs. Cela signifie concrètement que, sur un total de 11 administrateurs, il y a 8 administrateurs non exécutifs et 3 administrateurs exécutifs au 31 décembre 2015.

## **2.4 Administrateurs indépendants**

Tous les administrateurs indépendants désignés remplissent les critères d'indépendance énoncés à l'article 526 ter du Code des sociétés.

Tout administrateur indépendant ne satisfaisant plus aux exigences d'indépendance doit immédiatement en informer le conseil d'administration.

Les administrateurs indépendants de la Société à la date de la présente charte de gouvernance d'entreprise sont Mme Brigitte Grouwels, Mme Carol Riské et M. Paul Van Gorp.

## 2.5 Président

### 2.5.1 NOMINATION

Le conseil d'administration choisit un président parmi les administrateurs proposés par les détenteurs d'actions préférentielles. Le 31 décembre 2015, le président du conseil d'administration est M. Mark Suykens.

### 2.5.2 PROFIL

Le président du conseil d'administration ne peut assumer aucune responsabilité exécutive et ne peut donc pas être nommé administrateur délégué. De même, l'administrateur délégué (y compris le directeur général) ne peut être président du conseil d'administration. La présidence du conseil peut être exercée ad interim par un administrateur exécutif et donc aussi par l'administrateur délégué, y compris le directeur général (*l'article 19 des statuts prévoit en effet que, si le président est empêché, le conseil d'administration est présidé par le doyen des administrateurs présents, proposé par les détenteurs d'actions préférentielles*).

### 2.5.3 LES MISSIONS

Le président du conseil d'administration est responsable de la direction du conseil d'administration. Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du conseil d'administration en contribuant aux discussions ouvertes, à l'expression constructive des divergences de vues et à l'adhésion aux décisions prises collégialement. Le président stimule l'interaction efficace entre le conseil d'administration et le conseil d'administrateurs délégués.

Le président du conseil préside l'assemblée générale. Si le président est empêché, le conseil d'administration est présidé par le doyen d'âge des administrateurs présents, proposé par les détenteurs d'actions préférentielles.

Le président établit l'ordre du jour des réunions du conseil – après consultation du conseil d'administrateurs délégués – et veille à ce que les procédures relatives à la préparation, la délibération, l'adoption des propositions émanant du comité exécutif et la mise en œuvre des décisions se fasse correctement.

Le président veille à ce que les administrateurs reçoivent des informations exactes, pertinentes et claires avant les réunions et, le cas échéant, entre deux réunions. En ce qui concerne le conseil d'administration, tous les administrateurs reçoivent les mêmes informations.

## 2.6 Tâches et responsabilités du conseil d'administration

La Société est dirigée par un conseil d'administration collégial dont la tâche consiste à œuvrer en faveur de la réussite à long terme de la Société et à veiller à ce que les risques puissent être évalués et gérés.

Le conseil d'administration décide des valeurs et de la stratégie de la Société, de ses risques et politiques, et veille à ce que les ressources financières requises, ainsi que les moyens nécessaires en termes de personnel et de ressources, soient disponibles pour atteindre les objectifs.

Le conseil d'administration veille à ce que ses obligations envers tous les actionnaires soient claires et respectées. Le conseil d'administration est responsable devant les actionnaires pour l'exercice de ses responsabilités.

Dans le cadre de sa tâche de surveillance, le conseil d'administration surveillera les prestations du conseil d'administrateurs délégués, du commissaire, de l'expert immobilier et des contrôles internes, en particulier en ce qui concerne la gestion des risques et l'intégrité des comptes annuels (*voir point « 4. Audit et systèmes de contrôle interne et de gestion des risques », page 169 et suivantes*).

À la fin de chaque exercice social, il est dressé par les soins du conseil d'administration un inventaire, ainsi que les comptes annuels.

Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer d'une manière fidèle l'évolution des affaires et la situation de la Société, ainsi que les autres éléments énumérés par le Code des sociétés.

Dans les trente jours de leur approbation par l'assemblée, les comptes annuels et le rapport de gestion, ainsi que les autres documents mentionnés dans le Code des sociétés sont déposés à la Banque Nationale de Belgique par les soins du conseil d'administration.

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société. Il a le pouvoir d'accomplir tous les actes qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale par la loi ou les statuts.

Les tâches suivantes appartiennent en particulier au conseil d'administration :

- les décisions concernant le programme d'investissement dans le cadre du programme d'investissement initial (sélection des chantiers) ;
- la décision d'attribution des marchés d'entreprise, dans le cadre du programme d'investissement initial ;
- les décisions concernant les contrats de location-financement ;
- l'application des éventuelles modifications de l'accord avec le gouvernement flamand (M.B. du 17/01/96) dans le cadre du programme d'investissement initial ;
- l'établissement des comptes annuels, des rapports financiers annuels et semestriels et des déclarations intermédiaires ;
- l'élaboration de la stratégie opérationnelle et financière ;
- l'analyse et l'approbation du plan d'affaires ;
- l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement avec des partenaires privés ;
- la décision de participer aux procédures d'adjudication dans le cadre de marchés publics ;
- l'examen de la taille, de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration ;
- l'établissement des principes concernant la taille et la politique de rémunération du personnel.

## **2.7 Rémunération**

Le mandat d'administrateur est rémunéré. La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée générale. La politique de rémunération de la Société est abordée au point « 5. Rémunération, page 181 et suivantes ».

## **2.8 Fonctionnement du conseil d'administration**

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige l'exercice de ses fonctions. Le conseil se réunit normalement tous les deux mois, mais aussi chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige.

Le conseil d'administration est convoqué par son président ou par deux administrateurs, chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige.

Les convocations mentionnent le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de l'assemblée, et sont envoyées au moins deux jours francs avant l'assemblée par lettre, télégramme, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit. Chaque administrateur qui assiste à une réunion du conseil d'administration ou s'y fait représenter est considéré comme régulièrement convoqué.

Le conseil d'administration ne peut délibérer et décider valablement que si la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée, et si au moins trois administrateurs présentés par les détenteurs d'actions préférentielles sont présents ou représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion du conseil d'administration peut être convoquée avec le même ordre du jour, qui délibérera et statuera valablement si au moins deux administrateurs sont présents ou représentés.

Il ne peut délibérer qu'avec le consentement de l'ensemble du conseil d'administration sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour, et à condition que tous les administrateurs soient présents ou représentés.

Tout administrateur peut donner procuration par lettre, télégramme, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit, à un autre administrateur, pour le représenter à une réunion du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut se réunir par téléconférence, vidéoconférence ou tout équipement de communication similaire permettant à toutes les personnes participant à l'assemblée de s'entendre l'une l'autre. Tout administrateur peut également communiquer son avis au président par lettre, télégramme, fax, e-mail ou toute autre forme écrite.

Lorsque l'urgence et l'intérêt social le justifient, une décision peut être adoptée par consentement écrit unanime de tous les administrateurs. Toutefois, cette procédure ne peut être utilisée pour l'approbation des comptes annuels et pour le capital autorisé.

La prise de décision au sein du conseil ne peut être dominée par un individu ni par un groupe d'administrateurs. La décision est prise à la majorité simple des suffrages exprimés.

Les changements de politique concernant les options identifiées dans le budget d'investissement et le plan d'affaires de la Société requièrent cependant une majorité de 70 % des membres du conseil d'administration. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises. En cas de partage des votes au sein du conseil d'administration, le vote du président est prépondérant.

Compte tenu de la taille du conseil d'administration et de la simplicité des procédures, des règles et des règlements applicables à son fonctionnement, il n'est pas procédé à la nomination d'un secrétaire. Chaque administrateur peut cependant s'adresser directement au directeur général de la Société pour toute question à ce sujet.

Les procès-verbaux de la réunion résument les discussions, précisent les décisions adoptées et font mention des éventuelles réserves de certains administrateurs.

Dans les prises de décisions, l'indépendance de jugement est requise de tous les administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non et, pour les administrateurs non exécutifs, qu'ils soient indépendants ou non.

Les administrateurs veillent à obtenir des informations détaillées et adéquates et à en prendre connaissance de manière approfondie afin d'acquérir et de maintenir une excellente maîtrise des aspects clés des activités de l'entreprise. Ils demandent des compléments d'information chaque fois qu'ils le jugent approprié.

Tout en faisant partie du même organe collégial, les administrateurs exécutifs et les administrateurs non exécutifs jouent un rôle spécifique et complémentaire dans le conseil d'administration. Les administrateurs exécutifs communiquent au conseil d'administration toutes les informations relatives aux affaires et aux finances de la Société qui lui permettent de remplir son rôle de manière effective. Les administrateurs non exécutifs discutent de manière critique et constructive la stratégie et les politiques clés proposées par le conseil d'administrateurs délégués et contribuent à les développer. Les administrateurs non exécutifs procèdent à l'évaluation rigoureuse des prestations du conseil d'administrateurs délégués à la lumière des objectifs convenus.

Les administrateurs sont tenus de traiter avec prudence l'information confidentielle qu'ils reçoivent en leur qualité d'administrateurs et ne peuvent l'utiliser à des fins autres que l'exercice de leur mandat.

## 2.9 Représentation

La Société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris la représentation en justice, par deux administrateurs.

Le conseil d'administration peut déléguer à un mandataire, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire ou administrateur, ses pouvoirs pour des questions spéciales et déterminées. Les mandataires engagent la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré, sans préjudice de la responsabilité du conseil d'administration en cas de mandat excessif.

## 2.10 Formation des (nouveaux) administrateurs

Le président veille à ce que les nouveaux administrateurs reçoivent une formation initiale adéquate de manière à ce qu'ils puissent apporter rapidement une contribution au conseil d'administration.

## 2.11 Évaluation

Sous la direction de son président, le conseil d'administration évalue tous les deux à trois ans, sa taille, sa composition, son fonctionnement et son interaction avec le conseil d'administrateurs délégués. Avant toute reconduction du mandat des administrateurs, il est procédé à une évaluation de la contribution individuelle, de l'engagement et de l'efficacité de chaque administrateur conformément à la procédure d'évaluation.

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur, sa présence aux réunions du conseil d'administration et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- vérifier si la composition actuelle du conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable. Les administrateurs non exécutifs procèdent à l'évaluation régulière (de préférence une fois par an) de leur interaction avec le conseil d'administrateurs délégués. À cette fin, ils réunissent au moins une fois par an en l'absence des administrateurs exécutifs.

Une évaluation périodique de la contribution de chaque administrateur a lieu en vue de pouvoir adapter la composition du conseil d'administration.

Le conseil d'administration tire les enseignements de l'évaluation de ses performances en reconnaissant ses points forts et en remédiant à ses points faibles. Le cas échéant, cela implique la proposition de nomination de nouveaux membres, la proposition de ne pas réélire des membres existants ou l'adoption de toute mesure jugée appropriée pour assurer le fonctionnement efficace du conseil d'administration.

Le conseil d'administration veille à ce que les mesures nécessaires soient prises pour assurer le bon déroulement de la succession des membres du conseil d'administration. Il veille également à ce que toute nomination et tout renouvellement de mandats d'administrateurs exécutifs ou non permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein du conseil d'administration.

## 2.12 Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2015



MARK SUYKENS

**Président – Administrateur non exécutif**

**Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 04/01/1952

Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten asbl, rue du Pavillon 9, 1030 Bruxelles

- Début du mandat : 28/01/2004, président du conseil d'administration depuis le 01/01/2006 (administrateur indépendant jusqu'au 16/09/2015).
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : directeur général de la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) asbl.
- En tant que président du conseil d'administration, Mark Suykens, licencié en droit, assure la direction du conseil d'administration et veille à son interaction avec les administrateurs délégués (conseil d'administrateurs délégués). Son expérience et ses connaissances dans le domaine des autorités communales et des CPAS, tout particulièrement, contribuent de manière importante et constructive aux décisions du conseil et, le cas échéant, à leur communication aux autorités publiques.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur de Pinakes SA. Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.



WILLY PINTENS

**Administrateur délégué (exécutif)**

**Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 11/09/1946

Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle

- Début du mandat : depuis la constitution de la Société le 30/10/1995 (d'abord comme représentant permanent du Crédit communal, en son propre nom depuis le 16/05/2001), administrateur délégué depuis le 08/04/1998, également président du conseil d'administration du 28/01/2004 au 01/01/2006.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : à la retraite.
- Willy Pintens, ingénieur commercial et licencié en sciences commerciales et consulaires, peut faire valoir une riche expérience professionnelle chez Belfius Banque dans les domaines de la finance, des placements dans les secteurs non-marchand et public, et son expertise lui donne les compétences nécessaires pour contribuer, en tant qu'administrateur et administrateur délégué, à une prise de décision éclairée et équilibrée du conseil d'administration. Depuis la constitution de la Société, Willy Pintens est très étroitement impliqué dans la gestion efficace et le fonctionnement quotidien de la Société.
- Il n'a exercé aucun autre mandat au cours des cinq dernières années.

**DIRK VAN DEN BROECK****Administrateur délégué (exécutif)****Sur proposition des actionnaires ordinaires**

° 11/09/1956

Leo de Béthunelaan 79, 9300 Alost

- Début du mandat : en tant qu'administrateur non exécutif, sur proposition des actionnaires spéciaux, depuis la constitution de la Société le 30/10/1995, à partir du 18/05/2011, sur proposition des actionnaires ordinaires, et nommé par le conseil d'administration en tant qu'administrateur (exécutif) délégué depuis le 01/07/2012.
  - Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
  - Fonction actuelle : Administrateur de sociétés.
  - Dirk Van den Broeck, licencié en droit et en sciences économiques, a été partenaire chez Petercam jusqu'à la fin 2010. Il est membre du conseil d'administration de plusieurs sociétés immobilières et a participé au lancement de divers certificats immobiliers. Il est actuellement consultant indépendant et administrateur de sociétés immobilières. Son expertise financière dans ce domaine contribue à une prise de décision éclairée et équilibrée du conseil.
  - Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur de Warehouses De Pauw Comm. VA (fin de mandat en avril 2015)\*, Reconstruction Capital II Limited\*, Meli SA, Patrimmonia Fund Europe SA et filiales, Promotus SPRL, président du conseil d'administration de Terra Capital Partners\* et Radiomatix SA, administrateur indépendant d'Omega Preservation Fund.
- \* mandat dans une société cotée*

**PETER VAN HEUKELOM****Administrateur délégué (exécutif)****Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 26/08/1955

Care Property Invest SA, Horstebaan 3, 2900 Schoten

- Début de mandat : administrateur depuis le 21/05/2003, administrateur délégué du 17/09/2003 au 30/09/2009, à nouveau administrateur délégué depuis le 01/04/2010.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Directeur général de la Société.
- Après une licence en sciences commerciales et financières - spécialité marketing, et un diplôme complémentaire en économie de la santé, Peter Van Heukelom a constamment accumulé de l'expérience professionnelle grâce à des formations dans le domaine de la finance/des placements dans le secteur non marchand et public. Avant de devenir directeur général de la Société en octobre 2009, il était general manager social profit and public sector chez KBC Banque (société où il avait exercé diverses fonctions).
- Il n'occupe pas actuellement, ni au cours des cinq dernières années, d'autre mandat d'administrateur d'une société cotée ou non.



LODE DE VRIEZE

**Administrateur non exécutif**

**Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 07/12/1957

Banque Degroof Petercam, place Sainte-Gudule 19, 1000 Bruxelles

- Début du mandat : 18/05/2011.
- Fin du mandat : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Administrateur de Petercam Institutional Bonds.
- Lode De Vrieze est titulaire d'un diplôme en droit et d'une licence spéciale en marketing. Après avoir exercé diverses fonctions dans le secteur financier, il est désormais administrateur de la Banque Degroof Petercam.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur d'Omega Preservation Fund. Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.



BRIGITTE GROUWELS

**Administratrice non exécutive - Administratrice indépendante**

**Sur proposition des actionnaires ordinaires**

°30/05/1953

Rue Bordiau 30, 1000 Bruxelles

- Début du mandat : 20/05/2015.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Membre du parlement de la région de Bruxelles-Capitale, vice-présidente du Raad Vlaamse Gemeenschapscommissie et sénatrice
- Durant sa carrière politique, Mme Grouwels a occupé les fonctions publiques suivantes :
- Membre du parlement de la région de Bruxelles-Capitale (1992-1997) / Membre du parlement flamand (1995-1997) / Ministre flamande des Affaires bruxelloises et de l'Égalité des chances (1997-1999) / Présidente de groupe au Parlement de la région de Bruxelles-Capitale et membre du Parlement flamand (1999-2004) / Secrétaire d'état de la région de Bruxelles-capitale (2004-2009), responsable de la politique d'Égalité des chances, de l'Administration publique et du Port de Bruxelles ; membre du collège de la commission de la Communauté flamande en charge du Bien-être, de la Santé et de la Famille, des Minorités ethniques et culturelles et de l'Administration publique / Ministre du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale (2009-2014) en charge des Travaux publics et des Transports, de la Politique informatique, du Port de Bruxelles ; membre du collège de la commission de la Communauté flamande en charge du Bien-être, de la Santé et de la Famille (notamment les centres de services locaux néerlandophones, la garde d'enfants, les soins aux handicapés), des Minorités ethniques et culturelles et de la Politique des médias ; membre du collège de la Commission communautaire commune en charge de l'Aide aux personnes (maisons de repos communautaire N/F, soins aux handicapés, etc. ; tutelle de CPAS et d'hôpitaux publics).
- Autres mandats détenus actuellement et au cours des cinq dernières années : Mme Brigitte Grouwels ne détient aucun autre mandat d'administratrice d'une société cotée ou non.

**MYRIAM LINT****Administratrice non exécutive****Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 22/07/1962

Belfius Banque SA, Grotesteenweg 454, 2600 Berchem

- Début du mandat : 12/01/2000 (d'abord comme représentante permanente de Belfius Banque (anciennement Dexia Banque), en son nom propre depuis le 19/05/2004).
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Senior Relationship Manager Distribution Public & Social Banking, Flandre, Belfius Banque.
- Myriam Lint, licenciée en S.E.A. Économie publique - Gestion publique, a acquis une expérience précieuse au cours de sa carrière chez Belfius, dans les domaines des finances, des investissements, des contacts avec les autorités publiques et les cabinets. Elle dispose de ce fait de l'expertise nécessaire pour contribuer, en tant qu'administratrice, à une prise de décision éclairée et équilibrée du conseil d'administration.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administratrice de Finimmo SA et de Domus Flandria SA. Elle ne dispose pas d'autres mandats d'administratrice d'une société cotée.

**CAROLINE RISKE****Administratrice non exécutive - Administratrice indépendante****Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 11/05/1964

Vrijeweide 7, 2980 Zoersel

- Début du mandat : 16/09/2015
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : directrice générale/gérontologue de Carol Riské sprl / Senes sprl, actionnaire et gérante de C. Consult.
- Caroline Riské est graduée en soins infirmiers et licenciée en sciences médico-sociales (KUL). Elle dispose d'un Master en gérontologie (BeneluxUniv) et d'un diplôme complémentaire en immobilier des soins de santé. Elle a suivi divers cours et formations complémentaires, en matière de législation sociale ou de psychogérontologie notamment, et a pu acquérir de l'expérience dans une grande variété de domaines liés à la santé. Son expertise lui permet de contribuer de manière précieuse aux délibérations du conseil.
- Elle n'occupe pas actuellement, ni au cours des cinq dernières années, d'autre mandat d'administratrice de société cotée ou non.
- Le conseil d'administration estime qu'elle remplit les critères d'indépendance imposés par l'article 526 ter du Code des sociétés.



KRISTIEN VAN DER HASSELT

**Administratrice non exécutive**

**Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 10/08/1966

BNP Paribas Fortis sa, Real Estate Origination Belgium -  
Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles

- Début du mandat : 18/11/2015
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group, Corporate Banking, BNP Paribas Fortis SA.
- Kristien Van der Hasselt est titulaire d'un régentat en mathématiques, en physique et en économie. Depuis 1988, elle a exercé diverses fonctions au sein de BNP Paribas Fortis. Dans sa fonction actuelle, elle est responsable de la structuration du financement immobilier pour les clients et prospects, allant du financement dans le cadre du bilan, notamment pour une SIR spécifique, à des projets de financement spécifiques, entre autres dans l'immobilier résidentiel, les bureaux, le commerce de détail, l'immobilier de soins de santé et la logistique. Le conseil d'administration estime qu'elle peut contribuer aux délibérations du conseil d'administration grâce aux connaissances qu'elle a acquises dans ce domaine.



PAUL VAN GORP

**Administrateur non exécutif - Administrateur indépendant**

**Sur proposition des actionnaires ordinaires**

° 18/10/1954

Village n°2 Reine Fabiola asbl, Bosuil 138, 2100 Deurne.

- Début du mandat : 18/05/2011.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Administrateur délégué du Village n°2 Reine Fabiola asbl.
- Paul Van Gorp, licencié en sciences commerciales et financières, a été secrétaire général du CPAS d'Anvers de 2000 à 2007. Dans ce cadre, il a dû notamment assurer la gestion de 17 MRS (2 400 lits), plus de 2 000 résidences-services et 9 hôpitaux généraux. En tant qu'administrateur délégué de l'asbl, il s'occupe aujourd'hui de l'emploi, du logement et des soins aux personnes handicapées.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur des ASBL VKA et Het Orgel in Vlaanderen (organisations sociales). Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.
- Le conseil d'administration estime qu'il remplit les critères d'indépendance imposés par l'article 526 ter du Code des sociétés.

**LODE VERSTRAETEN****Administrateur non exécutif****Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 31/01/1966

KBC Banque SA, Corporate Center Brussels - Avenue du Port 6, 1080 Bruxelles

- Début du mandat : 16/09/2015.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Senior Banker - Head of Public Sector & Institutionals, KBC Bank Corporate Banking, Center Region.
- Lode Verstraeten est titulaire d'un Master of Accountancy (EHSAL Management School) et d'un Master en SEA (finances) (KU L). Il compte plus de 27 ans d'expérience professionnelle au sein de KBC Banque. Il occupe depuis 17 ans des postes de direction et a notamment acquis à ce titre de l'expertise dans la promotion immobilière et la structuration de solutions de financement et d'investissement pour les besoins du secteur allant de l'infrastructure économique et sociale aux PPP, en passant par le développement urbain, l'immobilier et le logement social. Cela lui donne, en tant qu'administrateur, les compétences nécessaires pour aider le conseil à prendre des décisions éclairées et équilibrées.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur de Justinvest SA (fin du mandat en 2013), Rabot Invest SA (fin du mandat en 2013), Vastgoedruimte Noord SA (fin du mandat en 2010), Kattendijkdok SA (fin du mandat en 2010), Flexpark Prague sro (fin du mandat en 2010). Il n'exerce aucun autre mandat d'administrateur d'une société cotée.

✚ Le Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 est disponible sur le site [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). Ce code sert de référence à Care Property Invest, qui fait tout ce qui est en son pouvoir pour se conformer en tout temps aux normes pertinentes, en tenant compte du caractère spécifique de la Société.

## Administrateurs dont le mandat a pris fin au cours de 2015 :

HUBERT DE PEUTER

**Administrateur non exécutif**

**Sur proposition des actionnaires spéciaux**

° 18/03/1959

KBC Banque SA, Direction Immobilier, avenue du Port 12, 1080 Bruxelles

- Début du mandat : 13/01/2010.
- Fin du mandat : 16/09/2015.
- Fonction actuelle : Responsable des placements immobiliers et de la titrisation immobilière, KBC Real Estate SA - Direction Immobilier, Bruxelles.
- Hubert De Peuter, licencié en sciences économiques et en droit, est également titulaire du certificat « Board Effectiveness » 2010 de l'Institut GUBERNA. Il possède une expertise financière précieuse en matière de placements immobiliers, acquise depuis 1998, au cours de sa carrière chez KBC Banque. Il est membre de la commission BEAMA, mise en place au sein de Febelfin, représentant le secteur dans le cadre de l'élaboration de l'AR immobilier.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur d'Almafin Real Estate SA, Almafin Real Estate Services SA, Apicing SA, Apitri SA, Brussels North Distribution SA, Immo Genk-Zuid SA\*, Immo-Antares SA\*, Immo-Arenberg SA, Immo-Basilix SA\*, Immobilière Distri-Land SA\*, Immolease-Trust SA, Immo-Marcel Thiry SA\*, Immo-Quinto SA, Immo-Zénobe Gramme SA\*, KBC Rusthuisvastgoed SA (mandat achevé), KBC Vastgoedinvesteringen SA, KBC Vastgoedportefeuille België SA, Mechelen City Center SA, Pericles INvest SA, Poelaert Invest SA, Weyveld Vastgoedmaatschappij SA, Immo Lux-Airport SA\*, KBC Real Estate Luxembourg SA, Luxembourg North Distribution SA, KBC Verzekeringen Vastgoed Nederland 1 BV, FM-A Invest SA (mandat achevé), Immo-Beaulieu SA\*, Retail Estates SA\*, Directeur Dala Beheer BV (mandat achevé), Dala XV BV (mandat achevé), Double U Building BV, RHVG DK SA, RHVG QT SA, RHVG RB SA, RHVG SB SA, RHVG TB SA, Immo NamOtt SA, Immo VAC Gent SA.

