

Communiqué de presse

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

6 septembre 2018

avant l'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 07h45

CARE PROPERTY INVEST

société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social: Horstebaan 3, 2900 Schoten

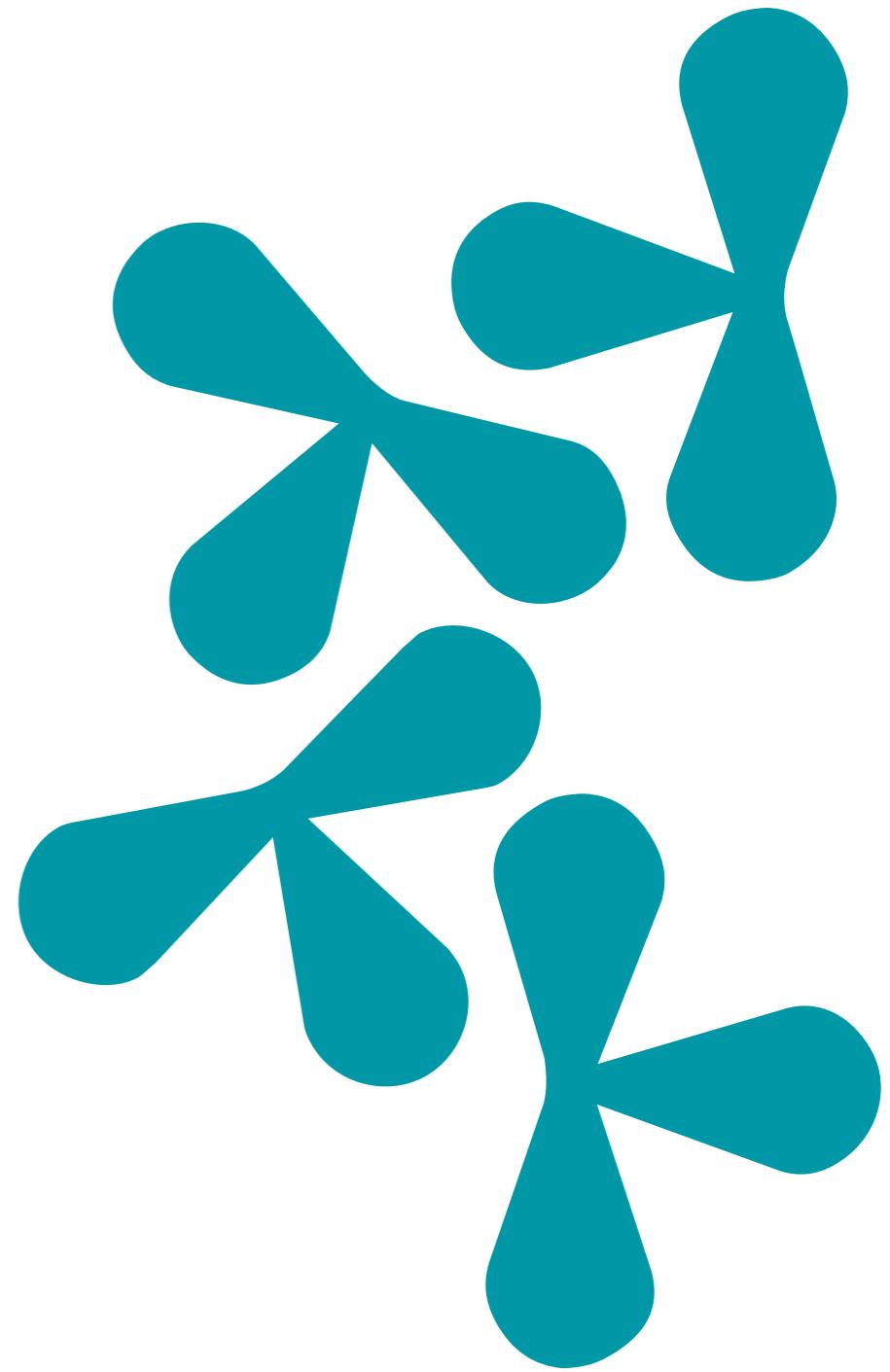
Numéro d'entreprise 0456.378.070 (RPM Anvers)

(la « Société »)

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2018

30 JUIN 2018

- Augmentation des revenus locatifs de 30,14 % au 30 juin 2018 par rapport au 30 juin 2017.
- Juste valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2018 : environ 456,54 millions €.
- Le résultat net IFRS attendu (en €/action) pour l'exercice 2018 au 30 juin 2018 est de 0,80 €, soit une augmentation de 0,02 € par rapport aux prévisions faites au début de l'exercice.
- Le taux d'intérêt moyen pondéré au 30 juin 2018 a baissé à 3,30 %. Au 31 décembre 2017, ce pourcentage s'élevait encore à 3,76 %.
- Taux d'occupation au 30 juin 2018 : 100 %
- Le 5 septembre 2018, Care Property Invest s'est vue remettre son deuxième EPRA BPR Gold Award.





INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES
publication 6 septembre 2018, avant l'ouverture de la bourse

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
Pour la période du 1 janvier 2018 jusqu'au 30 juin 2018
RÉVISÉ

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

À titre d'information, ce rapport est également disponible en français et en anglais sur le site web de la Société (www.carepropertyinvest.be). Les versions néerlandaise, française et anglaise de ce rapport financier semestriel sont juridiquement contraignantes. Care Property Invest, représentée par ses personnes responsables est responsable de la traduction et de la conformité des versions néerlandaise, française et anglaise.
Toutefois, en cas de divergences entre les versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra toujours.