\* mandat dans une société cotée (sauf Retail Estates, il s'agit exclusivement de certificats immobiliers publiquement émis)

M. De Peuter exerce plus de 5 mandats en tant qu'administrateur de certificats immobiliers cotés. Le conseil d'administration en a pris acte le 13 janvier 2010, sans soulever d'objections, étant donné que les certificats doivent être considérés comme un produit financier plutôt que comme une société opérationnelle. Le conseil d'administration constate également que sa disponibilité en tant qu'administrateur de la Société n'en est aucunement affectée.

**ISABELLE LEMAITRE****Administratrice non exécutive****Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 15/07/1969

Belfius Banque SA, boulevard Pacheco 44, 1000 Bruxelles

- Début du mandat : 13/03/2013.
- Fin du mandat : 16/09/2015.
- Fonction actuelle : Head of Logistics & Security (Belfius Bank & Insurance).
- Isabelle Lemaitre, titulaire d'un mini-MBA (Vlerick) et d'un master en business economics, a exercé plusieurs fonctions au sein de Belfius Banque depuis 1998. Son expertise a fortement contribué aux délibérations du conseil.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administratrice de Belfius Immo (promotion immobilière), SMDI (promotion immobilière) (mandat achevé), Arlinvest + Himba (promotion immobilière) (mandat achevé), Justinvest / Rabotinvest (promotion immobilière) (mandat achevé). Elle ne dispose pas d'autres mandats d'administratrice d'une société cotée.

**BNP PARIBAS FORTIS SA, AYANT COMME REPRÉSENTANT PERMANENT RUDY DEGRANDE****Administrateur non exécutif****Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 19/08/1955

BNP Paribas Fortis SA, Corporate & Public Bank, Real Estate Finance,  
Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles

- Début de mandat : représentant permanent de Fortis Banque du 28/01/2004 au 18/05/2005 et à nouveau depuis le 19/05/2010.
- Fin du mandat : 20/05/2015
- Fonction actuelle : Senior Relationship Manager Real Estate Finance Belgium, Corporate & Public Bank, BNP Paribas Fortis SA.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur d'Immo Kolonel Bourgstraat SA\* (mandat achevé), Immo Beaulieu SA\*, Immobilière Distriland SA\*, Sowu Invest SA (PPP logement social), Prestibel Left Village SA, Certifimmo V SA, Finest SA, représentant permanent pour BNP Paribas Fortis SA en tant qu'administrateur de Domus Flandria SA.

\* mandat dans une société cotée (certificats immobiliers émis publiquement)

**PIET VERVINCKT****Administrateur non exécutif****Sur proposition des actionnaires préférentiels**

° 09/09/1972

BNP Paribas Fortis SA, Corporate & Public Banking, Real Estate Origination Belgium,  
Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles

- Début du mandat : 20/05/2015.
- Fin du mandat : 18/11/2015.
- Fonction actuelle : Senior Relationship Manager, Real Estate Finance, Corporate & Public Banking, BNP Paribas Fortis SA.
- Piet Vervinckt a successivement obtenu un Master en langues germaniques et un diplôme complémentaire en administration des affaires. Il dispose d'une grande expérience professionnelle, accumulée depuis 2006 au sein de BNP Paribas Fortis, et axée sur la gestion et le développement d'un portefeuille de clients exclusivement composé d'investisseurs et de promoteurs immobiliers belges et internationaux. Il se consacre principalement à la structuration de financements immobiliers pour les clients et prospects, du financement dans le cadre du bilan pour des sicafi aux financements liés à des projets sans recours à des sociétés de projet, et même exceptionnellement aux prises de participation dans des projets spécifiques. M. Vervinckt enseigne aussi le module financement immobilier à la KUL, depuis novembre 2014. Enfin, il est membre du comité directeur du salon VastgoedEvent Gent.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Administrateur de Prestibel Left Village, Hexaten SA. Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.

**ALFONS BLONDEEL****Administrateur non exécutif - Administrateur indépendant****Sur proposition des actionnaires ordinaires**

° 21/05/1933

Muggelei 37, 2110 Wijnegem

- Début du mandat : 21/05/2003.
- Fin du mandat : 20/05/2015.
- Fonction actuelle : à la retraite.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Gérant de MX Entertainment SPRL.
- M. Blondeel n'exerce aucun mandat en tant qu'administrateur d'une société cotée.
- Il répond aux critères d'indépendance imposés par l'article 526 ter du Code des sociétés.

Il n'y a pas de relations familiales entre les membres du conseil d'administration.

Le conseil d'administration tient à remercier les administrateurs sortants : M. Alfons Blondeel, la société BNP Paribas Fortis et son représentant permanent, M. Rudy Degrande, M. Hubert De Peuter, Mme Isabelle Lemaitre et M. Piet Vervinckt, pour leur engagement et leur coopération au sein du conseil.

## 2.13 Déclaration concernant les administrateurs et le management exécutif

Les membres du conseil d'administration de Care Property Invest déclarent, sur la base des informations dont ils disposent, que :

- au moins pour les cinq dernières années :
  - ils n'ont encouru aucune condamnation pour des délits de fraude ;
  - ils ne font pas l'objet d'accusations officielles et exprimées publiquement et/ou de sanctions imposées par une autorité judiciaire ou de surveillance (y compris un organisme professionnel agréé), et n'ont jamais été déclarés incapables d'agir en tant que membres d'organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une société, ni d'agir dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une société ;
  - ils n'ont exercé aucune fonction de direction comme senior manager ou comme membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une société, au moment d'une faillite, d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation ;
- et qu'ils n'ont conclu à la date d'aujourd'hui aucun contrat de travail ni de prestation de services, prévoyant des indemnités spécifiques lors de sa résiliation.

## 2.14 Rapport d'activités

Les principaux points à l'ordre du jour traités par le conseil d'administration en 2015 peuvent être résumés comme suit :

- Rapports opérationnels et financiers
- Rapport relatif à la mise en œuvre des décisions prises
- Rapport de la direction effective
- Établissement des déclarations intermédiaires, et du rapport annuel et semestriel
- Mise à jour de la charte de gouvernance d'entreprise
- Analyse et approbation du plan financier
- Analyse et approbation du plan d'affaires
- Politique de rémunération et règlement relatif au bonus
- Cadre du personnel
- Définition des principes applicables à la conclusion d'une convention de gestion avec le directeur général à partir de l'exercice 2016
- Discussion de la stratégie de financement et d'investissement
- Décision d'offre publique en souscription de nouvelles actions, dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces avec un droit d'allocation irréductible
- Décision de paiement d'un acompte sur dividende
- Préparation des assemblées générales
- Examen de la portée, de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration et de son interaction avec le conseil d'administrateurs délégués
- Mandats d'administrateurs
- Analyse et approbation des dossiers d'investissement
- Décision de participation à l'inscription à des adjudications publiques
- Suivi du dossier relatif à l'exonération de précompte mobilier

## 3. Conseil d'administrateurs délégués

### 3.1 Composition

La gestion journalière de la Société, et la représentation en ce qui concerne cette gestion, est confiée par le conseil d'administration à un ou deux administrateurs qui portent le titre d'administrateur délégué. La gestion journalière ne peut être assurée que par des personnes physiques (*article 14, § 1, et § 3, de la loi SIR*).

En sa qualité d'employé de la Société<sup>6</sup>, le directeur général est le chef du personnel de la Société. En tant que l'un des administrateurs délégués, il fait partie du conseil d'administrateurs délégués.

Dans le cadre de la gestion journalière, la Société est valablement représentée par un administrateur délégué. Un administrateur délégué peut déléguer à un mandataire, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire ou administrateur, ses pouvoirs pour des questions spéciales et déterminées.

Les administrateurs délégués de la Société sont MM. Willy Pintens, Dirk Van den Broeck et Peter Van Heukelom (qui est également le directeur général). Ils disposent de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions. De plus amples informations sur les personnes mentionnées ci-dessus figurent au titre « 2.12. Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2015 ».

### 3.2 Fonctionnement et tâches

Le conseil d'administrateurs délégués :

- est chargé de la direction de la Société ;
- assure la mise en place de contrôles internes (systèmes d'identification, d'évaluation, de gestion et de surveillance des risques financiers et autres), sans préjudice du rôle de surveillance du conseil d'administration ;
- est responsable de la préparation complète, rapide, fiable et exacte des comptes annuels de la Société, conformément aux principes comptables et aux politiques de la Société ;
- procure au conseil d'administration une évaluation équilibrée et compréhensible de la situation financière de la Société ;
- fournit au conseil d'administration en temps utile toutes les informations dont le conseil a besoin pour exercer ses fonctions ;
- rend compte au conseil d'administration de l'exercice de ses responsabilités.

<sup>6</sup>Le 1er janvier 2016, le contrat de travail de M. Peter Van Heukelom a été résilié de commun accord et un contrat d'exercice des activités à titre indépendant a été conclu.

Les tâches particulières suivantes sont en outre confiées au conseil d'administrateurs délégués :

- approbation des factures et des ordres de paiement ;
- contrôle de l'indexation du canon ;
- politique de communication ;
- publication des déclarations intermédiaires ainsi que des rapports financiers annuel et semestriel ;
- propositions au conseil d'administration relatives à l'effectif et à la politique en matière de rémunération ;
- conclusion et résiliation des contrats de travail ;
- préparation des dossiers d'investissement et signature des contrats de location-financement ;
- conclusion des contrats avec l'entrepreneur, l'architecte, le coordonnateur de la sécurité et le rapporteur EPB ;
- conclusion et résiliation de polices d'assurance ;
- gestion de la trésorerie.

Le ou les administrateur(s) délégué(s), à l'exception du directeur général, est(/sont) responsable(s) des tâches suivantes :

- la surveillance générale de l'exécution des tâches de l'équipe en charge du management/du personnel sous la direction du directeur général.

En cas de conflit d'intérêts dans le chef de l'un des administrateurs délégués, celui-ci ne participe pas aux délibérations ni aux décisions prises par l'autre ou les autres administrateur(s) délégué(s).

Un administrateur délégué peut déléguer à un mandataire, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire ou administrateur, ses pouvoirs pour des questions spéciales et déterminées.

En tant que chef du personnel, le **directeur général**, est responsable de la direction générale et de la supervision du personnel, y compris la détermination de la répartition des tâches et le contrôle des présences, des expéditions et des prestations.

Il prépare les décisions du conseil d'administrateurs délégués et établit un rapport de chaque réunion. Le conseil d'administration détermine les fonctions du directeur général et les modalités de délibération au sein du conseil d'administrateurs délégués.

Le conseil d'administrateurs délégués se réunit en principe une fois par semaine et chaque fois que c'est nécessaire.

### 3.3 Rémunération

Le conseil d'administration détermine la rémunération que les administrateurs délégués reçoivent pour les tâches qu'ils ont effectuées en cette capacité. Cette rémunération s'ajoute à celle qu'ils reçoivent en tant qu'administrateur. La politique de rémunération de la Société est abordée plus en détail au titre « 5. Politique de rémunération » (page 181 et suivantes).

### 3.4 Évaluation

Les administrateurs délégués font l'objet d'une évaluation par le conseil d'administration, sur la base de leurs prestations et des objectifs. Les objectifs servant de base à l'évaluation sont déterminés par le conseil d'administration.

### 3.5 Direction effective

Conformément à l'article 14, § 3, de la loi SIR, la direction effective de la Société doit être confiée à au moins deux personnes physiques. Ces personnes physiques doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire, l'expérience adéquate et l'autonomie requise pour exercer ces fonctions. Les personnes qui prennent part à l'administration ou à la gestion de la Société, sans participer à sa direction effective, doivent disposer de l'expertise nécessaire et de l'expérience adéquate pour assumer leurs tâches.

Durant le dernier exercice, cette tâche a été assumée par MM. Willy Pintens, Dirk Van den Broeck et Peter Van Heukelom. Les tâches qu'ils assument dans le cadre de la direction effective ont déjà été expliquées ci-dessus (voir point 3.2. « Fonctionnement et tâches », page 166).

|                            | Début du mandat | Fin du mandat |
|----------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Peter Van Heukelom</b>  | 17/9/2003       | 16/5/2007     |
|                            | 17/03/2010      | 18/05/2011    |
|                            | 16/05/2007      | 30/09/2009    |
|                            | 18/05/2011      | 20/05/2015    |
|                            | 20/05/2015      | 18/05/2018    |
| <b>Willy Pintens</b>       | 08/04/1998      | 16/05/2001    |
|                            | 28/01/2004      | 16/05/2007    |
|                            | 18/05/2011      | 16/05/2001    |
|                            | 28/01/2004      | 16/05/2007    |
|                            | 18/05/2011      | 20/05/2015    |
| <b>Dirk Van den Broeck</b> | 20/05/2015      | 18/05/2018    |
|                            | 01/07/2012      | 20/05/2015    |
|                            | 20/05/2015      | 18/05/2018    |

## 4. Audit et systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

### 4.1 Pouvoirs du conseil en matière d'audit, de nomination et de rémunération: pas de constitution de comités

En raison de la taille limitée de la Société et compte tenu de la composition équilibrée du conseil d'administration et de la fréquence des réunions, aucun comité ayant une fonction consultative concernant les pouvoirs du conseil d'administration en matière d'audit, de nomination et de rémunération n'a été instauré, mais le conseil assumera lui-même ces tâches en séance plénière.

Comme Care Property Invest emploie, le 31 décembre 2015, un nombre moyen de 8,5 travailleurs en équivalents temps plein et que le chiffre d'affaires net de l'exercice s'élève à 13,73 millions d'euros en 2015, la Société est en outre exemptée de l'obligation de mettre en place un comité d'audit et un comité de rémunération. Les tâches assignées au comité d'audit et au comité de rémunération visées à l'article 526 bis, § 4, et à l'article 526 quater, § 5, du Code des sociétés, sont assumées par le conseil d'administration dans son ensemble, Mme Brigitte Grouwels, Mme Carol Riské et M. Paul van Gorp étant considérés comme des administrateurs non exécutifs et indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés.

### 4.2 Structures du contrôle interne: audit et systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Le conseil d'administrateurs délégués est responsable de la mise en place d'un système de contrôle interne approprié, conformément à l'article 17 de la loi SIR. Le conseil d'administrateurs délégués est par ailleurs responsable de la supervision générale du contrôle interne mis en place.

Le conseil d'administrateurs délégués est tenu de faire rapport au conseil d'administration sur le contrôle interne mis en place.

Ce contrôle interne approprié a trois composants : audit interne (procédures d'audit interne + fonction d'audit interne), risk management (gestion du risk management + gestionnaire des risques) et compliance (politique en matière d'intégrité et fonction de compliance) ; étant entendu que l'audit interne ne doit pas uniquement être considéré comme un troisième pilier autonome, mais aussi jouer un rôle « transversal » par rapport aux deux autres piliers.

Le système de contrôle interne vise notamment la réalisation des éléments suivants : une conduite des affaires ordonnée et prudente, avec des objectifs bien définis ; une utilisation économique et efficace des moyens engagés ; une connaissance et une maîtrise adéquate des risques en vue de protéger le patrimoine ; l'intégrité et la fiabilité de l'information financière et de celle relative à la gestion ; le respect des lois et règlements ainsi que des politiques générales, des plans et des procédures internes.

Un système de contrôle interne, adapté à la nature, à la taille et à la complexité des activités de la Société et de son environnement, est mis en place au sein de la Société. Care Property Invest emploie un nombre relativement limité de travailleurs, ce qui a une incidence sur la structure et le fonctionnement du système de contrôle interne de la Société. Le contrôle interne a été structuré en tenant compte du modèle COSO (« Committee of Sponsoring Organisations of the Threadway Commission »), qui compte cinq composants, abordés ci-dessus.

Les lignes directrices prévues dans le cadre de la loi du 6 avril 2010 et du Code belge de gouvernance d'entreprise ont aussi été pris en compte.

Les cinq composants du contrôle concernent :

- l'environnement de contrôle ;
- le processus de gestion des risques ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication ;
- le pilotage.

On trouvera ci-dessous une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de gestion des risques internes, avec une attention particulière pour le processus de rapport financier.

#### 4.2.1 RAPPORT FINANCIER

Le conseil d'administration contrôle l'intégrité de l'information financière fournie par la Société, en examinant, en particulier, la pertinence et la cohérence des normes comptables appliquées par la Société, comme le prévoit l'article 5 de l'AR SIR.

Cet examen inclut l'évaluation de l'exactitude, du caractère complet et de la cohérence de l'information financière. L'examen couvre l'information périodique avant qu'elle ne soit rendue publique.

Le conseil d'administrateurs délégués informe le conseil d'administration des méthodes utilisées pour comptabiliser les transactions significatives et inhabituelles lorsque plusieurs traitements comptables sont possibles.

Le conseil d'administration discute les questions importantes en matière de rapports financiers tant avec le conseil d'administrateurs délégués qu'avec le commissaire.

#### 4.2.2 ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE

L'organe de gestion de la Société définit sa culture d'entreprise et ses règles éthiques. Il détermine les compétences requises pour chaque fonction et chaque tâche. Ces fonctions et ces tâches sont abordées aux titres 2 (conseil d'administration) et 3 (conseil d'administrateurs délégués).

#### 4.2.3 CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Au moins une fois par an, le conseil d'administration examine les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le conseil d'administrateurs délégués, afin de s'assurer que les principaux risques (y compris les risques relatifs au respect de la législation et de la réglementation existantes) sont correctement identifiés, gérés et communiqués au conseil d'administration. Suite à l'adoption du statut de société immobilière réglementée, un gestionnaire des risques au sens de l'article 17, § 5, de la loi SIR a été nommé, à savoir M. Dirk Van den Broeck.

Le gestionnaire des risques est responsable, entre autres choses, de l'élaboration, du développement, du suivi, de la mise à jour et de la mise en œuvre de la politique de risques et des procédures de gestion des risques (comme le règlement applicable aux whistleblowers, le règlement de conflit d'intérêts, et les procédures décrites dans le règlement de négociation).

Le gestionnaire des risques remplit son rôle en effectuant, de sa position, à intervalles réguliers et sur une base ad hoc, une analyse et une évaluation des risques auxquels la Société est confrontée, ventilés par catégorie. Des recommandations précises peuvent être formulées sur cette base au conseil d'administrateurs délégués ou au conseil d'administration (qui assume la responsabilité finale de la gestion des risques de l'entreprise).

Le 6 septembre 2006, le conseil d'administration a approuvé les règles internes en matière de gestion des risques (mises à jour le 4 juillet 2007) et le règlement applicable aux membres du personnel soupçonnant une éventuelle irrégularité en matière d'information financière ou d'autres questions (le règlement applicable aux whistleblowers).

Le conseil examine ainsi les dispositions spécifiques permettant aux membres du personnel de la Société de faire part, en toute confiance, de leur préoccupation à propos d'éventuelles irrégularités dans les rapports financiers ou d'autres questions. Au besoin, des mécanismes sont adoptés pour permettre une enquête proportionnée et indépendante à ce sujet ainsi que pour en assurer le suivi approprié, en proportion de leur prétendue gravité. Des dispositions sont en outre prises pour permettre au personnel d'informer directement le président du conseil d'administration.

Le conseil a également développé une politique de continuité de l'entreprise, y compris un plan de continuité d'activité.

Dans le cadre de sa mission de surveillance, le conseil d'administration procède à une évaluation semestrielle des principaux risques, ce qui donne lieu à une mention dans les rapports financiers semestriel et annuel. En dehors de cette analyse de risque semestrielle du conseil d'administration, les risques sont étroitement surveillés et déclarés.

Le conseil d'administration prend également connaissance de l'analyse de risques et des conclusions de l'audit interne et de l'audit externe.

Au niveau du conseil d'administrateurs délégués, il peut être observé que le conseil d'administration lui-même a mis en place un système de gestion des risques et de contrôle interne adapté à son fonctionnement et à l'environnement dans lequel il évolue.

#### 4.2.4 ACTIVITÉS DE CONTRÔLE ET PROCESSUS D'AUDIT INTERNE

L'organisation est structurée de manière telle que toutes les grandes décisions financières, stratégiques, tactiques et opérationnelles, sont prises par plusieurs personnes ou au moins soumises au contrôle du management. On parvient ainsi à une application maximale du principe en vertu duquel toute décision est approuvée par au moins deux personnes (« four eyes review »).

Concernant le processus de rapport financier, il peut être fait mention des contrôles intégrés qui doivent permettre d'assurer la qualité et la précision des données rapportées.

La fonction d'audit interne, au sens de l'article 17, § 3, de la loi SIR est assurée par un consultant externe (un auditeur interne externe), plus précisément MAZARS Réviseurs d'entreprises SCRL civile, représentée par M. Anton Nuttens, Berchemstadionstraat 78, 2600 Anvers. Le 5 décembre 2011, un contrat « concernant l'externalisation de la fonction d'audit interne » a été conclu à cette fin pour une durée de trois ans. Ce contrat avec l'auditeur interne « externe » a été entretemps prolongé pour trois ans. En 2015, la rémunération de cette fonction s'élève à 13 039,40 €, hors TVA.

L'auditeur interne a effectué une analyse des risques par domaine de risques. Pour chacun de ces domaines, un profil de risque et un score ont été déterminés. Un planning a été élaboré sur la base de cette analyse, et des audits annuels approfondis ont été effectués pour chaque domaine, débouchant sur des recommandations. Ces recommandations sont suivies régulièrement par MAZARS Réviseurs d'entreprises. Comme la Société a opté pour un auditeur interne externe, elle a également désigné en son sein M. Willy Pintens, qui est chargé de vérifier la mise en œuvre des recommandations de cet auditeur interne externe, ainsi que ses activités. Le rapport sera également soumis pour discussion au conseil d'administration. Le conseil d'administration assure le suivi des recommandations en sa qualité de comité d'audit.

Les recommandations fournissent une base à la Société pour optimiser son fonctionnement sur des questions opérationnelles, financières et de gestion, mais aussi en matière de gestion des risques et de compliance. Le conseil d'administration reçoit tous les rapports de l'audit interne ou un résumé périodique de ceux-ci.

La fonction de rapport financier a aussi déjà fait l'objet d'une évaluation par l'audit interne qui n'a pas permis de dégager des conclusions significatives. Pour relever le niveau de contrôle interne dans le processus de comptabilité, l'équipe financière a été renforcée. Les conclusions et les éventuelles observations formulées par l'audit interne et externe sont aussi toujours prises en compte. Le contrôle du conseil d'administration sur l'intégrité des informations financières fournies par la Société est décrit ci-dessus.

Le conseil d'administration évalue l'efficacité de l'audit interne et fait, en particulier, des recommandations en termes de fonctionnement. Le conseil vérifie aussi dans quelle mesure il est tenu compte de ses conclusions et recommandations.

#### 4.2.5 POLITIQUE D'INTÉGRITÉ - COMPLIANCE

La Société dispose également d'un compliance officer au sens de l'article 17, § 4, de la loi SIR.

Le compliance officer veille à ce que la Société respecte les lois, les règlements et les règles de conduite qui lui sont applicables, en particulier les règles relatives à l'intégrité de son activité, en suivant les différents risques auxquels la Société est confrontée du fait de son statut et de ses activités.

La politique d'intégrité de Care Property Invest fait partie intégrante de sa culture d'entreprise et met particulièrement l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité, ainsi que sur le respect des normes éthiques et de la réglementation spécifiquement applicable. Dans ce contexte, la Société, d'une part, et ses administrateurs et employés, de l'autre, doivent se comporter avec intégrité, c'est à dire de manière honnête, digne de confiance et crédible.

La politique d'intégrité comprend en particulier - sans s'y limiter - les domaines suivants :

- (i) les règles en matière de conflits d'intérêts ;
- (ii) les règles sur l'incompatibilité des mandats ;
- (iii) le code de déontologie de la Société ;
- (iv) le délit d'initié et l'abus de pouvoir (délict d'initié et manipulation du marché) ;
- (v) les règles en matière d'abus de biens sociaux et de corruption (*article 492 bis du Code pénal*).

La Société dispose d'un compliance officer au sens de l'article 17, § 4, de la loi SIR, chargé d'assurer le respect, par la SIRP, de ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses travailleurs et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIRP, et de veiller à faire des recommandations et de suivre leur application.

Le compliance officer rend compte directement au conseil d'administrateurs délégués mais dispose aussi, au sein de la Société, de la possibilité de contacter directement le (président du) conseil d'administration.

La fonction de compliance officer est assurée par le Juriste d'entreprise, M. Filip Van Zeebroeck.

#### 4.2.6 INFORMATION ET COMMUNICATION

La communication est un élément important du contrôle interne et est adaptée à la taille de l'organisation de Care Property Invest. Elle se fait par l'intermédiaire de la communication générale au personnel, des notes internes, des réunions de travail, des e-mails et des agendas électroniques. Les dossiers sont conservés sous forme physique et électronique dans un système d'archives centrales.

#### 4.2.7 PILOTAGE

La gestion du contrôle interne au sein d'une organisation est un processus continu qui doit être évalué de façon continue et, au besoin, ajusté. Comme indiqué ci-dessus, des évaluations périodiques de l'adéquation du contrôle interne et de la gestion des risques ont lieu au niveau du conseil d'administration. Les conclusions et recommandations de l'audit interne et externe constituent une source importante d'information à cet égard.

### 4.3 Processus d'audit externe

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité, du point de vue du Code des sociétés et des statuts, des opérations de la Société, est confié à un ou plusieurs commissaire(s), nommé(s) parmi la liste des réviseurs ou des sociétés de réviseurs agréés par la FSMA, conformément à l'article 52 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Le conseil d'administration soumet pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires une proposition sur la sélection, la nomination et la reconduction du commissaire, ainsi que sur les conditions de son engagement.

L'assemblée générale détermine le nombre de commissaires et fixe leurs émoluments. Les commissaires sont nommés pour un terme renouvelable de trois ans. Sous peine de dommages-intérêts, ils ne peuvent être révoqués en cours de mandat par l'assemblée générale que pour de justes motifs, et en respectant la procédure instaurée par l'article 136 du Code des sociétés.

Le 15 mai 2013, l'assemblée générale a reconduit pour un terme de trois ans le mandat de commissaire de la SCRL civile PwC Réviseurs d'entreprises, dont le siège social est situé à 1932 Woluwe Saint-Étienne, boulevard de la Woluwe 18. Cette société a désigné M. Damien Walgrave, réviseur d'entreprises, comme représentant. Il est dès lors autorisé à la représenter et chargé de l'exercice du mandat au nom et pour le compte de la SCRL civile PwC Réviseurs d'entreprises. Le mandat expire après l'assemblée générale des actionnaires chargée d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2015.

En 2015, le commissaire a reçu des honoraires pour un montant total de 95 162,90 €, hors TVA, qui peuvent être décomposés comme suit :

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| rémunération du mandat de commissaire            | 30 240,00 € |
| mission d'assurance concernant le plan financier | 3 690,00 €  |
| augmentation de capital                          | 43 132,90 € |
| distribution du dividende intérimaire            | 3 800,00 €  |
| filiales                                         | 11 300,00 € |
| dématérialisation actions                        | 3 000,00 €  |

Le conseil d'administration contrôle l'indépendance du commissaire, en particulier à la lumière des dispositions du Code des sociétés et de l'arrêté royal du 4 avril 2003. Le conseil veille à recevoir du commissaire un rapport comprenant une description de tous les liens entre le commissaire indépendant et la Société.

Le conseil contrôle aussi la nature et la portée des services hors audit confiés au commissaire. Le conseil détermine et applique une politique formelle précisant les types de services hors audit qui :

- a) sont exclus,
- b) sont admissibles après contrôle par le conseil, et
- c) sont admissibles sans contrôle du conseil,

en tenant compte des exigences spécifiques du Code des sociétés.

Le conseil est informé du programme de travail du commissaire et est averti en temps opportun de tous les problèmes se présentant dans le cadre de l'audit.

Le conseil d'administration évalue l'efficacité du processus d'audit externe et vérifie dans quelle mesure le conseil d'administrateurs délégués tient compte des recommandations formulées par le commissaire dans sa « management letter ».

Le conseil enquête sur les questions qui donnent lieu à la démission du commissaire et fait des recommandations sur les mesures nécessaires à cet égard.

Le conseil décide si le comptable (membre du personnel de la Société), les auditeurs internes et le commissaire assistent aux réunions. Le conseil a l'occasion de rencontrer toute personne concernée sans que la présence d'un membre du conseil d'administrateurs délégués soit nécessaire.

Les auditeurs internes et le commissaire ont une relation de travail efficace avec le conseil d'administrateurs délégués ainsi que la garantie d'avoir librement accès au conseil d'administration. Ils ont également un accès direct et sans restriction au président du conseil d'administration.

Les commissaires ont, conjointement ou individuellement, un droit illimité de surveillance sur toutes les opérations de la Société. Ils peuvent prendre connaissance, sans déplacement, des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la Société. Il leur est remis chaque semestre par le conseil d'administration un état résumant la situation active et passive de la Société.

Les commissaires peuvent, dans l'exercice de leur fonction, et à leurs frais, se faire assister par des préposés ou d'autres personnes dont ils répondent.

#### **4.4 Expert immobilier**

Dans le cadre d'un contrat du 6 janvier 2014, l'expert immobilier Stadim SCRL, représenté par M. Philippe Janssens, a été nommé pour une période de trois ans à compter du 1er janvier 2014 pour l'évaluation du portefeuille immobilier. Ses honoraires dépendent de la nature du bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation (centre de services de soins et de logement ou logements à assistance), du nombre d'unités de logement et du mode d'évaluation (rapport complet lors de l'évaluation initiale ou évaluation trimestrielle). Ses honoraires sont donc indépendantes de la juste valeur du bien immobilier.

La rémunération des évaluations du portefeuille immobilier s'élève à 20 721,79 € pour l'exercice 2015 et est déterminé comme suit :

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>logements à assistance</b>                      | 75 € par unité<br>évaluation initiale à 1 250 €                                                                                                                                                                              |
| <b>centres de services de soins et de logement</b> | 80 € par unité<br>40 € par unité dépassant les 40 unités<br>évaluation initiale à 30 % avec un minimum de 1 500,00 €<br>évaluation finale à 50 % avec un minimum de 1 000,00 €<br>projets à la phase de développement à 75 % |

## 4.5 Rémunération et nomination

### 4.5.1 PROPOSITIONS DE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES NOMINATIONS

Le conseil d'administration fait des recommandations à l'assemblée générale sur la nomination des administrateurs et formule une proposition de décision (*voir point « 2.2. Nomination – Durée – Révocation à la page 150 »*).

Le conseil veille à ce que le processus de nomination et de reconduction soit organisé objectivement et professionnellement. Plus spécifiquement :

- les procédures de nomination actuelles doivent être évaluées et d'éventuelles propositions d'adaptation doivent être formulées ;
- la taille et la composition du conseil d'administration doivent être évaluées périodiquement et leur modification doit être considérée ;
- si des mandats d'administrateurs sont vacants, des candidats doivent être recherchés (en tenant compte de la diversité des sexes requise par l'article 518 bis du Code des sociétés) ;
- les propositions de nomination émanant des actionnaires doivent être examinées ;
- les questions de succession doivent être dûment prises en considération ;
- les décisions relatives à la nomination et la révocation des administrateurs doivent être prises.

### 4.5.2 PROPOSITIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONCERNANT LA RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Le conseil d'administration fait des propositions à l'assemblée générale des actionnaires concernant la rémunération des administrateurs.

Le conseil décide de la rémunération supplémentaire des administrateurs délégués qui composent le conseil d'administrateurs délégués.

Le conseil prend aussi les décisions relatives à la taille et à la politique de rémunération du personnel, y compris les bonus et les incitants à long terme, liés ou non aux actions, sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers.

La politique de rémunération de la Société est abordée de manière détaillée au titre « 5. Rémunération » à la page 181.

## 4.6 Règles visant à prévenir l'abus de marché et le délit d'initié

Le conseil d'administration a approuvé le 15 janvier 2006 les « Règles de prévention des abus de marché » (règlement de négociation, modifié pour la dernière fois le 25 novembre 2014) pour éviter que des informations dont ne disposent que les administrateurs, actionnaires, employés et certains tiers (les initiés) soient utilisées illégalement, ou même pour éviter de donner cette impression.

La Société établit une liste des personnes ayant accès à des informations privilégiées (liste d'initiés) qui est régulièrement mise à jour.

Le conseil d'administration a approuvé le 6 septembre 2006, une première adaptation de sa charte de gouvernance d'entreprise et des « Règles de prévention des abus de marché » suite à l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché. Cette adaptation a trait à l'obligation de notification à la FSMA par les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les personnes ayant un lien étroit avec elles des transactions pour compte propre d'actions de la Société.

Le règlement de négociation vise en premier lieu à protéger le marché en tant que tel. Le règlement de négociation n'a pas pour but de remplacer la législation applicable sur l'interdiction des opérations d'initiés et la divulgation d'informations sensibles.

Le président du conseil d'administration et le compliance officer veillent au respect des règles de négociation par les initiés. Le compliance officer veille également à ce que tout nouvel administrateur ou employé de la Société (ou un tiers considéré comme un initié) signe ou a signé le règlement de négociation.

Le règlement de négociation prévoit que toute opération sur des titres de la Société par des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les personnes ayant un lien étroit avec elles est publiée sur le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Au cours de l'exercice 2015, MM. Willy Pintens et Mark Suykens, administrateurs de la Société, ont chacun fait part de l'acquisition de 2 000 actions de la Société dans le cadre de l'augmentation de capital du 22 juin 2015. Le 11 août 2015, M. Peter Van Heukelom s'est vu attribuer, à titre de bonus unique, 2 000 actions propres de la Société, à condition de ne pas les aliéner pendant une période de 2 ans.

Le règlement de négociation impose également des limitations aux transactions de titres de la Société pendant des périodes spécifiques avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées ») ou toute autre période considérée comme sensible (« périodes d'interdiction »).

Le règlement de négociation prévoit qu'un initié doit faire connaître ses intentions au compliance officer avant chaque opération impliquant des titres de la Société. Les administrateurs ont la même obligation de notification envers le président du conseil d'administration.

Si un administrateur effectue une opération sur des titres de la Société et que le président du conseil d'administration en est informé, l'opération est rendue publique conformément au règlement de négociation.

Le règlement de négociation énonce l'obligation de notification à la FSMA des opérations sur des titres de la Société pour compte propre, applicables aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et aux personnes ayant un lien étroit avec elles.

Le règlement de négociation dans son intégralité est disponible sur le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## 4.7 Prévention des conflits d'intérêts

### 4.7.1 CONFLITS D'INTÉRÊTS DANS LE CHEF DES ADMINISTRATEURS

Chaque administrateur organise ses affaires personnelles et professionnelles de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la Société.

Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou une opération relevant de la compétence du conseil d'administration, il doit se conformer aux dispositions de l'article 523 du Code des sociétés.

Cela signifie que tous les administrateurs informent le conseil d'administration des conflits d'intérêts quand ils surviennent et s'abstiennent de voter sur cette question. Toute abstention motivée par un conflit d'intérêts est publiée conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés et figure donc dans le rapport annuel.

Les membres du conseil d'administration respecteront également les articles 36 à 38 de la loi SIR, plus amplement détaillés ci-dessous.

Outre ces dispositions du Code des sociétés et les règles en matière de conflits d'intérêts découlant de la loi SIR, Care Property Invest impose à chaque administrateur (délégué) d'éviter dans la mesure du possible la survenance de conflits d'intérêts.

Si un conflit d'intérêts (ne relevant pas des règles légales en matière de conflits d'intérêts) survient malgré tout, concernant une question de la compétence du conseil d'administration, et sur laquelle il est tenu de prendre une décision, l'intéressé en informera ses collègues. Ceux-ci décident alors si l'intéressé peut ou non participer au vote sur la question donnant lieu au conflit d'intérêts, et s'il peut ou non participer à la délibération sur cette question. Il est précisé que la violation des règles (complémentaires) précitées concernant les conflits d'intérêts ne peut affecter la validité de la décision du conseil d'administration.

Aucun conflit d'intérêt ne s'est produit au cours de l'exercice 2015, à l'exception de ceux qui sont repris ci-dessous.

Le conseil d'administration du 11 mars 2015 a pris la décision d'octroyer un bonus au personnel et un bonus spécial à M. Peter Van Heukelom.

**Procès-verbal:** « 6. Octroi d'un bonus au personnel : exercice 2014, sur la base des évaluations au 31/12/2014, et d'un bonus spécial unique au directeur général. (L'annexe 8, à savoir un aperçu des bonus proposés aux membres du personnel, est déposée). M. Peter Van Heukelom, directeur général, communique que, dans la prise de décision sur la proposition de répartition du montant du bonus relatif à l'exercice 2014 entre les membres du personnel, dont il fait partie en tant que directeur général, il a un intérêt opposé direct de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés, et qu'il l'a déjà signalé au commissaire-réviseur. M. Peter van Heukelom ne prend dès lors pas part à la délibération ni au vote.

*Il quitte la réunion, accompagné du rapporteur (M. Filip Van Zeebroeck). Le 14/02/2007, le conseil d'administration a décidé de réglementer l'attribution de primes au personnel de manière structurelle et d'ajouter à la rémunération fixe une forme de rémunération flexible. Le budget total du bonus pour 2014 (y compris toutes les cotisations dues à l'ONSS, le pécule de vacances etc.) est fixé à 1,2 % du bénéfice net de la Société en 2014, comme le spécifie la décision prise par le conseil d'administration du 11/02/2011 sur la politique de rémunération. L'octroi du bonus à chaque membre du personnel est subordonné à une évaluation favorable au cours de l'exercice précédent. Les modalités de celle-ci ont été élaborées par la gestion journalière le 29/08/2007. L'évaluation est effectuée par les administrateurs délégués et figure dans un formulaire d'évaluation contresigné par le membre du personnel concerné. Le directeur général ne participe pas à sa propre évaluation. Un quart de ce bonus est versé en espèces. Les trois quarts restants sont versés dans l'assurance de groupe. Le conseil d'administration décide en outre d'attribuer un bonus spécial unique au directeur général, à concurrence de 2 000 actions de la Société, en raison de ses excellentes prestations durant l'exercice 2014. ... Le conseil d'administration approuve le bonus et la distribution du bonus. Il décide en outre de distribuer un bonus spécial unique au directeur général. »*

Le 18 décembre 2015, le conseil d'administration a décidé des principes régissant la conclusion d'un contrat de management avec M. Peter Van Heukelom.

**Procès-verbal:** « 5. Contrat de management avec M. Peter Van Heukelom (annexe 6). Le conseil d'administration prend connaissance de la note concernant le contrat de management conclu avec M. Peter Van Heukelom. Le conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'adopter les principes de cette note, y compris le passage de M. Peter Van Heukelom au statut d'indépendant. Il charge la gestion journalière de développer ces principes. »

Dans la décision relative à ce point à l'ordre du jour, M. Peter Van Heukelom a un intérêt opposé direct de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés. Cela a été signalé au préalable au commissaire-réviseur.

#### 4.7.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS RELATIFS À DES OPÉRATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS LIÉES

Care Property Invest est également tenue de respecter la procédure prévue à l'article 524 du Code des sociétés si elle prend une décision ou effectue une opération ayant trait : (a) aux relations de la Société avec une société liée à elle, à l'exception de ses filiales ; et (b) aux relations entre une filiale de la Société et une société liée à elle, autre qu'une filiale de cette filiale.

Care Property Invest compte actuellement 4 filiales : B. Turnhout SA, Croonenburg SA, M.S.T. SPRL et Boeyendaalhof SA.

#### 4.7.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS RELATIFS À DES OPÉRATIONS AVEC DES PERSONNES LIÉES, LES ADMINISTRATEURS ET LE PERSONNEL DE L'ENTREPRISE

Les opérations entre la Société ou une société liée à elle et un membre du conseil d'administration ou un membre du personnel, se font toujours à des conditions de marché normales et sous le contrôle du conseil d'administration.

La Société est gérée exclusivement dans l'intérêt social.

En vertu de l'article 37 de la loi SIR, les opérations envisagées par la Société ou une de ses filiales, doivent être portées à la connaissance de la FSMA, si l'une ou plusieurs des personnes suivantes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la SIRP ;
- les promoteurs de la SIRP ;
- les personnes avec lesquelles la SIR ou un promoteur de la SIR est lié(e) ou a un lien de participation ;
- les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les délégués à la gestion journalière, les dirigeants effectifs ou les mandataires de la SIR ou des promoteurs de la SIR, ou des personnes qui contrôlent la Société ou y possèdent une participation.

Lorsqu'elle informe la FSMA, la SIR doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise. Si la FSMA estime que les éléments dont elle est informée au préalable sont insuffisants, incomplets ou qu'ils ne sont pas concluants ou pertinents, elle en avise la SIR. S'il n'est pas tenu compte de son avis, la FSMA peut le rendre public.

Ces opérations doivent être réalisées à des conditions de marché normales.

Lorsqu'une opération qui s'inscrit dans les circonstances décrites ci-dessus concerne les biens immobiliers visés à l'article 47, §1, de la loi SIR, l'évaluation de l'expert est contraignante pour la SIR (pour déterminer le prix minimum en cas de cession ou le prix maximal en cas d'acquisition).

Les opérations visées ci-dessus, ainsi que les données contenues dans la communication préalable à la FSMA, sont immédiatement communiquées et sont expliquées dans le rapport financier annuel ainsi que dans le rapport du commissaire.

Conformément à l'article 38 de la loi SIR, ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la Société et 2 500 000 € ;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la Société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur de la SIR ou une des personnes visées à l'article 37, § 1er, de la loi SIR intervient comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 ;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la Société par les personnes visées à l'article 37, § 1er, de la loi SIR, émises suite à une décision de l'assemblée générale ; et

- aux opérations portant sur les liquidités de la Société ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché

La Société n'a pas connaissance d'éventuels conflits d'intérêts.

## 5. Rémunération

### 5.1 Politique de rémunération

Le mandat d'administrateur est rémunéré.

Personne ne décide de sa propre rémunération.

Care Property Invest n'est pas légalement tenue d'établir un comité de rémunération. Le conseil d'administration adopte par conséquent la politique de rémunération des administrateurs (délégués) exécutifs et non-exécutifs, en se basant sur le principe d'un montant annuel fixe, complété par une indemnité complémentaire sous la forme de jetons de présence. L'indemnité des administrateurs est ensuite soumise à l'assemblée générale, approuvée par celle-ci, et communiquée de manière transparente dans le rapport financier annuel.

Ni les administrateurs exécutifs ni les administrateurs non exécutifs ne perçoivent de rémunération liée aux prestations, tels que des bonus et des systèmes d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension pour l'exercice de leur mandat d'administrateur. Conformément à la loi belge, tout mandat d'administrateur « ad nutum » peut (à tout moment) être résilié, sans la moindre indemnité.

Le conseil d'administration détermine l'indemnité des **administrateurs délégués**, en tant que membres de la gestion journalière. Les administrateurs délégués ne participent pas à la délibération ni au vote du conseil d'administration, lorsque celui-ci prend cette décision.

Le conseil d'administration a pour politique que la même indemnité complémentaire est accordée aux administrateurs délégués pour leurs tâches d'administrateurs délégués que celle qui est accordée par l'assemblée générale à tous les administrateurs. Les administrateurs délégués reçoivent donc deux types d'indemnité : une indemnité accordée par l'assemblée générale en leur qualité d'administrateur, et une indemnité accordée par le conseil d'administration pour leurs tâches additionnelles d'administrateurs délégués.

À partir de l'exercice 2014, une indemnité complémentaire sous la forme de jetons de présence est prévue pour tous les administrateurs. Les administrateurs délégués reçoivent aussi une indemnité pour chaque réunion de la gestion journalière.

Les administrateurs délégués (à l'exception du **directeur général**) ne perçoivent pas de rémunération liée aux prestations, tels que des bonus et des systèmes d'intéressement à long terme, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés à des plans de pension, pour l'exercice de leurs fonctions d'administrateurs délégués. De même, aucune indemnité de départ n'est prévue.

Le directeur général et tous les autres membres du personnel sont liés à la Société par un contrat de travail pour employés<sup>7</sup> et peuvent être licenciés dans le respect du droit du travail belge. Aucun autre système de départ n'est prévu.

Les traitements du **personnel** sont déterminés par le conseil d'administration (portée générale) et la gestion journalière (traitement concret du travailleur). Le directeur général / l'administrateur délégué ne prend pas part aux délibérations ni à la décision sur son traitement. Si les membres du personnel peuvent prétendre à un bonus, l'octroi de celui-ci doit dépendre de critères de prestations pertinents et objectifs. Les membres du personnel ne sont pas présents lors de la discussion de leur propre évaluation.

## 5.2 Rapport de rémunération

### 5.2.1 DÉTERMINATION DE LA RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS ET EXÉCUTIFS (DÉLÉGUÉS)

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 18 mai 2011, une indemnité fixe forfaitaire de 7 000,00 € par an est versée à tous les administrateurs et, conformément à la décision du conseil d'administration du 18 mai 2011, un montant complémentaire de 7 000,00 € par an est versé aux administrateurs délégués (à titre d'indemnité pour leur fonction d'administrateur délégué). Les administrateurs délégués, à l'exception du directeur général, reçoivent aussi des frais de représentation forfaitaires de 150,00 € par mois, et leurs frais de déplacement sont indemnisés au tarif légal. Conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire, à partir de l'exercice 2014, tous les administrateurs reçoivent, en sus de l'indemnité fixe susmentionnée, une indemnité complémentaire sous la forme d'un jeton de présence de 500 € pour chaque réunion du conseil d'administration.

Le conseil d'administration a également prévu une indemnité complémentaire pour les administrateurs délégués sous la forme d'un jeton de présence de 300 € pour chaque réunion de la gestion journalière. La politique de rémunération décrite ci-dessus continue à être appliquée de la même manière, à partir de l'exercice 2014.

### 5.2.2 PRÉSENCE DES ADMINISTRATEURS ET INDEMNITÉS (BRUTES) PENDANT L'EXERCICE 2015

En 2015, le conseil s'est réuni à 10 reprises, à savoir le 21 janvier, le 11 mars, le 1er avril, le 20 mai, le 2 juin, le 24 juin, le 16 septembre, le 18 novembre, le 30 novembre et le 18 décembre 2015. Les administrateurs délégués se sont réunis à 23 reprises. Toutes les indemnités sont fixes et forfaitaires. Aucune indemnité variable n'est prévue, ni une rémunération liée à des actions, sauf pour le directeur général.

<sup>7</sup> Le 1er janvier 2016, le contrat de travail de M. Peter Van Heukelom a été résilié de commun accord et un contrat d'exercice des activités à titre indépendant a été conclu.

Les indemnités (brutes) suivantes ont été payées au cours de l'exercice 2015 :

Les montants sont en euros.

| 2015                                                                     | En qualité de                                                                                 | Présent<br>CA | Présent<br>CAD | Indemnité<br>de l'admini-<br>strateur | Indemnité<br>de<br>l'adminis-<br>trateur<br>délégué | Frais de<br>représentation<br>et de<br>déplacement<br>(adm. dél. sauf<br>dir.gen.) | Total     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Alfons Blondeel</b>                                                   | Administrateur non<br>exécutif /<br>Administrateur<br>indépendant<br>jusqu'au 20/05/15        | 4/4           | -              | 4 684,93                              | -                                                   | -                                                                                  | 4 684,93  |
| <b>Hubert De Peuter</b>                                                  | Administrateur non<br>exécutif jusqu'au<br>16/09/15                                           | 6/7           | -              | 7 967,12                              | -                                                   | -                                                                                  | 7 967,12  |
| <b>Lode De Vrieze</b>                                                    | Administrateur non<br>exécutif                                                                | 9/10          | -              | 11 500,00                             | -                                                   | -                                                                                  | 11 500,00 |
| <b>BNP Paribas Fortis<br/>(représentant permanent<br/>Rudy Degrande)</b> | Administrateur non<br>exécutif jusqu'au<br>20/05/15                                           | 3/4           | -              | 4 184,93                              | -                                                   | -                                                                                  | 4 184,93  |
| <b>Brigitte Grouwels</b>                                                 | Administratrice<br>non exécutive /<br>Administratrice<br>indépendante à<br>partir du 20/05/15 | 4/6           | -              | 6 315,07                              | -                                                   | -                                                                                  | 6 315,07  |
| <b>Isabelle Lemaitre</b>                                                 | Administratrice non<br>exécutive jusqu'au<br>16/09/15                                         | 5/7           | -              | 7 467,12                              | -                                                   | -                                                                                  | 7 467,12  |
| <b>Myriam Lint</b>                                                       | Administratrice non<br>exécutive                                                              | 8/10          | -              | 11 000,00                             | -                                                   | -                                                                                  | 11 000,00 |
| <b>Willy Pintens</b>                                                     | Administrateur<br>exécutif                                                                    | 10/10         | 22/23          | 12 000,00                             | 13 600,00                                           | 4 009,21                                                                           | 29 609,21 |
| <b>Carol Riské</b>                                                       | Administratrice<br>non exécutive /<br>Administratrice<br>indépendante à<br>partir du 16/09/15 | 2/3           | -              | 3 032,88                              | -                                                   | -                                                                                  | 3 032,88  |
| <b>Mark Suykens</b>                                                      | Administrateur<br>non exécutif /<br>Administrateur<br>indépendant<br>jusqu'au 16/09/15        | 10/10         | -              | 12 000,00                             | -                                                   | -                                                                                  | 12 000,00 |
| <b>Dirk<br/>Van den Broeck</b>                                           | Administrateur<br>exécutif                                                                    | 8/10          | 16/23          | 11 000,00                             | 11 800,00                                           | 3 054,12                                                                           | 25 854,12 |
| <b>Kristien Van der Hasselt</b>                                          | Administratrice non<br>exécutive à partir du<br>18/11/15                                      | 3/3           | -              | 2 339,04                              | -                                                   | -                                                                                  | 2 339,04  |
| <b>Paul Van Gorp</b>                                                     | Administrateur non<br>exécutif /<br>Administrateur<br>indépendant                             | 10/10         | -              | 12 000,00                             | -                                                   | -                                                                                  | 12 000,00 |
| <b>Peter<br/>Van Heukelom</b>                                            | Administrateur<br>exécutif                                                                    | 10/10         | 23/23          | 12 000,00                             | 13 900,00                                           | -                                                                                  | 25 900,00 |
| <b>Lode Verstraeten</b>                                                  | Administrateur non<br>exécutif à partir du<br>18/11/15                                        | 2/3           | -              | 3 032,88                              | -                                                   | -                                                                                  | 3 032,88  |
| <b>Piet Vervinckt</b>                                                    | Administrateur non<br>exécutif du 20/05/15<br>au 16/09/15                                     | 2/3           | -              | 5 315,07                              | -                                                   | -                                                                                  | 5 315,07  |
|                                                                          |                                                                                               |               |                | <b>Total: 172 202,37</b>              |                                                     |                                                                                    |           |

### 5.2.3 RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET BONUS POUR LE PERSONNEL

La rémunération du directeur général comprend les éléments suivants : une rémunération fixe, un plan de pension sous la forme d'une assurance de groupe avec une contribution patronale mensuelle fixe, une prime (\*) et les autres composants de la rémunération (assurance-hospitalisation, frais de représentation, avantage en nature lié à l'utilisation d'une voiture de société, chèques repas et éco-chèques). Le contrat de travail de M. Peter Van Heukelom a été résilié de commun accord à partir du 1er janvier 2016 et un contrat d'exercice des activités à titre indépendant a été conclu.

Outre les indemnités susmentionnées, reçues en qualité d'administrateur et d'administrateur délégué, M. Peter Van Heukelom a perçu les indemnités suivantes au cours de l'exercice 2015, en qualité de directeur général :

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| rémunération normale                     | 244 459,68 € |
| prime d'assurance (plan de pension)      | 20 400,00 €  |
| octroi d'actions de Care Property Invest | 23 083,33 €  |
| prime (*)                                | 30 145,02 €  |
| rémunération totale ex. 2015             | 318 088,03 € |
| avantages extra-légaux (**)              | 7 888,70 €   |

(\*) prime incluant la cotisation de sécurité sociale personnelle : le conseil d'administration peut octroyer chaque année un bonus au personnel (y compris le directeur général).

(\*\*) assurance-hospitalisation, chèques repas et éco-chèques, voiture de société (4 300,54 €), gsm, ordinateur portable et frais de représentation.

Le 11 janvier 2012, le conseil d'administration a décidé de calculer le budget total des bonus distribués aux membres du personnel (y compris le directeur général) sur la base des résultats de la Société plutôt que sur des paramètres liés au chiffre d'affaires. Il est en effet établi que l'augmentation du chiffre d'affaires d'une entreprise ne se traduit pas nécessairement par un résultat supérieur. La stimulation incontrôlée d'augmentations du chiffre d'affaires peut en effet conduire à des abus et des comportements à risque. Le budget annuel total des bonus (y compris toutes les cotisations sociales patronales et les provisions pour le pécule de vacances) pour tous les membres du personnel conjointement (y compris le directeur général) est ainsi fixé à 1,2 % du résultat net\* de la Société, l'année précédant la distribution du bonus.

\* Le résultat net sur une base de trésorerie, c'est-à-dire sans tenir compte des évaluations (en + ou -), notamment celles des fluctuations de valeur des instruments financiers dérivés.

Le bonus total 2015 relatif à l'exercice 2014 s'élevait à 90 086,27 € brut (y compris toutes les cotisations ONSS, le pécule de vacances, etc.). L'octroi d'un bonus à chaque membre du personnel est subordonné à une évaluation favorable durant l'année précédente. Les modalités d'octroi du bonus sont déterminées dans un document distinct. L'évaluation est effectuée par les administrateurs délégués et figure dans un formulaire d'évaluation contresigné par le membre du personnel concerné. Le directeur général ne participe pas à sa propre évaluation. La répartition du bonus total se fait sur la base des traitements mensuels bruts, éventuellement réduits si l'évaluation est moins bonne. Un quart du bonus est versé en espèces et trois quarts sont versés dans l'assurance de groupe. Il n'existe aucune autre forme d'indemnité variable ou de bonus, sous réserve d'un bonus spécial unique accordé au directeur général consistant en l'octroi de 2 000 actions.

La Société n'a pas le droit de réclamer le remboursement de la rémunération variable accordée au directeur général sur la base de données financières éventuellement erronées.

## 6. Politiques du personnel

Care Property Invest dispose de politiques du personnel élaborées, notamment en matière d'intégrité, de compétences, de formation et d'évaluation. La Société a un organigramme élaboré, comprenant une description détaillée des fonctions et des tâches.

## 7. Les actionnaires et l'assemblée générale

La Société veille à l'égalité de traitement de tous les actionnaires. Elle veille à ce que toutes les ressources et informations nécessaires soient disponibles pour permettre aux actionnaires d'exercer leurs droits.

La Société consacre une partie spécifique de son site Internet à la description des droits des actionnaires de participer et de voter à l'assemblée générale. Cette partie contient également un calendrier des informations périodiques et des assemblées générales.

Les statuts, tout comme la charte de gouvernance d'entreprise, sont disponibles à tout moment sur le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) et peuvent également être fournis gratuitement par lettre, e-mail ou fax, sur simple demande.

### 7.1 Structure de l'actionnariat

Le capital social de la Société s'élève à 78 442 491,65 €, représentés par 13 184 720 actions : 13 034 720 actions ordinaires cotées sur Euronext Brussels, et 150 000 actions préférentielles.

*Les montants sont en euros.*

| Catégorie                      | Nombre            | Pair comptable<br>(en euros) | Par rapport au nombre<br>d'actions préférentielles | Par rapport au<br>nombre total<br>d'actions |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Actions préférentielles</b> | <b>150 000</b>    | <b>892 425,00</b>            | <b>100,00 %</b>                                    | <b>1,14 %</b>                               |
| Belfius Banque SA              | 80 000            | 475 960,00                   | 53,33 %                                            | 0,61 %                                      |
| BNP Paribas Fortis SA          | 30 000            | 178 485,00                   | 20,00 %                                            | 0,23 %                                      |
| KBC Banque SA                  | 30 000            | 178 485,00                   | 20,00 %                                            | 0,23 %                                      |
| Banque Degroof Petercam SA     | 10 000            | 59 495,00                    | 6,67 %                                             | 0,07 %                                      |
| <b>Actions ordinaires</b>      | <b>13 034 720</b> | <b>77 550 066,65</b>         |                                                    | <b>98,86 %</b>                              |
| <b>Total</b>                   | <b>13 184 720</b> | <b>78 442 491,65</b>         |                                                    | <b>100,00 %</b>                             |

Conformément à l'article 37, 1er alinéa, des statuts, chaque action donne droit à une voix. Les actionnaires sans droit de vote, ainsi que les porteurs de warrants et les obligataires (le cas échéant), peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement. Il n'y a pas de restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote.

Les actions préférentielles ont les mêmes droits que les actions ordinaires, en sus des droits prévus à l'article 12 (cession d'actions), 16 (composition du conseil d'administration), 17 (vacance anticipée), 18 (présidence), 19 (réunions du conseil d'administration), 20 (délibérations du conseil d'administration), 31 (réunions de l'assemblée générale) et 35 (bureau de l'assemblée générale) des statuts.

Conformément aux conditions, termes et modalités prévus aux articles 6 à 13 de la loi du 2 mai 2007 et dans l'AR du 14 février 2008 (la « réglementation sur la transparence »), toute personne physique ou morale doit notifier à la Société et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient directement ou indirectement, lorsque le nombre de droits de vote atteint, dépasse ou passe en dessous de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, etc., chaque fois par tranche de 5 % du total des droits de vote existants, aux conditions déterminées par la réglementation sur la transparence. Cette notification est également requise, conformément à l'article 15 des statuts, lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote détenus directement ou indirectement atteignent, dépassent ou passent en dessous de 3 % du total des droits de vote existants. À ce jour, Care Property Invest n'est pas informée de la présence d'actionnaires dont la participation est inférieure ou supérieure aux seuils légaux et/ou statutaires.

Conformément à l'article 15, §1, de la loi du 2 mai 2007, la Société rend public le capital total, le nombre total de titres conférant le droit de vote ainsi que le nombre de titres conférant le droit de vote et les droits de vote par catégorie, au plus tard à la fin de chaque mois civil au cours duquel l'un de ces nombres a augmenté ou diminué.

## 7.2 Pactes d'actionnaires existants

Lors de la nomination d'administrateurs, les détenteurs d'actions préférentielles conviennent verbalement de voter pour le candidat qu'ils ont proposés de commun accord. Cette proposition tient compte de manière aussi équilibrée que possible de la représentation des actionnaires spéciaux dans le conseil d'administration, ainsi que de la possibilité de proposer un ou deux candidats d'organisations ou institutions externes dont les actionnaires spéciaux considèrent que la représentation est opportune et va dans l'intérêt de la Société.

## 7.3 Assemblées générales

Les assemblées générales servent notamment à communiquer avec les actionnaires et à stimuler leur implication. Les actionnaires qui ne peuvent être présents peuvent voter par procuration. La procuration est envoyée aux actionnaires à première demande, par courrier ordinaire, fax ou e-mail, ou peut être téléchargée sur le site de la Société.

Nonobstant les formalités de convocation légales, plus amplement détaillées sous le titre « Convocation », l'ordre du jour et les rapports qui y sont mentionnés sont mis à la disposition des actionnaires sur le site Internet, et sont envoyés à première demande aux actionnaires par courrier ordinaire, fax ou e-mail. Cette information reste accessible sur le site Internet de la Société pour une période de cinq ans à compter de la date de l'assemblée générale à laquelle elle se rapporte.

### 7.3.1 LIEU ET DATE

L'assemblée générale se réunit le troisième mercredi du mois de mai, à onze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée est tenue le jour ouvrable suivant.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige et doit être convoquée dans les cas suivants :

- chaque fois que des actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital souscrit en font la demande ;
- chaque fois que les détenteurs d'actions préférentielles, qui représentent ensemble un cinquième du capital représenté par les actions préférentielles, en font la demande.

Cette demande est adressée par lettre recommandée au siège social de la Société et doit décrire de manière précise les sujets dont l'assemblée générale délibérera et décidera. La demande doit être adressée au conseil d'administration et au commissaire, qui est tenu de convoquer une réunion dans les trois semaines suivant la réception de la demande. Dans la convocation, d'autres sujets peuvent être ajoutés aux points à l'ordre du jour proposés par les actionnaires.

Lors de chaque assemblée générale, le conseil d'administration a le droit, séance tenante, de proroger jusqu'à cinq semaines la décision relative à l'approbation des comptes annuels. Cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. L'assemblée suivante a le droit d'arrêter définitivement les comptes annuels. Le conseil d'administration a également le droit de proroger de cinq semaines toute autre assemblée générale ou tout autre point à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à moins que cette réunion n'ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins un cinquième du capital ou, respectivement, un cinquième du capital représenté par les actions préférentielles ou par le ou les commissaire(s).

Les assemblées générales se réunissent au siège social de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

### 7.3.2 CONVOCATION

Le conseil d'administration ou le/les commissaire(s) convoquent l'assemblée générale.

Ces convocations mentionnent :

- Le lieu, la date et l'heure où l'assemblée générale aura lieu, l'ordre du jour, avec mention des sujets à traiter et des propositions de décision, une description claire et précise des formalités que les actionnaires doivent remplir pour être admis à l'assemblée générale et exercer leurs droits de vote, en particulier le délai dans lequel l'actionnaire doit faire part de son intention d'assister à l'assemblée, ainsi que des informations sur le droit d'inscription à l'ordre du jour et d'interrogation, ainsi que la procédure de vote par procuration ;
- la date d'enregistrement et la mention que seules les personnes qui sont actionnaires à cette date ont le droit de participer et de voter à l'assemblée générale ;
- l'endroit et la manière dont les documents prescrits par le Code des sociétés peuvent être consultés ;
- le site Internet où l'information suivante est mise à disposition ;
- la convocation et l'ordre du jour de l'assemblée générale ;
- le nombre total d'actions et de droits de vote à la date de la convocation ;
- les pièces à soumettre à l'assemblée générale ;
- pour chaque sujet à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale, une proposition de décision ou, lorsque le sujet à traiter ne requiert pas de décision, les commentaires du conseil d'administration ;
- les formulaires à utiliser pour le vote par procuration, à moins que ces formulaires soient adressés directement à chaque actionnaire.

Si ces formulaires ne peuvent pas être mis à disposition sur le site Internet, pour des raisons techniques, la Société indique sur son site comment les formulaires peuvent être obtenus sur papier.

Les convocations à l'assemblée générale sont faites par annonce insérée au moins quinze jours avant l'assemblée dans (a) le Moniteur Belge, (b) les médias dont on peut raisonnablement supposer qu'ils peuvent assurer la diffusion efficace de l'information au public dans l'Espace économique européen et qui peuvent être consultés rapidement et de manière non discriminatoire et (c) dans un organe de presse de diffusion nationale. En cas d'assemblée générale qui se tient dans la commune aux lieu, jour et heure indiqués dans l'acte constitutif et dont l'ordre du jour se limite à l'examen des comptes annuels, au rapport de gestion et, le cas échéant, au rapport des commissaires, et au vote sur la décharge des administrateurs et, le cas échéant, des commissaires, quinze jours au moins avant l'assemblée, ainsi qu'au vote sur les points mentionnés à l'article 554 du Code des sociétés, 3e et 4e alinéas, la Société est dispensée de l'obligation d'insérer l'annonce dans un organe de presse de diffusion nationale. Les publications prévues sous (a) et (b) restent obligatoires. Si une seconde convocation est nécessaire parce que le quorum requis n'a pas été atteint lors de la première réunion, la date de la deuxième réunion est mentionnée dans la première convocation et aucun nouveau point n'est mis à l'ordre du jour, l'annonce de la deuxième réunion doit avoir lieu au moins dix-sept jours avant l'assemblée générale.

Chaque année se tient une assemblée générale dont l'ordre du jour comprend au moins les points suivants : la discussion du rapport annuel et du rapport du ou des commissaire(s), la discussion et l'approbation des comptes annuels et l'affectation du bénéfice net, la décharge des administrateurs et du ou des commissaire(s) et, le cas échéant, la nomination des administrateurs et du ou des commissaire(s).

La régularité de la convocation ne peut être contestée si tous les actionnaires sont présents ou valablement représentés.

### 7.3.3 ADMISSION

Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et exercer son droit de vote que sur la base de l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, à la date d'enregistrement, par inscription dans le registre des actions nominatives de la Société ou par inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, quel que soit le nombre d'actions détenues par l'actionnaire à l'assemblée générale. Le quatorzième jour précédant l'assemblée générale, à minuit (heure belge), vaut comme date d'enregistrement.

Les détenteurs d'actions dématérialisées qui souhaitent participer à l'assemblée générale doivent présenter une attestation délivrée par Euroclear ou un teneur de comptes agréé chez Euroclear d'où ressort le nombre d'actions dématérialisées, inscrites au nom de l'actionnaire sur ses comptes à la date d'enregistrement, avec lesquelles l'actionnaire a indiqué vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant participer à l'assemblée doivent, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée, informer la société par courrier ordinaire, fax ou e-mail de leur intention de participer à l'assemblée.

Le conseil d'administration tiendra un registre pour chacun des actionnaires ayant communiqué son intention de participer à l'assemblée générale, reprenant son nom et son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des pièces qui démontrent qu'il détenait les actions à cette date d'enregistrement.

Conformément aux statuts de la Société et à la réglementation applicable, les actions au porteur non converties en actions dématérialisées ou nominatives, au plus tard le 31 décembre 2013, sont automatiquement converties en actions dématérialisées, inscrites sur un compte titres au nom de la Société (sans toutefois que celle-ci n'en devienne propriétaire). L'exercice des droits attachés à ces actions (notamment le droit de participer à l'assemblée générale et le droit au dividende) est suspendu jusqu'à ce qu'une personne ayant pu valablement établir sa qualité de titulaire demande et obtienne que les actions soient inscrites à son nom dans le registre des actions nominatives ou sur un compte titres.

Ces actions ont été vendues le 22 septembre 2015 et le produit de cette vente s'élevant à 273 123,20 € a été versé, après déduction des frais, sur un compte de la Caisse des dépôts et consignation. Les propriétaires de ces actions peuvent contacter la Société pour obtenir la contre-valeur des actions, déduction faite des amendes légales.

### 7.3.4 REPRÉSENTATION

Chaque actionnaire peut donner un mandat pour le représenter à l'assemblée générale, conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés. Le mandataire ne doit pas être actionnaire.

Un actionnaire de la Société ne peut nommer qu'une personne comme mandataire pour une assemblée générale particulière. Par dérogation (i) l'actionnaire peut désigner des mandataires distincts pour chaque catégorie d'actions qu'il possède, ainsi que pour chacun de ses comptes titres, s'il détient des actions de Care Property Invest sur plus d'un compte titres, et (ii) une personne qualifiée comme actionnaire, intervenant à titre professionnel pour le compte d'autres personnes physiques ou morales, peut procurer un mandat à chacune de ces autres personnes physiques ou morales ou à un tiers désigné par elles.

Une personne agissant comme mandataire peut détenir une procuration de plus d'un actionnaire. Au cas où un mandataire détient des procurations de plusieurs actionnaires, il peut exprimer pour un actionnaire donné des votes différents de ceux exprimés pour un autre actionnaire.

La désignation d'un mandataire par un actionnaire d'une société se fait par écrit ou par un formulaire électronique et doit être signée par l'actionnaire, le cas échéant sous la forme d'une signature électronique avancée au sens de l'article 4, § 4, de la loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification, ou par un procédé de signature électronique qui répond aux conditions de l'article 1322 du Code civil.

La communication de la procuration à la société doit être faite par écrit. Cette communication peut également être faite par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation.

La procuration doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

Sans préjudice de la possibilité, visée à l'article 549, 2<sup>o</sup> alinéa, du Code des sociétés de déroger à ces instructions dans certaines circonstances, le mandataire vote conformément aux instructions de l'actionnaire qui l'a nommé. Il doit conserver un registre des instructions de vote pendant une période d'au moins un et confirmer, à la demande de l'actionnaire, que les instructions de vote ont été respectées.

En cas de conflit d'intérêts potentiel, visé à l'article 547 bis, § 4, du Code des sociétés, entre l'actionnaire et le mandataire qu'il a désigné, le mandataire doit faire part des faits précis permettant à l'actionnaire de déterminer s'il y a un risque que le mandataire puisse poursuivre un autre intérêt que l'intérêt de l'actionnaire. En outre, le mandataire n'est autorisé à exercer le droit de vote pour compte de l'actionnaire qu'à la condition qu'il dispose d'instructions de vote spécifiques pour chaque sujet inscrit à l'ordre du jour.

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent règlement de conflit d'intérêt, il y a un conflit d'intérêts lorsque le mandataire :

1. est la Société elle-même ou une entité qu'elle contrôle, ou un actionnaire qui contrôle la Société, ou une autre entité contrôlée par un tel actionnaire ;
2. est un membre du conseil d'administration ou des organes de gestion de la Société, d'un actionnaire qui contrôle la Société, ou d'une entité contrôlée visée au 1 ;
3. est un membre du personnel ou un commissaire de la Société, de l'actionnaire qui contrôle la Société ou d'une entité contrôlée visée au 1 ;
4. a un lien parental avec une personne physique visée sous 1° à 3°, ou est le conjoint ou le partenaire légal d'une telle personne ou d'un parent d'une telle personne.

### 7.3.5 DÉLIBÉRATIONS

Avant l'ouverture de la séance, une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre d'actions qu'ils détiennent est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour sauf si tous les actionnaires sont présents ou représentés à l'assemblée générale et décident à l'unanimité d'élargir l'ordre du jour. Le consentement requis est établi si aucune opposition n'a été consignée dans le procès-verbal de l'assemblée.

Ce qui précède n'affecte pas la possibilité pour un ou plusieurs actionnaire(s) possédant ensemble au moins 3 % du capital social, et à condition que les dispositions pertinentes du Code des sociétés soient remplies, au plus tard le vingt-deuxième jour avant la date de l'assemblée générale, de requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que de déposer des propositions de résolution concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Ce qui précède n'est pas applicable si une assemblée générale fait l'objet d'une nouvelle convocation parce que le quorum requis n'a pas été atteint lors de la première convocation et pour autant qu'il ait été satisfait aux dispositions légales lors de la première convocation, que la date de la deuxième assemblée ait été indiquée dans la première convocation et que l'ordre du jour ne comporte aucun nouveau point.

Les actionnaires qui souhaitent faire usage de cette possibilité, prouvent à la date à laquelle ils soumettent un point à l'ordre du jour ou une proposition de décision, qu'ils sont en possession de la part requise du capital sur la base d'un certificat d'inscription des actions concernées dans le registre des actions nominatives de la Société, ou sur la base d'une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation d'où il ressort que le nombre pertinent d'actions dématérialisées est inscrit en compte à leur nom.

Les demandes précitées sont faites par écrit et sont accompagnées selon le cas du texte des sujets à traiter et des propositions de décision connexes, ou du texte des propositions de décisions à placer à l'ordre du jour. Elles contiennent une adresse de courrier ordinaire ou électronique où la Société envoie l'accusé de réception de ces demandes.

Ces demandes doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-deuxième jour qui précède la date de l'assemblée générale. Elles peuvent être envoyées à la Société par voie électronique, à l'adresse indiquée dans la convocation. La Société confirme la réception des demandes susmentionnées dans les quarante-huit heures suivant leur réception.

Les sujets à traiter et les propositions de décision connexes ajoutés, le cas échéant, à l'ordre du jour seront publiés sur le site de la Société, aussi vite que possible après leur réception. En outre, un ordre du jour sera communiqué au plus tard le quinzième jour avant la date de l'assemblée générale. Il comprendra les nouveaux sujets à traiter et les éventuelles propositions de décision y afférentes, et/ou seulement les propositions de décision éventuellement formulées.

Simultanément, la Société mettra à disposition de ses actionnaires les formulaires qui peuvent être utilisés pour voter par procuration, sur son site internet. Ils comprendront les nouveaux sujets à traiter et les éventuelles propositions de décision y afférentes, et/ou seulement les propositions de décision éventuellement formulées.

Les mandats déjà été portés à la connaissance de la Société avant cette communication d'un ordre du jour complété restent valables pour les sujets à traiter inscrits à l'ordre du jour qu'ils couvrent. Il est entendu, pour les sujets à traiter inscrits à l'ordre du jour faisant l'objet de nouvelles propositions de décision, que le mandataire peut s'écarter, durant l'assemblée, des éventuelles instructions données par son mandant si l'exécution de ces instructions risque de nuire aux intérêts de son mandant. Le mandataire doit en informer le mandant. Le mandat doit indiquer si le mandataire est autorisé à voter sur les nouveaux sujets à traiter repris à l'ordre du jour, ou s'il doit s'abstenir.

Les sujets à traiter et les propositions de décision placés le cas échéant à l'ordre du jour sont exclusivement examinés si la part susmentionnée du capital a été enregistrée conformément à l'article 536, §2, du Code des sociétés (voir ci-dessus sous la rubrique 7.3.3. « Admission »).

Le conseil d'administration répond aux questions qui lui sont posées, lors de l'assemblée ou par écrit, par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points à l'ordre du jour, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la société ou ses administrateurs.

Les commissaires répondent aux questions qui leur sont posées, lors de l'assemblée ou par écrit, par les actionnaires au sujet de leur rapport, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la société, ses administrateurs ou les commissaires. Ils ont le droit de prendre la parole à l'assemblée générale en relation avec l'accomplissement de leur fonction.

Le conseil d'administration et les commissaires peuvent fournir une réponse globale à plusieurs questions ayant le même objet.

Une fois la convocation publiée, les actionnaires peuvent poser les questions susmentionnées par écrit, auxquelles les administrateurs ou les commissaires répondront durant l'assemblée, le cas échéant, à condition que les actionnaires remplissent les formalités requises pour être admis à l'assemblée (voir ci-dessus, sous la rubrique 7.3.3. « Admission »). Ces questions peuvent être soumises par voie électronique à la Société à l'adresse mentionnée dans la convocation. La Société doit recevoir ces questions écrites au plus tard le sixième jour avant la réunion.

Sauf dispositions légales ou statutaires contraires, les décisions sont prises à la majorité simple des voix émises. Les votes blancs ou nuls ne sont pas comptabilisés comme suffrages exprimés. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises.

L'assemblée générale extraordinaire doit avoir lieu en présence d'un notaire qui en établit un procès-verbal authentique. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur les modifications des statuts que si ceux qui participent à l'assemblée représentent la moitié au moins du capital social. Si le quorum de présence requis n'est pas atteint, une seconde convocation sera nécessaire, conformément à l'article 558 du Code des sociétés. La deuxième assemblée délibère et décide valablement, quelle que soit la part du capital présente ou représentée.

En outre, une modification des statuts ne peut être adoptée que si elle est préalablement approuvée par la FSMA et que si elle réunit les trois quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées (ou toute autre majorité spéciale prescrite par le Code des sociétés).

En cas de modification des statuts, ou de décision pour laquelle la loi impose au moins la même condition de majorité que pour la modification des statuts, et affectant les droits et obligations d'une certaine catégorie d'actionnaires, les conditions de majorité légales sont remplies pour chaque catégorie d'actionnaires séparément.

L'assemblée générale entend le rapport de gestion et le rapport du ou des commissaire(s) et décide à la majorité simple de l'approbation des comptes annuels.

Après l'approbation des comptes annuels, l'assemblée générale se prononce à la majorité simple, par vote spécial, sur la décharge des administrateurs et du ou des commissaire(s). Cette décharge n'est valable que si le bilan ne contient aucune omission, ni indication fausse, dissimulant la situation réelle de la société, et, en ce qui concerne les actes faits en violation des statuts, que s'ils ont été spécialement indiqués dans la convocation.

Les rapports financiers annuels et semestriels, les comptes annuels et semestriels, et le rapport du commissaire, ainsi que les statuts de la Société, sont également disponibles au siège social et peuvent, à titre d'information, être consultés sur le site Internet de la Société.

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale décide à la majorité simple de l'affectation du bénéfice net, conformément à l'article 13 de l'AR SIR.

L'assemblée générale régulièrement constituée représente tous les actionnaires. Les décisions prises par l'assemblée sont obligatoires pour tous les actionnaires, même ceux absents ou ayant une opinion divergente.

Il est dressé un procès-verbal de chaque assemblée générale. Les procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Les résultats des votes et le procès-verbal de l'assemblée générale sont publiés dès que possible et en tout cas dans les 15 jours suivant l'assemblée, sur le site Internet de la Société ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)).

Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent, pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces actions, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions.

Le conseil d'administration veille à ce que les actionnaires majoritaires fassent un usage considéré de leur position et qu'ils respectent les droits et les intérêts des actionnaires minoritaires.

Le conseil d'administration souhaite inciter les investisseurs, notamment les investisseurs institutionnels, à jouer un rôle important dans l'évaluation attentive de la gouvernance d'entreprise de la Société. Le conseil d'administration veille à ce que les investisseurs institutionnels et autres prêtent de l'importance à tous les facteurs pertinents sur lesquels leur attention est attirée.

Le conseil d'administration veille à ce que les investisseurs analysent attentivement les explications des dérogations au Code belge de gouvernance d'entreprise, et les apprécient en tout cas de manière raisonnée. Le conseil d'administration entame le dialogue avec les investisseurs si ces derniers n'acceptent pas le point de vue de la Société, tenant compte de la taille et de la complexité de la Société, ainsi que de la nature des risques et des défis auxquels celle-ci est confrontée.

## 8. Les pouvoirs de l'organe de gestion, en particulier le pouvoir d'émission ou d'achat d'actions

La Société peut acquérir ses propres actions entièrement libérées et les détenir en gage, en vertu d'une décision de l'assemblée générale, conformément aux articles 620 à 630 du Code des sociétés. La même assemblée peut décider des modalités d'aliénation de ces actions.

Suite à l'approbation du statut de SIR par l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2014, dans le cadre de laquelle les actionnaires se sont vus proposer la possibilité d'exercer leurs droits de retrait, 17 030 actions propres ont été achetées par la Société à une valeur de bourse de 16,05 € par action. Le montant total de 273 331,50 € a été repris à titre de réserve dans le capital propre de la Société.

La Société a octroyé 2 000 actions au directeur général dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale spéciale du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente. À ce jour, la Société reste propriétaire des actions.

Pour le reste, l'assemblée générale n'a pas donné son approbation à l'achat d'actions. Le conseil d'administration peut émettre d'actions dans le cadre du capital autorisé. Aujourd'hui il reste un solde de capital autorisé à concurrence de 49,93 millions d'euros.

## 9. Mesures relatives aux opérations d'initiés et aux manipulations de marché (abus de marché)<sup>8</sup>

Le conseil d'administration a approuvé le mercredi 15 février 2006 les « Règles de prévention des abus de marché » (règlement de négociation, modifié pour la dernière fois le 25 novembre 2014) pour éviter que des informations dont ne disposent que les administrateurs, actionnaires, travailleurs et certains tiers (les initiés) soient utilisées illégalement, ou même pour éviter de donner cette impression.

La Société établit une liste, régulièrement mise à jour, des personnes ayant accès à des informations privilégiées (liste d'initiés).

Le conseil d'administration a approuvé le 6 septembre 2006, une première adaptation de sa charte de gouvernance d'entreprise et des « Règles de prévention des abus de marché » suite à l'arrêté royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché. Cette adaptation a trait à l'obligation de notification à la FSMA par les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les personnes ayant un lien étroit avec elles des transactions pour compte propre d'actions de la Société. Ces restrictions et le contrôle du respect des règles visent principalement à protéger le marché en tant que tel.

<sup>8</sup> Comme défini dans la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et des services financiers, amendée à plusieurs reprises.

Chaque transaction sur des titres de la Société par des personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les personnes ayant un lien étroit avec elles est publiée sur le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) et le rapport annuel contiendra un aperçu des transactions réalisées par ces personnes. On ne signale pas à ce jour de transactions de ce genre.

Le règlement de négociation impose également des limitations aux transactions sur titres de la Société pendant des périodes bien déterminées avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées ») ou durant toute autre période considérée comme sensible (« périodes d'interdiction »).

Le conseil d'administration veille à nommer un compliance officer qui dispose notamment des fonctions et responsabilités conférées par le règlement de négociation. Le compliance officer doit notamment veiller au respect de ce règlement de négociation par les initiés. Le compliance officer veille également à ce que tout nouvel administrateur ou travailleur de la Société (ou un tiers considéré comme un initié) signe ou a signé le règlement de négociation<sup>9</sup>.

Le règlement de négociation prévoit qu'un initié doit faire connaître ses intentions au compliance officer avant chaque transaction sur des titres de la Société. Les administrateurs et le compliance officer, quant à eux, ont l'obligation de notifier leur intention au président du conseil d'administration.

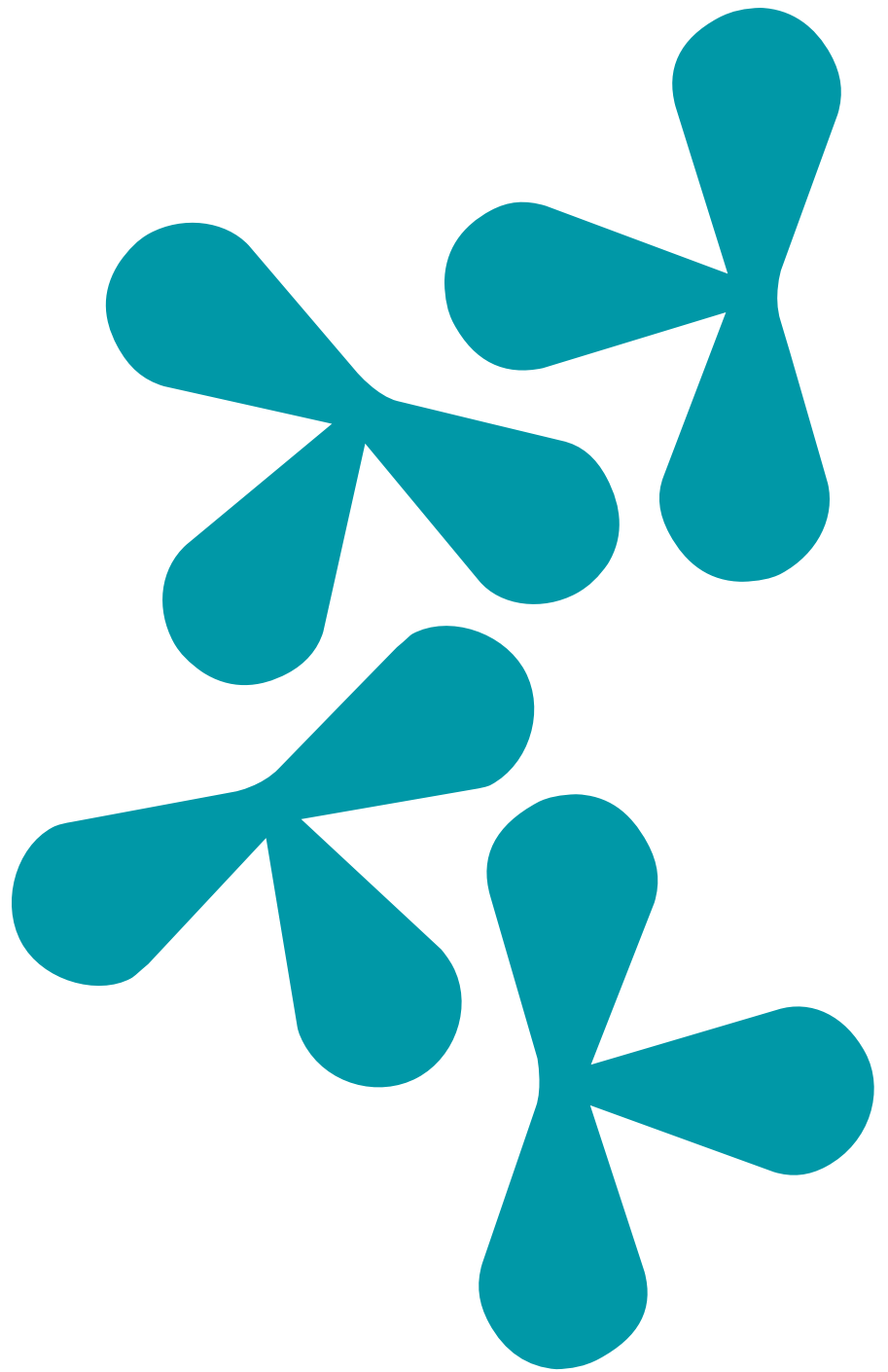
Si un administrateur effectue une opération sur des titres de la Société et que le président du conseil d'administration en est informé, l'opération est rendue publique conformément au règlement de négociation.

Le règlement de négociation énonce l'obligation de notification à la FSMA des transactions sur titres de la Société pour compte propre, applicable aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et aux personnes ayant un lien étroit avec elles.

Le règlement de négociation dans son intégralité est disponible sur le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Date de la dernière modification de la Charte de gouvernance d'entreprise : 9 mars 2016.

<sup>9</sup> Le 25 novembre 2014, au moment de l'entrée en vigueur du statut SIR, M. Filip Van Zeebroeck a été nommé compliance officer.







IX. Document permanent

## IX. Permanent document

### 1. Informations générales

#### 1.1 Dénomination sociale (*article 1 des statuts*)

La Société revêt la forme d'une société anonyme. Elle est soumise au régime juridique des sociétés immobilières publiques réglementées, dont l'abréviation légale est « SIR publiques » ou « SIRP ». Elle est dénommée « CARE PROPERTY INVEST », en abrégé « CP Invest ».

La dénomination sociale de la Société et tous les documents qui émanent d'elle (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention « société immobilière réglementée publique » ou sont immédiatement suivis par ces mots. La dénomination sociale doit aussi toujours être précédée ou suivie par les mots « société anonyme » ou par l'abréviation « SA ».

La Société tire ses ressources financières, en Belgique ou à l'étranger, d'une offre publique d'actions, et fait donc publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438, 1er alinéa, du Code des sociétés. Les actions de la Société sont admises à la négociation sur un marché réglementé, à savoir Euronext Brussels.

La Société est soumise à la réglementation applicable à tout moment aux sociétés immobilières réglementées et en particulier aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « loi SIR ») et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'« AR SIR »).

La Société est également assujettie à l'article 2.7.6.0.1 du Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF, code flamand de fiscalité) concernant l'exonération de droits de succession afférents aux parts de sociétés créées dans le cadre de la réalisation et/ou du financement de programmes d'investissement de résidences-services, tel qu'amendé de temps à autre.

#### 1.2 Siège social

À compter du 12 janvier 2015, le siège social de la Société est établi à 2900 Schoten, Horstebaan 3, et peut être contacté par téléphone au numéro +32 3 222 94 94, par fax au numéro +32 3 222 94 95 et par e-mail à [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be).

Le conseil d'administration peut le déplacer à tout autre endroit de la Région flamande. Il veille à la publication de toute modification du siège de la Société aux annexes du Moniteur belge.

Le conseil d'administration est, en outre, autorisé à établir des bureaux, des sièges d'exploitation, des succursales et des filiales tant en Belgique qu'à l'étranger.

#### 1.3 Constitution et publication

La Société anonyme Care Property Invest a été constituée le 30 octobre 1995 sous le nom « Serviceflats Invest », en vertu d'un acte passé devant le notaire associé Jan Boeykens à Anvers, et publié aux annexes du Moniteur belge du 21 novembre 1995 sous le numéro 1995-11-21/176.

#### 1.4 Numéro d'entreprise

La Société est inscrite au registre des personnes morales (RPM) d'Anvers (section Anvers) sous le numéro 0456 378 070.

### 1.5 Objet (*article 3 des statuts*)

La société a pour objet exclusif, (a) de mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR et des arrêtés et règlements pris en exécution de celle-ci, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et (b), dans les limites fixées par la loi SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR. Par bien immobilier on entend le bien immobilier au sens de la loi SIR et tous les autres biens, actions ou droits définis comme des biens immobiliers par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

L'activité décrite aux paragraphes précédents doit avoir trait au financement et à la réalisation, (i) en ce qui concerne la région flamande, exclusivement de projets concernant (a) la création des résidences-services mentionnées à l'article 88, §5, du Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (tel que modifié de temps à autre) ou (b) les immeubles pour les structures prévues dans le cadre du Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou (c) les immeubles pour les personnes handicapées, (ii) en ce qui concerne l'Espace économique européen, à l'exception de la région flamande, de projets similaires à ceux visés au point (i), ou (iii) d'autres projets autorisés de temps à autre en vertu de la législation applicable en matière d'exonération de droits de succession, sans retrait de l'agrément en vertu de cette législation (ci-après, conjointement, les « projets »).

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, exercer toutes les activités liées à l'érection, à la construction (sans préjudice de l'interdiction d'intervenir comme promoteur immobilier, sauf dans le cas de transactions occasionnelles), la transformation, la rénovation, l'aménagement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise en copropriété ou en indivision de biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, l'attribution ou l'obtention de droits de superficie, d'un usufruit, d'une emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels sur les biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers. La société peut aussi, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites mentionnées ci-dessus,

- prendre des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
- donner des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, comme activité principale ou accessoire (étant entendu que donner des immeubles en location-financement, avec une option d'achat, ne peut être une activité principale que de la manière déterminée à l'article 17, alinéa 3, de l'AR SIR et aux conditions de cet article) ; et
- développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques de la société et de façon à assurer une diversification des risques appropriée. La société ne peut cependant détenir de liquidités non allouées. Les liquidités pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme, ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;
- consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la Société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;

- consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- effectuer des opérations sur des instruments de couverture autorisés (tels que définis dans la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées), dans la mesure où ces opérations s'inscrivent dans une politique établie par la Société pour couvrir les risques financiers, à l'exception d'opérations spéculatives.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut effectuer toutes les opérations immobilières, mobilières, financières, commerciales et industrielles ayant un lien, direct ou indirect, avec son objet ou qui sont simplement de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation, en Belgique et à l'étranger.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de scission ou d'une autre restructuration prévue par le droit des sociétés, d'une inscription, d'une participation, d'une intervention financière ou de toute autre manière prendre une participation dans toute société ou entreprise actuelle ou future, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable au sien, ou de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation.

### **1.6 Durée (article 5 des statuts)**

La société est constituée pour une durée indéterminée et est active dès la date de sa constitution. Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions et selon les formes requises pour une modification des statuts.

### **1.7 Exercice (article 40 des statuts)**

L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice social, il est dressé par les soins du conseil d'administration un inventaire, ainsi que les comptes annuels. Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer de manière fidèle l'évolution des affaires et de la situation de la Société. Ce rapport contient également les informations requises par le Code des sociétés, y compris une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui forme une partie spécifique de celui-ci. Cette déclaration de gouvernement d'entreprise contient également le rapport de rémunération qui forme une partie spécifique de celle-ci.

Dès la publication de la convocation à l'assemblée, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres documents mentionnés dans le Code des sociétés (à l'exception du premier exercice qui a couru du 30/10/1995 au 31/12/1996).

### **1.8 Assemblée générale**

Conformément à l'article 31 des statuts coordonnés, l'assemblée générale ordinaire se réunit le troisième mercredi du mois de mai.

## 1.9 Commissaire agréé

Conformément à l'article 28 des statuts de la Société, l'assemblée générale du 15 mai 2013 a désigné la SCRL civile PwC Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à 1932 Woluwe Saint-Étienne, Woluwedal 18, comme commissaire, pour une période de trois ans. M. Damien Walgrave, réviseur agréé (A02037) a été désigné comme représentant. Il représente dès lors la SCRL civile et est chargé de l'exercice du mandat en son nom et pour son compte. Le mandat expire après l'assemblée générale des actionnaires chargée d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2015.

## 1.10 Audit interne

Mazars Réviseurs d'entreprises, représenté par M. Anton Nuttens. Le mandat a été prolongé par le conseil d'administration, avec effet à partir du 7 septembre 2014, pour une période de 3 ans.

## 1.11 Expert immobilier

En application de la loi SIR et de l'AR SIR, les biens immobiliers de la Société doivent être évalués par un expert immobilier indépendant et reconnu. Celui-ci est tenu de déterminer la « juste valeur » des immeubles qui sont repris dans les comptes annuels de la Société. La Société recourt à cette fin à Stadim SCRL, représentée par M. Philippe Janssens. Les honoraires de l'expert immobilier sont indépendantes de la juste valeur des biens immobiliers à évaluer.

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>logements à assistance</b>                      | 75 € par unité<br>évaluation initiale à 1 250 €                                                                                                                                                                              |
| <b>centres de services de soins et de logement</b> | 80 € par unité<br>40 € par unité dépassant les 40 unités<br>évaluation initiale à 30 % avec un minimum de 1 500,00 €<br>évaluation finale à 50 % avec un minimum de 1 000,00 €<br>projets à la phase de développement à 75 % |

Pour les immeubles de placements de la Société la rémunération s'élevait à 20 721,79 € pour l'exercice 2015 et pour quelques projets en étude une rémunération de 18 675,50 € a été payée.:

Le contrat avec Stadim est conclu jusqu'à l'exercice 2016.

### Méthode d'évaluation

L'évaluation se fait par plusieurs approches classiques :

- D'une part la capitalisation de la valeur locative sur le marché, avec une correction pour les fluctuations de revenus par rapport à cette référence sur le marché ainsi que pour les autres charges ou coûts qui doivent être prévus pour poursuivre l'exploitation des biens immobiliers.
- D'autre part, une actualisation détaillée des flux financiers sur la base d'hypothèses explicites d'évolutions futures de ces revenus et de la valeur finale. Dans ce cas, le taux d'actualisation tient compte des intérêts financiers sur les marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque spécifique pour les investissements immobiliers. Dans le cadre de l'évaluation, il est tenu compte de manière conservatrice de taux d'intérêt et de perspectives d'inflation fluctuants.
- Ces évaluations sont également comparées aux prix unitaires répertoriés lors de la vente d'immeubles similaires, suite à quoi une correction tenant compte des éventuelles différences entre ces références et les biens concernés sera appliquée.
- Les projets de développement (travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement) sont évalués en déduisant les coûts du projet, lors de son achèvement, de la valeur anticipée, déterminée en appliquant les approches susmentionnées. Les coûts de la phase d'étude des travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement sont évalués à leur valeur d'acquisition.

### 1.12 Service financier

Belfius Banque, BNP Paribas Fortis, KBC Banque, Banque Degroof Petercam et VDK Spaarbank

### 1.13 Cotation en bourse

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs

Code ISIN : BE0974273055

### 1.14 Information au public

Les informations requises concernant la Société sont mises à la disposition du public pour garantir la transparence, l'intégrité et le bon fonctionnement du marché, conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé. Les informations requises sont distribuées et conservées, conformément à cet AR, via le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be), tout en tenant compte de la circulaire FSMA/2012\_01 du 11 janvier 2012. Conformément à l'AR précité, le conseil d'administration s'assure que les informations données sont fidèles, précises et sincères et permettent aux actionnaires et au public d'apprécier l'influence des informations sur la situation, l'activité et les résultats de la Société. La convocation des assemblées générales est publiée au Moniteur belge et dans un quotidien financier. Elle est également rendue publique par l'intermédiaire de l'agence de presse Belga et sur le site de la Société ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)), en application du Code des sociétés.

Toute personne intéressée peut s'inscrire gratuitement sur le site Internet de la Société pour recevoir les communiqués de presse par e-mail.

Les décisions relatives aux nominations et révocations des membres du conseil d'administration et du commissaire, sont publiées aux annexes du Moniteur belge.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Les rapports financiers annuel et semestriel sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande. Ces rapports, les communiqués de la Société, l'information annuelle et les publications relatives à la mise en paiement du dividende, toutes les informations dont la divulgation est obligatoire, ainsi que les statuts coordonnés et la Charte de gouvernance d'entreprise sont disponibles sur le site Internet de la Société ([www.carepropertyinvest.com](http://www.carepropertyinvest.com)). Certains articles de lois pertinents, des arrêtés royaux et des décisions applicables à Care Property Invest sont uniquement mentionnés à titre d'information sur le site Internet et peuvent être consultés.

### 1.15 Analystes

Care Property Invest est suivie par :

- Banque Degroof Petercam  
Sandra Aznar y Gil  
+32 2 229 62 08  
[s.aznar@degroofpetercam.com](mailto:s.aznar@degroofpetercam.com)  
Herman van der Loos  
+32 2 229 63 40  
[h.vanderloos@degroofpetercam.com](mailto:h.vanderloos@degroofpetercam.com)
- KBC Securities  
Koen Overlaet-Michiels  
+32 2 429 37 21  
[koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be](mailto:koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be)
- ValueScan  
Wim Lewi  
+32 468 101 666  
[Wim.Lewi@ValueScan.be](mailto:Wim.Lewi@ValueScan.be)
- Vlaamse Federatie van Beleggers  
Gert De Measure  
+32 2 253 14 75  
[gert.de.measure@skynet.be](mailto:gert.de.measure@skynet.be)

### 1.16 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal de la SIR en général et de la SIR résidentielle en particulier, l'action de Care Property Invest peut constituer un investissement intéressant pour les investisseurs particuliers et institutionnels.

### 1.17 Informations de nature historique incorporées par renvoi

Les rapports financiers annuels, les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels, la description de la situation financière, sont intégrées par renvoi dans le présent rapport financier annuel et peuvent être consultés au siège principal ou sur le site Internet ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)) de Care Property Invest.

### **1.18 Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

Depuis la fin de l'exercice précédent, dont les comptes annuels contrôlés ou les comptes annuels intermédiaires ont été publiés, la situation financière ou commerciale de la Société n'a pas sensiblement changé.

### **1.19 Variation des droits des actionnaires**

Conformément aux articles 558 et 560 du Code des sociétés, les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une assemblée générale extraordinaire. Le document contenant les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 533 ter et 540 du Code des sociétés peut être consulté sur le site Internet ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)) de Care Property Invest.

Care Property Invest – rubrique Investir – Droits des actionnaires

### **1.20 Stratégie ou données sur les politiques gouvernementales, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques ou les facteurs qui ont ou peuvent avoir directement ou indirectement des conséquences importantes pour les activités de Care Property Invest**

Voir chapitre « I. Facteurs de risque » à la page 8 du rapport annuel.

### **1.21 Histoire et évolution de la Société – événements importants dans le développement des activités de Care Property Invest**

L'histoire de Care Property Invest est marquée par son introduction en bourse le 7 février 1996 (voir chapitre « V. Care Property Invest sur le marché boursier » à la page 58 et suivantes) qui a conduit à la constitution d'un portefeuille de placements immobiliers de près de 2 000 résidences-services.

Depuis le (quasi-)achèvement du programme d'investissement, la Société s'est relancée. Cela implique notamment un changement de dénomination, le fractionnement des actions et un élargissement de l'objet statutaire de la Société. Depuis 2013, Care Property Invest investit dans toutes les formes de logement prévues dans le décret sur les soins et le logement (centres de services de soins et de logement, centres de services, groupes de logements à assistance, centre de soins de jour...) et toutes les formes de logement pour les personnes à mobilité réduite, en région flamande, en région wallonne et dans la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que dans tout l'Espace économique européen.

Depuis le 25 novembre 2014, Care Property Invest a le statut de société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge.

En 2015, Care Property Invest a pu croître, grâce en partie à une augmentation de capital réussie par laquelle un produit brut d'environ 38 millions d'euros a été recueilli, en effectuant 7 nouveaux investissements d'une valeur totale d'environ 74 millions d'euros.

### **1.22 Droits de vote des actionnaires principaux**

Les actionnaires principaux de Care Property Invest ne disposent pas d'autres droits de vote que ceux qui découlent de leur participation au capital social (au sens de l'article 18.2 de l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004).

## 2. Déclarations

### 2.1 Personnes responsables

MM. Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS et Dirk VAN DEN BROECK, administrateurs délégués, déclarent par la présente qu'à leur connaissance les comptes annuels, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société, et que le présent rapport annuel donne une image fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société et l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées.

### 2.2 Personnes responsables (annexe I du règlement (CE) n° 809/2004)

MM. Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS et Dirk VAN DEN BROECK, administrateurs délégués, déclarent également que, toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

### 2.3 Informations émanant de tiers

Care Property Invest déclare que les informations fournies par les experts et le commissaire agréé ont été reprises de manière fidèle et enregistrées avec leur permission. À la connaissance de Care Property Invest et dans la mesure de ce qu'elle peut déduire d'informations publiées par les tiers concernés, il n'existe pas d'omission de nature à rendre erronée ou trompeuse l'information reproduite.

### 2.4 Déclarations au sujet de l'avenir

Le présent rapport annuel contient des déclarations ayant trait à l'avenir. Ces déclarations sont fondées sur des estimations et prévisions de la Société et contiennent naturellement des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire que les résultats, la situation financière, la performance et les prestations diffèrent considérablement de celles qui figurent, expressément ou implicitement, dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, les déclarations prospectives se font sans aucune garantie.

### 2.5 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le conseil d'administration de Care Property Invest déclare qu'il n'y a aucune intervention gouvernementale, aucune procédure judiciaire ou d'arbitrage pendante, qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Care Property Invest et qu'il n'y a, à sa connaissance, aucune situation ou fait pouvant donner lieu à une telle intervention gouvernementale, ni à une procédure judiciaire ou d'arbitrage.

## **2.6 Déclarations relatives aux administrateurs (annexe I du règlement (CE) n° 809/2004)**

Le conseil d'administration de Care Property Invest déclare que, à sa connaissance :

- aucun de ses administrateurs n'a été reconnu coupable de fraude, qu'aucune accusation officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou réglementaire (y compris les associations professionnelles) au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ses administrateurs ne s'est vu interdire par un tribunal d'agir en tant que membre d'un organe d'administration, de gestion ou de contrôle d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la direction des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ses administrateurs n'a été impliqué dans une faillite, une séquestration ou une liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun contrat de travail prévoyant le versement de dommages-intérêts à la fin du contrat n'a été conclu avec les administrateurs ;
- les administrateurs suivants de Care Property Invest possèdent des actions : Alfons Blondeel (administrateur jusqu'au 20 mai 2015) ; Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens
- aucune option sur des actions de Care Property Invest n'a été octroyée jusqu'à présent par Care Property Invest ;
- il n'y a aucun lien familial entre les administrateurs.

### 3. Historique du capital social

Les montants sont en euros.

| Date            | Nature de l'opération                                                                                                                                                                                     | Montant du capital social (en euros) | Nombre d'actions (sans valeur nominale) |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| 30 octobre 1995 | Capital initial par apport en espèces lors de la constitution (CGER Banque, BACOB Banque, Crédit Municipal, Kredietbank, Petercam et GIMV) (capital social lors de la constitution par apport en espèces) | 1 249 383,36                         | 210                                     |
|                 |                                                                                                                                                                                                           | <b>1 249 383,36</b>                  | <b>210</b>                              |
| 7 février 1996  | Augmentation de capital par apport en espèces                                                                                                                                                             | 59 494 445,95                        | 10 000                                  |
|                 |                                                                                                                                                                                                           | <b>60 743 829,31</b>                 | <b>10 210</b>                           |
| 16 mai 2001     | Augmentation de capital par incorporation de réserve                                                                                                                                                      | 565,69                               | 10 210                                  |
|                 |                                                                                                                                                                                                           | <b>60 744 395,00</b>                 | <b>10 210</b>                           |
| 19 février 2004 | Conversion de 60 actions préférentielles au nom de GIMV en actions ordinaires                                                                                                                             |                                      |                                         |
| 24 mars 2014    | Division du nombre d'actions par 1 000                                                                                                                                                                    |                                      | 10 210 000                              |
|                 |                                                                                                                                                                                                           | <b>60 744 395,00</b>                 | <b>10 210 000</b>                       |
| 20 juin 2014    | Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du dividende optionnel                                                                                                                         | 1 191 440,24                         | 149 425                                 |
|                 |                                                                                                                                                                                                           | <b>61 633 399,04</b>                 | <b>10 359 425</b>                       |
| 22 juin 2015    | Augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible                                                                                                                                   | 16 809 092,61                        | 2 825 295                               |
|                 |                                                                                                                                                                                                           | <b>78 442 491,65</b>                 | <b>13 184 720</b>                       |

## 4. Coordonné des statuts

### HISTORIQUE

La société a été constituée par acte passé devant le notaire soussigné, Jan Boeykens, le 30 octobre 1995, publié dans les annexes du Moniteur belge du 21 novembre suivant, sous le numéro 19951121/176.

Les statuts ont été modifiés par des actes passés par ce même notaire, Jan Boeykens, le :

- 30 octobre 1995, publié dans les annexes du Moniteur belge du 24 novembre suivant, sous le numéro 19951124/208.
- 7 février 1996, publié dans les annexes du Moniteur belge du 19 mars suivant, sous le numéro 19960319/128.
- 9 juin 1999, publié dans les annexes du Moniteur belge du 16 juillet suivant, sous le numéro 19990716/228.

Le capital a été adapté et converti en euros par décision de l'assemblée générale du 16 mai 2001, publiée dans les annexes du Moniteur belge le 17 août suivant, sous le numéro 20010817/309. Les statuts ont ensuite été modifiés par des actes passés devant le notaire précité le :

- 28 janvier 2004, publié dans les annexes du Moniteur belge du 16 février suivant, sous le numéro 20040216/0025164.
- 7 novembre 2007, publié dans les annexes du Moniteur belge du 7 décembre suivant, sous le numéro 20071207/0176419.
- 27 juin 2012, publié dans les annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 20120717/0125724.
- 26 juin 2013, publié dans les annexes du Moniteur belge du 19 juillet suivant, sous le numéro 20130719/0112410.
- 19 mars 2014, publié dans les annexes du Moniteur belge du 16 avril suivant, sous le numéro 20140416/0082192.

Les statuts ont été modifiés par acte passé devant le notaire Alvin Wittens à Wijnegem, le 20 juin 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 15 juillet suivant, sous le numéro 2014-07-15/0136439.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par un acte passé devant le notaire Alvin Wittens à Wijnegem, le 25 novembre 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 décembre suivant, sous le numéro 20141216/0233120.

### TEXTE COORDONNÉ DES STATUTS AU 22 JUIN 2015

Lorsque les présents statuts font référence aux « règles applicables à la société immobilière réglementée », on entend par-là « les règles applicables à tout moment à la société immobilière réglementée ».

### TITRE I - FORME - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - OBJET - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT - DURÉE

#### ARTICLE 1 - FORME ET DÉNOMINATION

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est soumise au régime juridique des sociétés immobilières publiques réglementées, dénommées « SIR publiques » ou « SIRP ». Elle porte la dénomination « CARE PROPERTY INVEST », en abrégé « CP Invest ».

La dénomination sociale de la société et tous les documents que celle-ci apporte (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont immédiatement suivis par ces mots.

La dénomination sociale doit aussi toujours être précédée ou suivie par les mots « société anonyme » ou par l'abréviation « SA ». La société tire ses ressources financières, en Belgique ou à l'étranger, d'une offre publique d'actions, et fait donc publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438, alinéa 1er, du Code des sociétés. Les actions de la société sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

La société est soumise à la réglementation applicable à tout moment aux sociétés immobilières réglementées et en particulier aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « loi SIR ») et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'« AR SIR »).

La société est également soumise à l'arrêté du gouvernement flamand du 3 mai 1995 régissant l'exonération de droits de succession liés aux droits sociaux dans des sociétés établies dans

le cadre de la réalisation et/ou du financement de programmes d'investissement de résidences-services, telle que modifiée de temps à autre (l'« arrêté d'exonération de droits de successions »).

#### ARTICLE 2 - SIÈGE

Le siège de la société est établi à 2900 Schoten, Horstebaan 3.

Le conseil d'administration peut le déplacer à tout autre endroit de la Région flamande. Il veille à la publication de toute modification du siège de la société dans les annexes du Moniteur belge.

Le conseil d'administration est, en outre, autorisé à établir des bureaux, des sièges d'exploitation, des succursales et des filiales tant en Belgique qu'à l'étranger.

#### ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet exclusif, (a) de mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR et des arrêtés et règlements pris en exécution de celle-ci, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et (b), dans les limites fixées par la loi SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR. Par bien immobilier on entend le bien immobilier au sens de la loi SIR et tous les autres biens, actions ou droits définis comme des biens immobiliers par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

L'activité décrite aux paragraphes précédents doit avoir trait au financement et à la réalisation, (i) en ce qui concerne la Région flamande, exclusivement de projets concernant (a) la création des résidences-services mentionnées à l'article 88, §5, du Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (tel que modifié de temps à autre) ou (b) les immeubles pour les structures prévues dans le cadre du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou (c) les immeubles pour les personnes handicapées, (ii) en ce qui concerne l'Espace Économique Européen, à l'exception de la Région flamande, de projets similaires à ceux visés au point (i), ou (iii) d'autres projets autorisés de temps à autre en vertu de la législation applicable en matière d'exonération de droits de succession, sans retrait de l'agrément en vertu de cette législation (ci-après, conjointement, les « projets »).

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, exercer toutes les activités liées à l'érection, à la construction (sans préjudice de l'interdiction d'intervenir comme promoteur immobilier, sauf dans le cas de transactions occasionnelles), la transformation, la rénovation, l'aménagement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise en copropriété ou en indivision de biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, l'attribution ou l'obtention de droits de superficie, d'un usufruit, d'une emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels sur les biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers. La société peut aussi, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites mentionnées ci-dessus,

- prendre des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
- donner des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, comme activité principale ou accessoire (étant entendu que donner des immeubles en location-financement, avec une option d'achat, ne peut être une activité principale que de la manière déterminée à l'article 17, alinéa 3, de l'AR SIR et aux conditions de cet article) ; et
- développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques de la société et de façon à assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées. Les liquidités

pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, ou à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;

- consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- effectuer des opérations liées à des instruments de couverture (tels que définis par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées), dans la mesure où ces opérations font partie d'une politique établie par la société pour couvrir les risques financiers, à l'exclusion des opérations spéculatives.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut effectuer toutes les opérations immobilières, mobilières, financières, commerciales et industrielles ayant un lien, direct ou indirect, avec son objet ou qui sont simplement de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation, en Belgique et à l'étranger.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de scission ou d'une autre restructuration prévue par le droit des sociétés, d'une inscription, d'une participation, d'une intervention financière ou de toute autre manière prendre une participation dans toute société ou entreprise actuelle ou future, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable au sien, ou de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation.

#### ARTICLE 4 - INTERDICTIONS

La société ne peut agir comme promoteur au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, à moins qu'il ne s'agisse d'opérations occasionnelles.

Il est interdit à la société :

- 1° de participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- 2° de prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués aux conditions et suivant les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ; et
- 3° d'acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé déclarée en faillite, ayant conclu un accord à l'amiable avec ses créanciers, faisant l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, ayant obtenu un report de paiement ou à l'égard de laquelle une mesure similaire est prise à l'étranger.

#### ARTICLE 5 - DURÉE

La société est constituée pour une durée indéterminée et est active dès la date de sa constitution.

Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions et selon les formes requises pour une modification des statuts.

## TITRE II - CAPITAL - ACTIONS - AUTRES TITRES

### ARTICLE 6 - CAPITAL

Le capital s'élève à septante-huit millions, quatre cent quarante-deux mille quatre cent nonante-et-un euros, et soixante-cinq cents (78 442 491,65 €).

Le capital est représenté par treize millions, cent quatre-vingt-quatre mille, sept cent vingt (13 184 720) actions sans mention de valeur nominale, dont cent cinquante mille (150 000) sont des actions préférentielles et treize millions, trente-quatre mille, sept cent vingt (13 034 720) sont des actions ordinaires.

Les actions préférentielles ont les mêmes droits que les actions ordinaires et bénéficient en outre des droits énoncés aux articles 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, et 35 des présents statuts.

Toutes les actions doivent être intégralement libérées dès leur souscription.

### ARTICLE 7 - CAPITAL AUTORISÉ

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social intégralement libéré à la date et aux conditions qu'il fixe, en une ou plusieurs fois, à concurrence de soixante millions, sept cent quarante-quatre mille, trois cent nonante-cinq euros (60 744 395 €). Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 mars 2014.

Elle est renouvelable.

Cette ou ces augmentations de capital peut/peuvent être effectuée(s) par apport en espèces, par apport en nature ou par incorporation de réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission non répartis ainsi que tous les composants des fonds propres dans les comptes annuels statutaires IFRS de la société (établis en vertu de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées) qui se prêtent à la conversion en capital, et avec ou sans création de nouveaux titres, conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et les présents statuts. Le conseil d'administration peut aussi émettre de nouvelles actions disposant de droits identiques ou différents (notamment en matière de droit de vote, de droits aux dividendes (notamment, le caractère transférable ou non de tout dividende préférentiel) et/ou de droits relatifs au solde de liquidation et une éventuelle préférence en matière de remboursement de capital) si les actions existantes et, dans ce cadre, les statuts sont adaptés pour refléter ces différents droits. Le cas échéant, les primes d'émission devront, en cas d'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration, être placées par le conseil d'administration sur un compte de réserve indisponible, qui constituera, au même titre que le capital, la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou clôturé autrement que par une résolution de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification de statuts, hormis la conversion en capital prévue ci-dessus.

Aux conditions et dans les limites prévues au présent article, le conseil d'administration peut également émettre des warrants (attachés ou non à un autre titre) et des obligations convertibles ou des obligations remboursables en actions, ce qui peut donner lieu à la création des titres auxquels il est fait référence au quatrième alinéa, et cela toujours conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, les réglementations applicables aux sociétés immobilières réglementées et les présents statuts.

Sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 et 606 du Code des sociétés, le conseil d'administration peut dans ce cadre limiter ou supprimer le droit de préférence, même en faveur d'une ou de plusieurs personne(s) déterminée(s), qui n'est/ne sont pas membre(s) du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres (dans la mesure requise par la loi).

Ce droit d'allocation irréductible doit au moins satisfaire aux conditions énoncées à l'article 8.1 des présents statuts. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limitations susmentionnées dans le cadre d'une suppression ou d'une limitation du droit de préférence ne sont pas applicables en cas d'apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Lors de l'émission de titres contre un apport en nature, les conditions mentionnées à l'article 8.2 des statuts doivent être respectées (y compris la possibilité de déduire un montant correspondant à la partie du dividende brut non distribué). Les règles spéciales applicables en cas d'augmentation de capital en nature exposées à l'article 8.2 ne sont toutefois pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

### ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL

Sans préjudice de la possibilité d'utilisation du capital autorisé par

une résolution du conseil d'administration et moyennant la prise en considération des règles applicables aux sociétés immobilières réglementées, l'augmentation ou la réduction du capital ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire, devant notaire.

Si l'assemblée générale décide de demander une prime d'émission, celle-ci doit être placée sur un compte de réserve indisponible, qui constituera, au même titre que le capital, la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou clôturé autrement que par une résolution de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification de statuts, hormis la conversion en capital prévue ci-dessus.

En cas de réduction du capital souscrit, les actionnaires qui se trouvent dans des conditions identiques doivent être traités de manière identique, et les autres dispositions des articles 612 et 613 du Code des sociétés doivent être respectées.

### 8.1 Augmentation de capital en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence ne peut être limité ou supprimé, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible remplit au moins les conditions suivantes :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
4. la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limitations susmentionnées dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces ne sont pas applicables à un apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

### 8.2 Augmentation de capital en nature

En cas d'émission de titres contre un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées, sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés :

1. l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation de l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendriers précédant cette même date ;
3. sauf si le prix d'émission ainsi que les modalités applicables sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
4. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'incidence en termes de droits de vote.

Pour l'application du point 2 ci-dessus, il est permis de déduire du montant prévu au point (b) du point 2 un montant correspondant à la part des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées. Le cas échéant, le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes déduits de la sorte dans son rapport spécial et expose

les conditions financières de l'opération dans son rapport financier annuel.

Les règles spéciales sur l'augmentation de capital en nature expliquées dans le présent article 8.2 ne sont pas applicables à l'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

### 8.3 Fusions, scissions et opérations similaires

Les règles spéciales applicables à l'augmentation de capital en nature énoncées à l'article 8.2 s'appliquent mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations similaires visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

Dans ce cas, on entend par « date de la convention d'apport » la date à laquelle la proposition de fusion ou de scission est déposée.

### ARTICLE 9 - NATURE DES ACTIONS

Les actions préférentielles sont nominatives et doivent le rester.

Les actions ordinaires peuvent, au choix de l'actionnaire, être nominatives ou dématérialisées.

Les titres au porteur émis par la société qui se trouvaient sur un compte-titres le 1er janvier 2008 sont convertis en titres dématérialisés à partir de cette date. Les autres titres au porteur sont, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres à partir du 1er janvier 2008, également automatiquement convertis en titres dématérialisés.

Les actionnaires peuvent à tout moment demander par écrit la conversion d'actions nominatives en actions dématérialisées, et inversement.

Conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur, les actions qui ne sont pas encore converties le 31 décembre 2013 sont converties automatiquement en actions dématérialisées. Ces actions sont inscrites sur un compte-titres au nom de la société sans que celle-ci n'acquière de ce fait la qualité de propriétaire. L'exercice des droits attaché à ces actions est suspendu jusqu'à ce qu'une personne ayant pu valablement établir sa qualité de titulaire demande et obtienne que les actions soient inscrites à son nom dans le registre des actions nominatives ou sur un compte-titres.

Le transfert ou le dépôt de ces actions aura lieu, le cas échéant, conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur.

Le titre dématérialisé est représenté par une inscription en compte, au nom de son propriétaire ou de son détenteur, auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation et est transféré par virement de compte à compte. Le nombre d'actions dématérialisées en circulation à tout moment est inscrit dans le registre des actions nominatives au nom de l'organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la société un registre de chaque catégorie de titres nominatifs. Ce registre de titres nominatifs peut être tenu sous forme électronique. Chaque détenteur de titres peut prendre connaissance du registre relatif à ses titres.

### ARTICLE 10 - TITRES

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et moyennant le respect de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés et ceux qui sont éventuellement autorisés par le droit des sociétés, conformément aux règles prescrites à cet égard et à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

### ARTICLE 11 - EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

À l'égard de la société, les actions sont indivisibles. Si une action appartient à plusieurs personnes, ou si les droits afférents à une action sont divisés entre plusieurs personnes, le conseil d'administration a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à son égard.

Si une action est grevée d'un usufruit, l'exercice du droit de vote afférent à l'action est exercé par l'usufruitier sauf opposition écrite préalable du nu-propriétaire.

**ARTICLE 12 - CESSIION DES ACTIONS A, B, C, D, E et F****12.1. Principe**

Les actions préférentielles ne peuvent être cédées que conformément aux règles suivantes.

**12.2. Cession des actions préférentielles**

Les actions préférentielles qu'un actionnaire souhaite céder à un actionnaire qui ne détient pas d'actions préférentielles et qui ne sont pas sous le contrôle de l'actionnaire cédant (une « cession externe »), doivent être proposées avant la vente aux détenteurs d'actions préférentielles, en proportion du nombre d'actions préférentielles qu'ils détiennent.

Le mot contrôle a ici le sens donné à l'article 5 du Code des sociétés.

Si, suite à une cession autre qu'une cession externe, la société qui détient des actions préférentielles n'est plus sous le contrôle de l'actionnaire cédant, les actions préférentielles sont à nouveau cédées à l'actionnaire d'origine ou la procédure de vente à des tiers est suivie.

**12.3 Procédure**

En cas de cession externe, l'actionnaire cédant doit informer les actionnaires ayant un droit de préemption de son intention de procéder à la cession, par lettre recommandée envoyée à l'adresse mentionnée à côté du nom de ces actionnaires dans le registre d'actions. Une copie de cette lettre sera adressée au conseil d'administration de la société.

Cette lettre recommandée mentionne le nom et l'adresse de la personne à qui l'actionnaire cédant souhaite céder des actions préférentielles ainsi que le nombre d'actions préférentielles ou les droits afférents qu'il souhaite céder, et le prix auquel il souhaite les céder, ainsi que le nom des autres actionnaires à qui cette lettre est adressée.

Est annexée à cette lettre une copie de la convention avec le candidat cessionnaire ou la déclaration de ce dernier qu'il est prêt à acquérir au prix proposé par l'actionnaire les actions ou les droits afférents.

Le prix proposé par l'actionnaire cédant aux détenteurs des droits de préemption ne peut pas différer du prix convenu avec le candidat cessionnaire.

L'offre de l'actionnaire cédant n'est valable, et la procédure de vente ne peut avoir lieu, que si les deux alinéas précédents sont respectés, sauf ce qui est déterminé ci-après au sujet du prix, le cas échéant.

La lettre recommandée invite de manière irrévocable l'actionnaire destinataire à exercer son droit de préemption sur un certain nombre d'actions conformément aux alinéas précédents du présent article.

Il peut valablement céder ce droit de préemption à toute personne ou société contrôlée par lui, à condition de le communiquer par écrit à l'actionnaire cédant.

Le titulaire du droit de préemption doit exercer celui-ci par lettre recommandée adressée à l'actionnaire cédant, au plus tard dans les soixante jours suivant la date d'envoi de la lettre recommandée de l'actionnaire cédant à l'actionnaire concerné.

Dans cette lettre, le titulaire doit s'engager à acquérir toutes les actions proposées à la vente pour lesquelles aucun droit de préemption n'a été exercé (par un autre actionnaire).

Si seule une partie des actionnaires destinataires ou des sociétés ou personnes contrôlées par eux exerce son droit de préemption, les actions pour lesquelles aucun droit de préemption n'a été exercé reviennent à ces premiers, en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent comme indiqué ci-dessus.

Si aucun droit de préemption n'est exercé, l'actionnaire cédant peut exclusivement céder de manière valable les actions ou les droits afférents proposés à la vente au candidat cessionnaire mentionné dans la lettre recommandée et au prix proposé aux détenteurs des droits de préemption, dans un délai de quinze jours.

**12.4.** Par « cession » d'actions, on comprend tout type de cession, y compris la donation, l'échange et la cession suite à des fusions ou des scissions de sociétés. Est également considéré comme une cession, le nantissement ou la cession d'une majorité des droits de

vote dans la société actionnaire à une société ou une personne qui n'est pas contrôlée par le titulaire de ces droits de vote.

**12.5.** Ce règlement de préemption est également applicable aux titres donnant droit à des actions préférentielles qui, conformément à l'article 10 des présents statuts, peuvent être émis par la société.

**12.6.** Une cession en violation des dispositions du présent article n'est pas opposable à la société. En cas de cession à un tiers en violation de ces dispositions, les actionnaires et les sociétés ou personnes contrôlées par eux, à qui l'actionnaire cédant aurait dû proposer les actions, disposent d'une option d'achat au prix payé par le tiers pendant soixante jours après l'inscription dans le registre des actions cédées au tiers.

Cette option est valablement levée et la propriété des actions en question passe de plein droit au tiers qui a acquis les actions. En cas de cession à titre gratuit, le prix auquel l'option peut être exercée est fixé à la cotation boursière des actions ordinaires à la date d'acquisition ou, s'il s'agit de titres qui ne sont pas cotés en bourse, sur la base de leur valeur intrinsèque déterminée par un expert indépendant.

**12.7.** Tout tiers ayant acquis les actions préférentielles d'un actionnaire doit informer le conseil d'administration de la cession et du prix.

**12.8.** En cas de cession externe d'actions préférentielles, les actions préférentielles faisant l'objet de la cession externe sont converties en actions ordinaires, sauf décision contraire du conseil d'administration à ce propos.

**ARTICLE 13 - CESSIION D'ACTIONS ORDINAIRES**

Les actions ordinaires sont librement cessibles.

**ARTICLE 14 - ACQUISITION D'ACTIONS PROPRES**

La société peut acquérir ses propres actions entièrement libérées et les détenir en gage, en vertu d'une décision de l'assemblée générale, conformément aux dispositions du Code des sociétés. La même assemblée peut décider des modalités d'aliénation de ces actions.

**ARTICLE 15 - NOTIFICATION DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES**

Conformément aux conditions, termes et modalités déterminées dans les articles 6 à 13 de la loi du 2 mai 2007 et dans l'arrêté-royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes, tels que modifiés de temps à autre (la « réglementation sur la transparence »), toute personne physique ou morale doit notifier à la société et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient directement ou indirectement, lorsque le nombre de droits de vote atteint, dépasse ou retombe en dessous de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, etc., chaque fois par tranche de 5 % du total des droits de vote existants, aux conditions déterminées par la réglementation sur la transparence. Conformément à l'article 18 de la loi du 2 mai 2007, la même obligation est applicable lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote, détenus directement ou indirectement, atteignent, dépassent ou retombent en dessous de la limite de trois pour cent (3 %) du total des droits de vote existants.

**TITRE III - ADMINISTRATION ET CONTRÔLE****ARTICLE 16 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration compte un nombre variable de membres. Il y a au minimum cinq administrateurs. Les administrateurs ne doivent pas être actionnaires. Le conseil d'administration compte au moins trois membres indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés.

La durée du mandat d'administrateur ne peut excéder quatre ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Les membres du conseil d'administration sont nommés par l'assemblée générale, qui détermine également leur rémunération. Les détenteurs d'actions préférentielles ont le droit de proposer

une liste d'au moins seize (16) candidats administrateurs. L'assemblée générale peut choisir un maximum de huit administrateurs dans cette liste. Ces administrateurs sont appelés « administrateurs présentés par les porteurs d'actions préférentielles ».

Les détenteurs d'actions ordinaires ont le droit de proposer un ou plusieurs candidat(s) administrateur(s). L'assemblée générale peut choisir un maximum de trois administrateurs parmi ces candidats.

Si un mandat d'administrateur devient vacant pour une raison quelconque, un nouvel administrateur sera choisi sur une liste proposée par la catégorie d'actionnaires ayant proposé la liste sur laquelle a été choisi l'administrateur dont le mandat devient vacant, sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 17.

La direction effective de la société est confiée à au moins deux personnes qui, comme les membres de l'organe d'administration, doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour l'exercice de leur fonction, et doivent remplir les conditions imposées par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

#### ARTICLE 17 - VACANCE ANTICIPÉE

Si, pour une raison quelconque, un mandat d'administrateur devient vacant, il sera pourvu au remplacement de la manière suivante :

- s'il s'agit d'un administrateur présenté par les détenteurs d'actions préférentielles, le conseil d'administration a le droit de pourvoir provisoirement au remplacement, dans l'attente de l'assemblée générale.
- s'il s'agit d'un administrateur présenté par les détenteurs d'actions ordinaires, les administrateurs restants convoqueront immédiatement une assemblée générale chargée de nommer un nouvel administrateur, à condition qu'aucune assemblée générale annuelle n'ait lieu dans les six mois suivant la prise de connaissance par le conseil d'administration de la vacance du mandat d'administrateur.

Le nouvel administrateur est toujours nommé sur la recommandation des actionnaires de la même catégorie, comme le prévoit l'article 16.

Tout administrateur nommé de la sorte par l'assemblée générale termine le mandat de l'administrateur qu'il remplace.

#### ARTICLE 18 - PRÉSIDENTENCE

Le conseil d'administration choisit un président parmi les administrateurs proposés par les détenteurs d'actions préférentielles

#### ARTICLE 19 - RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est convoqué par son président ou par deux administrateurs, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Les convocations mentionnent le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de l'assemblée, et sont envoyées au moins deux jours francs avant l'assemblée par lettre, télégramme, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit.

Si le président est empêché, le conseil d'administration est présidé par le doyen d'âge des administrateurs présents, présentés par les détenteurs d'actions préférentielles.

Chaque administrateur qui assiste à une réunion du conseil d'administration ou s'y fait représenter est considéré comme régulièrement convoqué.

#### ARTICLE 20 - DÉLIBÉRATIONS

Le conseil d'administration ne peut délibérer et décider valablement que si la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée, et si au moins trois administrateurs présentés par les détenteurs d'actions préférentielles sont présents ou représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint, un nouveau conseil peut être convoqué, avec le même ordre du jour, qui délibérera et décidera valablement si au moins deux administrateurs sont présents ou représentés.

Il ne peut délibérer qu'avec le consentement de l'ensemble du conseil d'administration sur des points qui ne figurent pas à l'ordre

du jour, et à condition que tous les administrateurs soient présents ou représentés.

Tout administrateur peut donner procuration par lettre, télégramme, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit, à un autre administrateur, pour le représenter à une réunion du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut se réunir par téléconférence, vidéoconférence ou tout équipement de communication similaire permettant à toutes les personnes participant à l'assemblée de s'entendre l'une l'autre.

Tout administrateur peut également communiquer son avis au président par lettre, télégramme, fax, e-mail ou toute autre forme écrite.

Lorsque l'urgence et l'intérêt social le justifient, une décision peut être adoptée par consentement écrit unanime de tous les administrateurs. Toutefois, cette procédure ne peut être utilisée pour l'approbation des comptes annuels et pour le capital autorisé.

Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération relevant de la compétence du conseil d'administration, il doit se conformer aux dispositions de l'article 523 du Code des sociétés. Les membres du conseil d'administration respecteront également les articles 37 et 38 de la loi SIR.

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessous, les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des votes exprimés.

Les changements de politique concernant les options établies dans le budget d'investissement et le plan d'affaires de la société requièrent une majorité de septante pour cent.

Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux votes exprimés. En cas de partage des votes au sein du conseil d'administration, le vote du président est prépondérant.

#### ARTICLE 21 - PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents. Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial. Les procurations sont annexées aux procès-verbaux. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par deux administrateurs ou par une personne chargée de la gestion journalière. Ce pouvoir peut être délégué à un mandataire.

#### ARTICLE 22 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société.

Il a le pouvoir d'accomplir les actes qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale par la loi ou les statuts.

#### ARTICLE 23 - MANDATS SPÉCIAUX

Le conseil d'administration peut déléguer à un mandataire, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire ou administrateur, ses pouvoirs pour des questions spéciales et déterminées.

Les mandataires engagent la société dans les limites du mandat qui leur est conféré, sans préjudice de la responsabilité du conseil d'administration en cas de mandat excessif

#### ARTICLE 24 - ÉMOLUMENTS

Le mandat d'administrateur est rémunéré. La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée générale. Les membres du conseil d'administration ont droit au remboursement des frais directement liés à leur mission.

#### ARTICLE 25 - COMITÉS

##### 25.1 Comités consultatifs

Conformément à l'article 526 bis, § 3, et à l'article 526 quater, § 4, du Code des sociétés, le conseil d'administration procède dans son ensemble aux tâches attribuées au comité d'audit et au comité de rémunération, respectivement, étant entendu que le conseil d'administration constituera en son sein un comité d'audit et un comité de rémunération, respectivement, dès que la société ne remplit plus les critères fixés à l'article 526 bis, § 3, et à l'article 526 quater, § 4, du Code des sociétés, respectivement.

## 25.2 Comités additionnels

Sous réserve de l'article 25.1, le conseil d'administration peut, conformément à l'article 522 du Code des sociétés, constituer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comité(s) consultatif(s), y compris par exemple un comité stratégique ou un comité de nomination.

Le conseil d'administration détermine la composition et les pouvoirs de ces comités, en conformité avec la réglementation applicable.

## ARTICLE 26 - POUVOIR DE REPRÉSENTATION EXTERNE

La société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris la représentation en justice, par deux administrateurs.

## ARTICLE 27 - GESTION JOURNALIÈRE

Le conseil d'administration peut conférer la gestion journalière de la société ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion à un ou plusieurs administrateur(s) qui portera/ont le titre d'administrateur délégué.

En cas de délégation de la gestion journalière, le conseil d'administration détermine la rémunération liée à cette fonction. Dans le cadre de la gestion journalière, la société est valablement représentée par un administrateur délégué.

Un administrateur délégué peut déléguer à un mandataire, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire ou administrateur, ses pouvoirs pour des questions spéciales et déterminées.

## ARTICLE 28 - CONTRÔLE

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité, au regard du Code des sociétés et des statuts, des opérations de la société, est confié à un ou plusieurs commissaire(s) nommé(s) parmi les réviseurs ou sociétés de réviseurs agréés par la FSMA. L'assemblée générale détermine à la majorité simple le nombre de commissaires et fixe leurs émoluments. Les commissaires sont nommés pour un terme renouvelable de trois ans. Sous peine de dommages-intérêts, ils ne peuvent être révoqués en cours de mandat par l'assemblée générale que pour de justes motifs, et en respectant la procédure instaurée par l'article 136 du Code des sociétés.

## ARTICLE 29 - TÂCHES DES COMMISSAIRES

Les commissaires ont, conjointement ou individuellement, un droit illimité de surveillance sur toutes les opérations de la société. Ils peuvent prendre connaissance, sans déplacement, des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la société.

Il leur est remis chaque semestre par le conseil d'administration un état résumant la situation active et passive de la société.

Les commissaires peuvent, dans l'exercice de leur fonction, et à leurs frais, se faire assister par des préposés ou d'autres personnes dont ils répondent.

## TITRE IV - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### ARTICLE 30 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - COMPOSITION ET POUVOIRS

L'assemblée générale régulièrement constituée représente tous les actionnaires. Les décisions prises par l'assemblée sont obligatoires pour tous les actionnaires, même ceux absents ou ayant une opinion divergente.

### ARTICLE 31 - RÉUNIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale se réunit le troisième mercredi du mois de mai, à onze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée est tenue le jour ouvrable suivant.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige et doit être convoquée dans les cas suivants :

- chaque fois que des actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital souscrit en font la demande ;
- chaque fois que les détenteurs d'actions préférentielles, qui représentent ensemble un cinquième du capital représenté par les actions préférentielles, en font la demande.

Cette demande est adressée par lettre recommandée au siège social de la société et doit décrire de manière précise les sujets dont l'assemblée générale délibérera et décidera. La demande doit être adressée au conseil d'administration et au commissaire, qui est tenu de convoquer une réunion dans les trois semaines suivant la réception de la demande. Dans la convocation, d'autres sujets peuvent être ajoutés aux points à l'ordre du jour proposés par les actionnaires.

Les assemblées générales se réunissent au siège social de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

### ARTICLE 32 - CONVOCATION

Le conseil d'administration ou le/les commissaire(s) convoquent l'assemblée générale.

Cette convocation contient le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que les résolutions proposées. Elle est faite dans les formes et délais prescrits par le Code des sociétés.

Chaque année se tient une assemblée générale dont l'ordre du jour comprend au moins les points suivants : la discussion du rapport annuel et du rapport du ou des commissaire(s), la discussion et l'approbation des comptes annuels et l'affectation du bénéfice net, la décharge des administrateurs et du ou des commissaire(s) et, le cas échéant, la nomination des administrateurs et du ou des commissaire(s).

La régularité de la convocation ne peut être contestée si tous les actionnaires sont présents ou valablement représentés.

### ARTICLE 33 - ADMISSION

Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et exercer son droit de vote que sous réserve des conditions suivantes :

- (1) Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et exercer son droit de vote que sur la base de l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire, à la date d'enregistrement, par inscription dans le registre des actions nominatives de la société ou par inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, quel que soit le nombre d'actions détenues par l'actionnaire à l'assemblée générale. Le quatorzième jour précédant l'assemblée générale, à minuit (heure belge), vaut comme date d'enregistrement.
- (2) Le propriétaire des actions dématérialisées qui veut participer à l'assemblée dépose une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé ou par l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit avoir lieu au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des institutions nommées dans l'invitation. Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant participer à l'assemblée doivent, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée, informer la société par courrier ordinaire, fax ou e-mail de leur intention de participer à l'assemblée.
- (3) Le conseil d'administration tiendra un registre pour chacun des actionnaires ayant communiqué son intention de participer à l'assemblée générale, reprenant son nom et son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des pièces qui démontrent qu'il détenait les actions à cette date d'enregistrement.

### ARTICLE 34 - REPRÉSENTATION

Chaque actionnaire peut donner une procuration pour le représenter à l'assemblée générale, conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés. Le mandataire ne doit pas être actionnaire.

Un actionnaire de la société ne peut nommer qu'une personne comme mandataire pour une assemblée générale particulière. Il n'est possible de déroger à ce principe que conformément aux règles pertinentes du Code des sociétés.

Une personne agissant comme mandataire peut détenir une

procuration de plus d'un actionnaire. Au cas où un mandataire détient des procurations de plusieurs actionnaires, il peut exprimer pour un actionnaire donné des votes différents de ceux exprimés pour un autre actionnaire.

La désignation d'un mandataire par un actionnaire d'une société intervient par écrit ou par un formulaire électronique et doit être signée par l'actionnaire, le cas échéant sous la forme d'une signature électronique avancée au sens de l'article 4, § 4, de la loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification, ou par un procédé de signature électronique qui répond aux conditions de l'article 1322 du Code civil.

La communication de la procuration à la société doit être faite par écrit. Cette communication peut également être faite par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation.

La procuration doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

Le mandataire vote conformément aux instructions de vote éventuellement données par l'actionnaire qui l'a désigné, sans préjudice de la possibilité, prévue à l'article 549, alinéa 2, du Code des sociétés, de s'écarter dans certaines circonstances des instructions données. Il doit conserver un registre des instructions de vote pendant une période d'au moins un et confirmer, à la demande de l'actionnaire, que les instructions de vote ont été respectées.

En cas de conflits d'intérêts potentiels entre l'actionnaire et le mandataire qu'il a désigné, tel que défini à l'article 547 bis, § 4, du Code des sociétés, le mandataire doit divulguer les faits précis qui sont pertinents pour permettre à l'actionnaire d'évaluer le risque que le mandataire puisse poursuivre un intérêt autre que l'intérêt de l'actionnaire. En outre, le mandataire n'est autorisé à exercer le droit de vote pour compte de l'actionnaire qu'à la condition qu'il dispose d'instructions de vote spécifiques pour chaque sujet inscrit à l'ordre du jour.

#### ARTICLE 35 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par le doyen d'âge des administrateurs présents, présenté par les détenteurs d'actions préférentielles.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur, qui ne doivent pas être un actionnaire. Ces deux fonctions peuvent être exercées par une seule personne. Le président, le secrétaire et le scrutateur forment le bureau.

#### ARTICLE 36 - PROROGATION

Lors de chaque assemblée générale, le conseil d'administration a le droit, séance tenante, de proroger jusqu'à cinq semaines la décision relative à l'approbation des comptes annuels.

Cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. L'assemblée suivante a le droit d'arrêter définitivement les comptes annuels.

Le conseil d'administration a également le droit de proroger à cinq semaines toute autre assemblée générale ou tout autre point à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à moins que cette réunion n'ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaire(s) représentant au moins un cinquième du capital ou, respectivement, un cinquième du capital représenté par les actions préférentielles ou par le ou les commissaire(s).

#### ARTICLE 37 - NOMBRE DE VOIX - EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Chaque action donne droit à une voix.

Les actionnaires sans droit de vote, les porteurs de warrants et les obligataires peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement. Dans les cas prévus à l'article 481 du Code des sociétés, les actionnaires sans droit de vote ont néanmoins un droit de vote.

#### ARTICLE 38 - DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉLIBÉRATION

1. Avant l'ouverture de la séance, une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre d'actions qu'ils détiennent est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

2. L'assemblée générale ne peut délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour sauf si tous les actionnaires sont présents ou représentés à l'assemblée générale et décident à l'unanimité d'élargir l'ordre du jour. Le consentement requis est établi si aucune opposition n'a été consignée dans le procès-verbal de l'assemblée.

Ce qui précède n'affecte pas la possibilité pour un ou plusieurs actionnaire(s) possédant ensemble au moins 3 % du capital social, et à condition que les dispositions pertinentes du Code des sociétés soient remplies, au plus tard le vingt-deuxième jour avant la date de l'assemblée générale, de requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que de déposer des propositions de résolution concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Ce qui précède n'est pas applicable si une assemblée générale fait l'objet d'une nouvelle convocation parce que le quorum requis n'a pas été atteint lors de la première convocation et pour autant qu'il ait été satisfait aux dispositions légales lors de la première convocation, que la date de la deuxième assemblée ait été indiquée dans la première convocation et que l'ordre du jour ne comporte aucun nouveau point.

Ces demandes doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-deuxième jour qui précède la date de l'assemblée générale. Les sujets à traiter et les propositions de décision y afférentes ajoutés à l'ordre du jour, le cas échéant, seront publiés conformément aux modalités du Code des sociétés. Si une procuration a déjà été portée à l'attention de la société avant la publication de l'ordre du jour complété, le mandataire doit prendre en compte les dispositions pertinentes du Code des sociétés.

Les sujets à traiter et les propositions de décision y afférentes inscrits à l'ordre du jour en application de l'alinéa précédent ne seront discutés que si toutes les dispositions pertinentes du Code des sociétés sont remplies.

3. Le conseil d'administration répond aux questions qui lui sont posées, lors de l'assemblée ou par écrit, par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points à l'ordre du jour, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la société ou ses administrateurs.

Les commissaires répondent aux questions qui leur sont posées, lors de l'assemblée ou par écrit, par les actionnaires au sujet de leur rapport, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la société, ses administrateurs ou les commissaires. Ils ont le droit de prendre la parole à l'assemblée générale en relation avec l'accomplissement de leur fonction.

Le conseil d'administration et les commissaires peuvent fournir une réponse globale à plusieurs questions ayant le même objet. Les actionnaires peuvent, dès la communication de la convocation, poser par écrit les questions susmentionnées, conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés.

4. Sauf dispositions légales ou statutaires contraires, les décisions sont prises à la majorité simple des voix émises. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Les votes se font à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises.

L'assemblée générale extraordinaire doit avoir lieu en présence d'un notaire qui en établit un procès-verbal authentique.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur les modifications des statuts que si ceux qui participent à l'assemblée représentent la moitié au moins du capital social. Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation est nécessaire, conformément à l'article 558 du Code des sociétés, et la deuxième assemblée délibère et décide valablement, quelle que soit la portion du capital présente ou représentée. En outre, une modification des statuts ne peut être adoptée que

si elle est préalablement approuvée par la FSMA et que si elle réunit les trois quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées (ou toute autre majorité spéciale prescrite par le Code des sociétés).

En cas de modification des statuts, ou de décision pour laquelle la loi impose au moins la même condition de majorité que pour la modification des statuts, et affectant les droits et obligations d'une certaine catégorie d'actionnaires, les conditions de majorité légales sont remplies pour chaque catégorie d'actionnaires séparément.

#### **ARTICLE 39 - PROCÈS-VERBAL**

Il est dressé un procès-verbal de chaque assemblée générale.

Les procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Les copies, à présenter en justice ou autrement, sont signées par deux administrateurs ou par un administrateur délégué.

Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent, pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions. Ces informations seront rendues publiques sur le site Internet, dans les quinze jours suivant l'assemblée générale.

#### **TITRE V - COMPTES ANNUELS - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES**

##### **ARTICLE 40 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - RAPPORT ANNUEL**

L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année.

À la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels. Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer d'une manière fidèle l'évolution des affaires et la situation de la société. Ce rapport contient également les informations requises par le Code des sociétés, y compris une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui forme une partie spécifique de celui-ci. Cette déclaration de gouvernement d'entreprise contient également le rapport de rémunération qui forme une partie spécifique de celle-ci. Dès la publication de la convocation à l'assemblée, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres documents mentionnés dans le Code des sociétés.

#### **ARTICLE 41 - APPROBATION DES COMPTES ANNUELS**

L'assemblée générale entend le rapport de gestion et le rapport du ou des commissaire(s) et décide à la majorité simple de l'approbation des comptes annuels.

Après l'approbation des comptes annuels, l'assemblée générale se prononce à la majorité simple, par vote spécial, sur la décharge des administrateurs et du ou des commissaire(s).

Cette décharge n'est valable que si le bilan ne contient aucune omission, ni indication fautive, dissimulant la situation réelle de la société, et, en ce qui concerne les actes faits en violation des statuts, que s'ils ont été spécialement indiqués dans la convocation.

Le conseil d'administration veille à ce que les comptes annuels statutaires et consolidés soient déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les trente jours suivant leur approbation, conformément aux dispositions légales.

Les rapports financiers annuels et semestriels, les comptes annuels et semestriels, et le rapport du commissaire, ainsi que les statuts de la société, sont également disponibles au siège social et peuvent, à titre d'information, être consultés sur le site de la société.

#### **ARTICLE 42 - AFFECTATION DU BÉNÉFICE**

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale décide à la majorité simple de l'affectation du bénéfice net, conformément à l'article 13 de l'AR SIR.

#### **ARTICLE 43 - PAIEMENT DE DIVIDENDES**

1. Les dividendes sont payés au moment et à l'endroit désignés par le conseil d'administration.
2. Le conseil d'administration peut, dans les limites prévues à l'article 618 du Code des sociétés, distribuer des acomptes sur dividende, imputés sur le résultat de l'exercice social. Cette distribution ne peut avoir lieu que par prélèvement sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves qui doivent être constituées en vertu d'une disposition légale ou statutaire. Pour le surplus, il est procédé conformément à l'article 618 du Code des sociétés.

#### **ARTICLE 44 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES**

Le conseil d'administration et le ou les commissaire(s) peuvent convoquer les obligataires, s'il y en a, en assemblée générale des obligataires, qui aura les pouvoirs visés à l'article 568 du Code des sociétés.

Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des titres en circulation.

La convocation contient l'ordre du jour et est établie conformément à l'article 570 du Code des sociétés. Pour être admis à l'assemblée générale, les obligataires doivent respecter les formalités prévues à l'article 571 du Code des sociétés, ainsi que toutes les formalités prévues dans les conditions d'émission des obligations ou dans la convocation.

L'assemblée générale des obligataires se déroule conformément aux dispositions des articles 572 à 580 du Code des sociétés.

#### **TITRE VI - DISSOLUTION. - LIQUIDATION**

##### **ARTICLE 45 - LIQUIDATION**

En cas de dissolution de la société, pour une raison quelconque et à tout moment, la liquidation est assurée par des liquidateurs nommés par l'assemblée générale. En l'absence d'une telle nomination, la liquidation est assurée par le conseil d'administration agissant en qualité de comité de liquidation. Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation par le tribunal de commerce compétent de leur nomination, suite à la décision de l'assemblée générale.

Sauf décision contraire, les liquidateurs agissent conjointement. À cette fin, les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus, conformément aux articles 186 et suivants du Code des sociétés, sauf restrictions imposées par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe les émoluments des liquidateurs.

#### **ARTICLE 46 - DISTRIBUTION**

Après apurement de toutes les dettes, charges et tous frais de liquidation, l'actif net sert en premier lieu au remboursement, en espèces ou en nature, du montant libéré des actions.

Tout excédent sera distribué entre les actionnaires, au prorata de leurs droits

#### **TITRE VII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **ARTICLE 47 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Tout administrateur, directeur et liquidateur domicilié à l'étranger fait élection de domicile pendant l'exercice de son mandat au siège social de la société, où toutes significations et notifications relatives aux affaires de la société et à la responsabilité de sa gestion peuvent valablement lui être faites à son nom, à l'exception des convocations faites conformément aux présents statuts. Les titulaires d'actions nominatives sont tenus de notifier à la société tout changement de lieu de résidence. En l'absence de notification, ils sont réputés avoir élu domicile à leur ancien lieu de résidence.

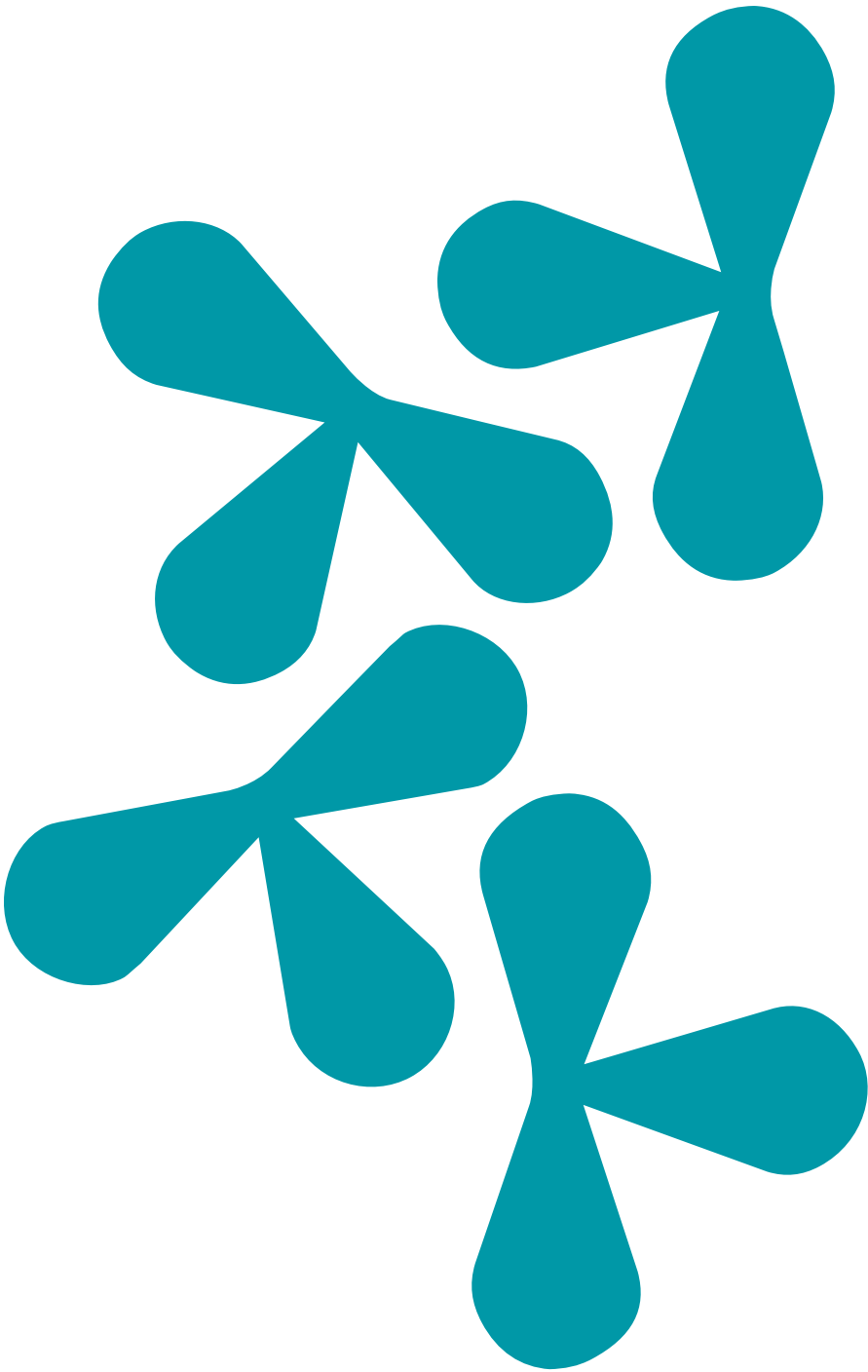
#### **ARTICLE 48 - JURIDICTION**

Tout litige entre la société, ses administrateurs, ses détenteurs de titres et ses liquidateurs concernant les affaires de la société et l'application des présents statuts relève de la compétence exclusive des tribunaux du siège social de la société, à moins que la société y renonce expressément

#### ARTICLE 49 - DROIT COMMUN

Les parties déclarent se conformer intégralement au Code des sociétés, ainsi qu'à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées (telle que modifiée de temps à autre). Par conséquent, les dispositions des présents statuts qui dérogeraient indûment aux dispositions des lois susmentionnées, sont réputées ne pas être reprises dans le présent acte, et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

Il est précisé que les articles 111, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne sont pas applicables.



## 5. La société immobilière réglementée (SIR) publique

### 5.1 Définition

La société immobilière réglementée (SIR) publique a été créée par la loi SIR du 12 mai 2014 et l'AR SIR. La loi SIR définit la SIR comme une société (i) constituée pour une durée indéterminée ; (ii) dont l'activité est celle visée à l'article 4 de la loi SIR (voir ci-dessous) ; et (iii) qui est agréée en tant que telle par la FSMA. La société immobilière réglementée publique (en abrégé « SIR publique » ou « SIRP ») est une SIR dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions. Une SIRP est donc une société cotée en bourse dont au moins 30 % des actions sur le marché se trouvent aux mains du public (« free float »).

Selon la loi SIR, la SIR exerce une activité qui consiste à :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- (b) dans les limites de la loi, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi.

Par bien immobilier on entend le « bien immobilier » au sens de la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

Les SIR se trouvent sous la supervision de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et doivent notamment se conformer à des règles très strictes en matière de conflits d'intérêts.

Depuis sa constitution au 25 novembre 2014, Care Property Invest a eu le statut de sica. Le 25 novembre 2014, la société a adopté le statut de SIR publique.

### 5.2 Caractéristiques générales

#### 5.2.1 ACTIVITÉS

Comme indiqué ci-dessus, la SIR peut exclusivement exercer une activité qui consiste à mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la loi SIR et de l'AR SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs (par exemple, par le biais d'un bail ou d'une emphytéose). Elle peut également posséder des immeubles indirectement, dans les limites imposées par la loi SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la SIR peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles (art. 4, § 1, de la loi SIR).

La SIRP poursuit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée et exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

À cet effet, la SIR (i) exerce ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l'exercice à un tiers autre qu'une société liée, (ii) entretient des relations directes avec ses clients et fournisseurs, et (iii) a les équipes opérationnelles à sa disposition qui forment une partie importante de ses effectifs. En d'autres termes, une SIR est une société immobilière opérationnelle et commerciale.

Elle peut posséder les types suivants de « biens immobiliers » (tels que définis par la loi SIR) :

**Biens immobiliers ordinaires :**

- i. les immeubles et les droits réels sur immeubles (emphytéose, usufruit...), à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de SIRP ou de SIRI (SIR institutionnelle), à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la SIRP concernée ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues.

**Autres biens immobiliers (dans certaines limites) :**

- vi. les actions de sicafi publiques ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi OPCA ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi OPCA, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « REIT ») ;
- x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006.

La SIR ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier (règle identique à celle applicable aux sicafi) et ne peut détenir les « autres biens immobiliers » (mentionnés aux points vi à x) et les droits d'option sur de tels actifs que pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de son actif consolidé.

L'activité de la société consiste à mettre des immeubles (en particulier toutes les formes de logement reprises dans le décret sur les soins et le logement, ainsi que les logements pour les personnes handicapées) à la disposition d'utilisateurs, et à développer et gérer activement ses biens immobiliers. La plus-value de Care Property Invest consiste à proposer des solutions immobilières sur mesure, dans le cadre desquelles des immeubles sont adaptés aux besoins spécifiques des utilisateurs. Care Property Invest va au-delà en procédant elle-même au développement d'immeubles, à des rénovations, des extensions, etc. Care Property Invest veut continuer à déployer son expertise et son savoir-faire, acquis dans le passé, lors de la réalisation de 2 000 résidences-services (subventionnées), pour réaliser dans le futur des projets prévus dans le décret sur les soins et le logement. Cela comprend les centres de services de soins et de logement, les centres de court séjour, les centres de soins de jour, les centres de services, les groupes de logements à assistance, ainsi que tous les établissements résidentiels pour les personnes handicapées. La société se concentre principalement sur les autorités locales et les organisations caritatives impliquées dans l'assistance aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

### 5.2.2 OBLIGATIONS

Pour avoir accès au statut de SIRP et au régime fiscal de « transparence » prévu pour cette société (voir ci-dessous), et conserver ce statut et ce régime, la société est notamment soumise aux obligations suivantes :

Obligation de distribution (le « pay-out ratio ») : en cas de résultat positif, la SIRP doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants : 1°) 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et de la plus-value nette sur la réalisation de biens immobiliers qui n'est pas exonérée de distributions obligatoires et 2°) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement ;

Limitation du taux d'endettement : le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la SIRP ne peuvent dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. Au cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, la SIRP élabore un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Diversification des biens immobiliers : les actifs de la SIRP sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire ; aucune opération effectuée par la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment « un seul ensemble immobilier » (sous réserve des exceptions autorisées par le FSMA et dans la mesure où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales ne dépasse pas 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés).

Gestion des risques : la société doit, en qualité de SIRP, disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion appropriée. Elle peut souscrire des instruments de couverture (à l'exclusion de toute opération de nature spéculative) si ses statuts l'y autorisent et s'ils s'inscrivent dans une politique de couverture des risques financiers. Cette politique devra faire l'objet d'une publication dans les rapports financiers annuels et semestriels.

Structure de gestion et organisation : en qualité de SIRP, la société doit disposer d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément au régime SIR, d'un système de contrôle interne approprié, d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate, d'une fonction de compliance indépendante adéquate et d'une politique d'intégrité appropriée.

### 5.2.3 CONSÉQUENCES FISCALES

#### Régime fiscal de la SIR

La base imposable de la SIR est limitée aux dépenses non déductibles au titre de frais professionnels, aux avantages anormaux ou bénévoles et à la cotisation spéciale dite « sur commissions secrètes » sur les dépenses qui n'ont pas été dûment justifiées. La SIR ne peut bénéficier de la déduction pour capital à risque ni des taux réduits de l'impôt des sociétés.

Comme c'est le cas pour les sicaï, lorsqu'une SIR prend part à une fusion, une scission ou une opération assimilée, cette opération ne bénéficie pas du régime d'immunité fiscale mais donne lieu à l'application de l'exit tax au taux de 16,995 %. Les apports de branche d'activité ou d'universalité à une SIR ne bénéficient pas du régime d'immunité.

La SIR est soumise à la taxe dite « d'abonnement » des articles 161 et 162 du Code des droits de succession.

#### Régime fiscal des actionnaires de la SIR

Les paragraphes ci-dessous résument certaines conséquences de la propriété et de la cession d'actions d'une SIR en droit fiscal belge. Ce résumé se fonde sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives applicables en Belgique telles qu'en vigueur à la date d'établissement du présent document. Il est fourni sous réserve de modifications du droit belge, y compris de changements avec effet rétroactif. Le présent résumé ne prend pas en compte et n'aborde pas le droit fiscal d'autres pays que la Belgique et ne prend pas en compte les circonstances particulières propres à chaque actionnaire. Les actionnaires sont invités à consulter leurs propres conseillers.

### **Personnes physiques résidant en Belgique**

Les dividendes versés par une SIR à une personne physique résidant en Belgique donnent lieu à la perception d'un précompte mobilier au taux réduit de 15 % (taux applicable lorsque la SIR est qualifiée de « résidentielle », ce qui était le cas pour la société), à savoir lorsqu'au moins 80 % des biens immobiliers de la SIR sont investis directement dans des biens immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016.

Le précompte retenu par la SIR a un caractère libératoire pour l'actionnaire personne physique belge.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques belges qui n'ont pas affecté les actions de la SIR à l'exercice d'une activité professionnelle ne sont pas imposables si elles s'inscrivent dans la gestion normale du patrimoine privé. Les moins-values ne sont pas déductibles.

### **Sociétés résidentes belges**

Les dividendes versés à une société résidente belge par la SIR donnent lieu à la perception du précompte mobilier au taux de 25 % ou de 15 % dans le cas d'une SIR résidentielle, comme la société. Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016. Ces dividendes ne donnent en règle pas droit, comme c'est le cas pour les dividendes de sicafi, à la déduction au titre de revenus définitivement taxés chez l'actionnaire société belge.

Les plus-values sur actions de la SIR ne sont pas exonérées de l'impôt des sociétés, à l'instar des plus-values sur actions de sicafi.

Le précompte mobilier retenu sur les dividendes distribués par la SIR est en règle imputable sur l'impôt des sociétés et l'excédent éventuel est restituable pour autant que la société actionnaire ait eu la pleine propriété des actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et dans la mesure où cette attribution ou mise en paiement n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur ces actions.

### **Actionnaire non-résident**

Les dividendes versés par la SIR à un actionnaire non-résident donnent normalement lieu à la perception du précompte mobilier au taux de 25 % ou de 15 % (SIR résidentielle, comme la société). Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016.

Les dividendes versés par la SIR à un actionnaire non-résident ne bénéficient pas des exonérations de précompte de droit interne. Le législateur a fait connaître son intention de supprimer l'exonération de précompte de droit interne actuellement applicable aux dividendes versés par des sicafi à des épargnants non-résidents en vertu de l'article 106, § 7, de l'AR/CIR92.

Le régime de précompte belge applicable aux fonds de pension établis dans des pays membres de l'Union européenne paraît discriminatoire, étant donné qu'il les soumet à une imposition plus lourde que les fonds de pension belges. Le secteur étudie les mesures à prendre pour tenter de faire corriger cette situation.

Certains non-résidents qui sont établis dans des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition peuvent, sous certaines conditions et moyennant certaines formalités, bénéficier d'une réduction ou d'une exonération du précompte mobilier.

### **Taxe sur les opérations de bourse**

Comme c'est le cas pour les sicafi, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel » d'actions existantes de la SIR (marché secondaire) font en règle l'objet de la taxe sur les opérations de bourse, actuellement au taux de 0,09 % avec un maximum de 650 EUR par transaction et par partie.

### **Droits de succession**

Les actions de Care Property Invest peuvent bénéficier d'une exonération de droits de succession, aux conditions mentionnées à l'article 2.7.6.0.1 du VCF (code fiscal flamand).

La société dispose en effet d'un agrément au sens de cet article. Le changement de statut de sicafi à SIR n'affecte donc en aucun cas cette exonération.





X. Lexique

## X. Lexique

### 1. Définitions

#### 1.1 Valeur d'acquisition

Par valeur d'acquisition des projets on entend les coûts portés à l'actif pour la construction des bâtiments, hors TVA.

#### 1.2 Capitalisation boursière

Le cours de bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

#### 1.3 Information privilégiée ou sensible

Une information privilégiée sur la Société est toute information qui n'a pas été rendue publique, qui a un caractère précis, qui a trait, en d'autres termes, à une situation existante ou une situation dont on peut raisonnablement attendre qu'elle se produise ou un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement attendre qu'il se produise, et qui est suffisamment précise pour tirer une conclusion sur l'impact potentiel de cette situation ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Care Property Invest - ayant, directement ou indirectement, un lien avec Care Property Invest - et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer le cours des instruments financiers ou celui des instruments financiers dérivés de Care Property Invest. Une information est considérée comme susceptible d'influencer de façon sensible le cours d'instruments financiers ou celui d'instruments financiers dérivés lorsqu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser cette information comme un des fondements de ses décisions d'investissement.

#### 1.4 Taux d'occupation

Le taux d'occupation est le rapport entre le nombre total de résidences-services effectivement occupées par rapport au nombre total d'unités résidentielles (occupées et inoccupées).

Concernant le programme d'investissement initial, la redevance emphytéotique convenue dans les contrats concernés est due, indépendamment du taux d'occupation.

#### 1.5 Crédit bullet

Un crédit remboursé en une seule fois à son échéance, seules les charges d'intérêt étant dues pendant la durée du crédit.

#### 1.6 Corporate Governance

Saine gestion de l'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables repose sur les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise, communiqué par le comité de gouvernance d'entreprise le 12 mars 2009 et disponible sur le site [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

#### 1.7 Rendement du dividende

Le dividende brut divisé par le cours de clôture de Care Property Invest durant l'exercice correspondant ou à un moment précis ou divisé par le prix de souscription lors de l'introduction en bourse (sans frais).

#### 1.8 Durée

Durée moyenne pondérée des baux, la pondération étant égale au rapport entre le produit locatif et le total des produits locatifs du portefeuille.

## **1.9 Contrat d'emphytéose**

Contrat d'une durée minimale de 27 ans et maximale de 99 ans, dans le cadre duquel un droit réel temporaire, consistant en la pleine jouissance du bien durant cette période, est accordé à l'emphytéote. En contrepartie, l'emphytéote paie une redevance annuelle, appelée « canon ».

## **1.10 Exit tax**

Les entreprises qui demandent leur agrément comme société immobilière réglementée ou qui fusionnent avec une société immobilière réglementée sont soumises à un impôt spécifique, appelé exit tax. Cette taxe est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax s'élève à 16,5 %, majoré de 3 % de cotisation complémentaire de crise, soit un total de 16,995 %.

## **1.11 Flottant**

Le flottant ou « free float » est le nombre d'actions circulant librement en bourse ou, autrement dit, détenues par le public.

## **1.12 FSMA**

La Financial Services and Markets Authority, visée par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

## **1.13 Période fermée**

Période durant laquelle le personnel de direction, toutes les personnes figurant sur les listes établies par la Société conformément à l'article 6.5 de la charte de gouvernance d'entreprise ou toute autre personne liée à ces personnes, ne peuvent effectuer de transaction portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Care Property Invest. Les périodes fermées sont mentionnées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

## **1.14 AR SIR**

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que publié au Moniteur belge du 16 juillet 2014.

## **1.15 Loi SIR**

La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que publiée aux annexes du Moniteur belge du 30 juin 2014.

## **1.16 Normes IAS/IFRS**

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards / IFRS, International Financial Reporting Standards) ont été établies par l'International Accounting Standards Board (IASB), qui développe les normes internationales pour l'établissement des comptes annuels. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces règles dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1er janvier 2005 ou après cette date. Conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, Care Property Invest applique ces règles à partir de l'exercice commençant le 1er janvier 2007 à ses comptes statutaires.

## **1.17 Interest rate swap (swap de taux d'intérêt)**

Instrument financier dans le cadre duquel les parties conviennent contractuellement de convertir des paiements d'intérêt sur une période définie. Il permet aux parties de passer de taux d'intérêt fixes à des taux d'intérêt variables et vice versa.

### 1.18 Valeur d'investissement

La valeur d'investissement (appelée auparavant « valeur acte en mains ») est la valeur estimée par un expert immobilier indépendant, avant déduction des frais de mutation.

### 1.19 Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien immobilier est en principe soumis à la perception par l'État de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation géographique du bien immobilier. Les deux premières conditions, donc le montant des droits à payer, ne sont connues qu'après la conclusion du transfert de propriété.

En Belgique, les modes de cession de biens immobiliers envisageables et les droits d'enregistrement connexes sont principalement les suivants :

- *contrats de vente de biens immobiliers : 12,5 % pour les biens immobiliers situés dans la région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne, et 10 % pour les biens immobiliers en Région flamande ;*
- *ventes de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 5,0 à 8,0 % selon la région ;*
- *établissement de droits d'emphytéose et de superficie (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose) : 2 % ou 0,5 % si le locataire est une ASBL ;*
- *contrats de vente de biens immobiliers où l'acquéreur est un organisme de droit public (comme une entité de l'Union européenne, du gouvernement fédéral, d'un gouvernement régional ou d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;*
- *apport en nature du bien immobilier contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;*
- *contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;*
- *fusions, scissions et autres réorganisations d'entreprise : absence de droits ;*
- *etc.*

Le taux d'imposition effectif du droit de mutation varie donc entre 0 et 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le pourcentage applicable à la cession d'un bien déterminé, avant que celle-ci n'ait lieu.

N.B. Il convient de noter qu'à la suite de l'interprétation des normes IAS / IFRS par l'Association belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des bâtiments pour le bilan IAS / IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation, actuellement fixée par les experts immobiliers à 2,5 %. Cependant, pour les propriétés d'une valeur inférieure à 2,5 millions d'euros, les frais d'enregistrement déduits sont ceux qui sont applicables suivant l'emplacement du bien immobilier.

### 1.20 Valeur nette par action

La valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la SIR, déduction faite des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire, par le nombre d'actions émises par la SIR, déduction faite des actions propres détenues le cas échéant au niveau consolidé.

Ce mot est synonyme de « valeur d'inventaire des actions ».

### 1.21 Résultat locatif net

Revenus locatifs

- reprises de loyers cédés et escomptés
- charges liées à la location

### 1.22 Taux de rotation

Le volume total des actions échangées au cours de l'année, divisé par le nombre total d'actions, selon la définition d'Euronext.

### 1.23 Droit de superficie

Le droit de superficie est le droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations, en tout ou partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui (*voir l'article 1 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie*).

### 1.24 Taux de distribution

Dividende brut par action divisé par le résultat distribuable par action, le dividende brut étant calculé sur la base du résultat net corrigé (à l'exclusion des coûts hors-caisse).

### 1.25 Juste valeur

La juste valeur ou « fair value » est calculée comme suit pour les immeubles de placement :

**Bâtiments dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions d'euros :**

La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + moyenne déterminée comme la plus basse des valeurs suivantes : la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % des frais de mutation, selon la région où se trouve le bâtiment) et la valeur d'investissement dans son ensemble / (1 + pourcentage moyen des frais de transaction tels que déterminés par l'association BEAMA) ;

**Bâtiments dont la valeur d'investissement est inférieure 2,5 millions d'euros :**

1. lorsque l'expert immobilier estime que le bâtiment peut être vendu par appartement, la juste valeur est la plus basse des valeurs suivantes : la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % des frais de mutation, selon la région où se trouve le bâtiment) et la valeur d'investissement dans son ensemble / (1 + pourcentage moyen des frais de transaction tels que déterminés par l'association BEAMA) ;
2. lorsque l'expert immobilier estime que le bâtiment ne peut être vendu par appartement, la juste valeur est égale à la valeur d'investissement dans son ensemble / (1 + % des droits de mutation, selon la région où se trouve le bâtiment).

Le pourcentage moyen des frais de transaction tels que déterminés par l'association BEAMA est revu chaque année et ajusté le cas échéant par tranche de 0,5 %. Les experts immobiliers confirment ce pourcentage de déduction dans leurs rapports périodiques aux actionnaires. Le pourcentage s'élève aujourd'hui à 2,5 %.

## 1.26 Taux d'endettement

« Total du passif » figurant au bilan

- I. Passifs non courants - A. Provisions
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
- II. Passifs courants - A. Provisions
- II. Passif courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation

comme prévu dans les schémas annexés à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les montants encore dus par la SIR pour l'acquisition de biens immobiliers et qui seront versés dans un délai normal peuvent être déduits lors du calcul du taux d'endettement.

## 1.27 Total des actifs, déduction faite des instruments de couverture autorisés

≤ 65 %

## 1.28 Législation en matière transparence

La loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et l'arrêté royal du 14 février 2008 relatif à la publication de participations importantes.

## 1.29 Triple net

Situation dans laquelle les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif sont pris en charge par l'exploitant.

## 1.30 Résultat distribuable ou résultat corrigé

À titre de rémunération du capital, la Société doit distribuer un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B).

(A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat net

+ amortissements

+ réductions de valeur

- reprises de réduction de valeur

- reprises de loyers cédés et escomptés

+/- autres éléments non monétaires

+/- résultat sur la vente de biens immobiliers

+/- variations de la juste valeur des biens immobiliers

= résultat corrigé (A)

+/- les plus ou moins-values réalisées en cours d'exercice sur les biens immobiliers (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées)

- plus-values réalisées en cours d'exercice sur les biens immobiliers, exonérées de la distribution obligatoire sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées).

+ plus-values réalisées sur les biens immobiliers, auparavant exonérés de la distribution obligatoire, qui n'ont pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées).

= plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exonérées de la distribution obligatoire (B)

et

- la diminution nette au cours de l'exercice de l'endettement de la SIRP, conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (*voir la définition susmentionnée du taux d'endettement*).

### **1.31 Vitesse**

Le volume d'actions échangées sur une base annuelle ou, en d'autres termes, le volume annuel négocié, divisé par le nombre total d'actions cotées.

### **1.32 Société**

Care Property Invest SA

### **1.33 Période interdite**

La période désignée comme telle par le compliance officer, suivant les instructions de la direction générale ou du conseil d'administration. Elle débute au moment où l'information sensible est connue du conseil d'administration, du conseil d'administrateurs délégués ou de la direction générale. Elle dure jusqu'à immédiatement après la publication de l'information sensible ou jusqu'à la date à laquelle l'information perd son caractère sensible.

### **1.34 Loi du 16 juin 2006**

Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, telle que publiée au Moniteur belge le 21 juin 2006 et modifiée de temps à autre.

### **1.35 Code des sociétés (Code Soc.)**

Le code des sociétés du 7 mai 1999, tel que publié au Moniteur belge le 6 août 1999 et tel que modifié de temps à autre.

### **1.36 Décret sur les soins et le logement**

Décret sur les soins et le logement du 13 mars 2009, tel que publié au Moniteur belge le 14 mai 2009, entré en vigueur le 1er janvier 2010, ainsi que ses arrêtés d'exécution, tel que modifié de temps à autre.

## 2. Abréviations

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEAMA</b>   | Belgian Asset Managers Association (Association belge des Asset Managers) |
| <b>SICAF</b>   | Société d'investissement à capital fixe                                   |
| <b>BCE</b>     | Banque centrale européenne                                                |
| <b>EPRA</b>    | European Public Real Estate Association                                   |
| <b>FSMA</b>    | Autorité des services et marchés financiers                               |
| <b>VLE</b>     | Valeur locative estimée                                                   |
| <b>SIR</b>     | Société immobilière réglementée                                           |
| <b>IAS</b>     | International Accounting Standards                                        |
| <b>OPC</b>     | Organisme de placement collectif                                          |
| <b>IFRS</b>    | International Financial Reporting Standards                               |
| <b>IRS</b>     | Interest Rate Swap                                                        |
| <b>SA</b>      | Société anonyme                                                           |
| <b>VCF</b>     | Code fiscal flamand                                                       |
| <b>C. Soc.</b> | Code des sociétés                                                         |
| <b>ASBL</b>    | Association sans but lucratif                                             |



Pour plus d'informations, veuillez contacter :  
Care Property Invest SA, SIRP de droit belge,  
Horstebaan 3 à 2900 Schoten,  
BE 456 378 070 (RPM Anvers)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) - T +32 3 222 94 94 - [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest SA**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPM Anvers

SIR publique de droit belge

**[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)**

Le présent rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Le 12 avril 2016, la version néerlandaise du présent rapport a été approuvée par la FSMA, conformément à l'article 23 de ladite loi.

*Traduction libre, rédigée sous la responsabilité de Care Property Invest. La version néerlandaise prévaut*