➤ En 2017, Care Property Invest est passée à la vitesse supérieure. Ses efforts préparatoires dans la recherche des investissements intéressants mais surtout sains, ont commencé à porter leurs fruits au cours du premier semestre 2017.

Contenu

I. Chiffres clés	8	VII. Document permanent	128
1. Aperçu pour les actionnaires premier semestre 2018	8	1. Informations générales	128
2. Patrimoine	10	2. Déclarations	135
3. Chiffres clés état du résultat global consolidé	10	3. Historique du capital social	137
4. Chiffres clés bilan consolidé	11	4. Coordonné des statuts	139
5. EPRA Indicateurs de performance	11	5. La société immobilière réglementée (SIR) publique	148
II. Rapport de gestion intermédiaire	16	VIII. Lexique	156
1. Stratégie: L'immobilier de soins de santé, en toute confiance	16	1. Définitions	156
2. Événements marquants	21	2. Abréviations	163
3. Synthèse du bilan consolidé et de l'état du résultat global	30	3. Lexique des Indicateurs Alternatifs de Performance	164
4. Perspectives : résultat, dividende et taux d'endettement	38		
5. Principaux risques	42		
6. Transactions avec des parties liées	42		
7. Conflits d'intérêts	42		
8. Gouvernance d'entreprise	44		
9. Participations	46		
III. Care Property Invest en bourse	52		
1. Cours de bourse et volume	52		
2. Politique de dividendes	56		
3. Obligations et titres de créance à court terme	56		
4. Actionnariat	57		
5. Calendrier financier	58		
IV. EPRA	62		
1. EPRA (European Public Real Estate Association)	62		
V. Rapport immobilier	74		
1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	74		
2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 30 juin 2018	77		
3. Nouveaux projets premier semestre 2018	81		
4. Projets en développement au cours du premier semestre 2018	83		
5. Aperçu des immeubles de placement	87		
6. Aperçu des locations-financements	94		
7. Événements importants depuis la clôture du premier semestre de 2018	100		
8. Bien immobilier pour usage propre	100		
9. Rapport de l'expert immobilier	101		
VI. États financiers résumés	106		
1. État consolidé du résultat global	106		
2. Bilan consolidé	110		
3. Tableau de flux de trésorerie	116		
4. Notes sur la variation de la juste valeur des immeubles de placement	118		
5. État des variations des fonds propres consolidés	120		
6. Événements postérieurs à la fin du premier semestre 2018	122		
7. Perspectives	123		
8. Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice	124		
9. Rapport du commissaire	125		

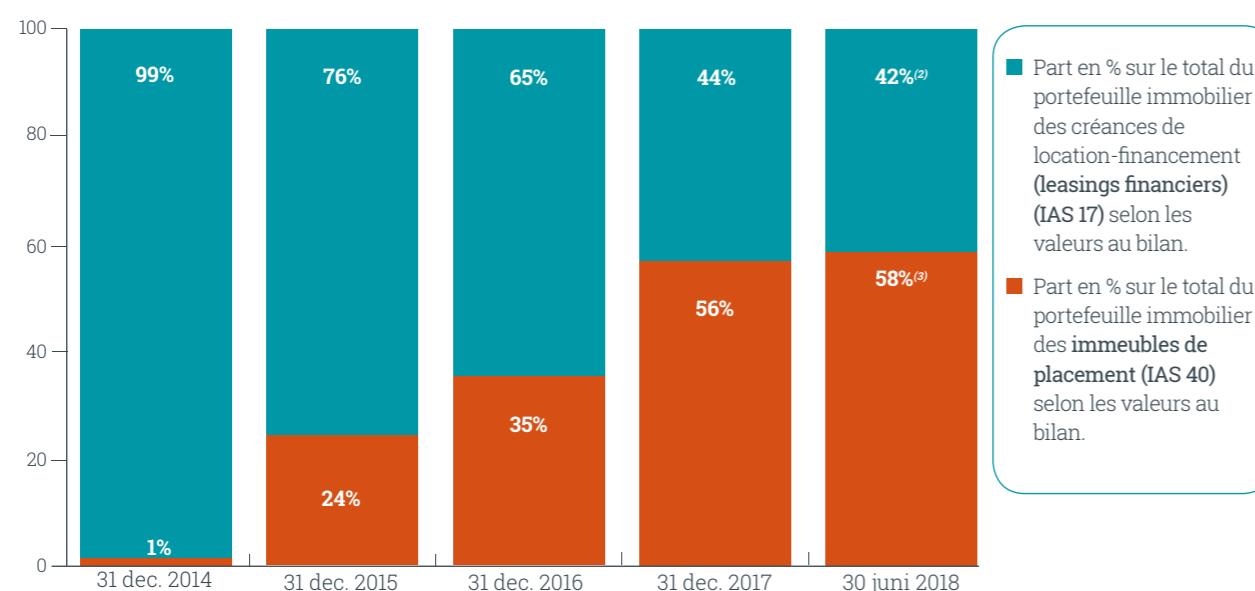
I. Chiffres clés



I. Chiffres clés

1. Aperçu pour les actionnaires premier semestre 2018

RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET LEASINGS FINANCIERS ⁽¹⁾



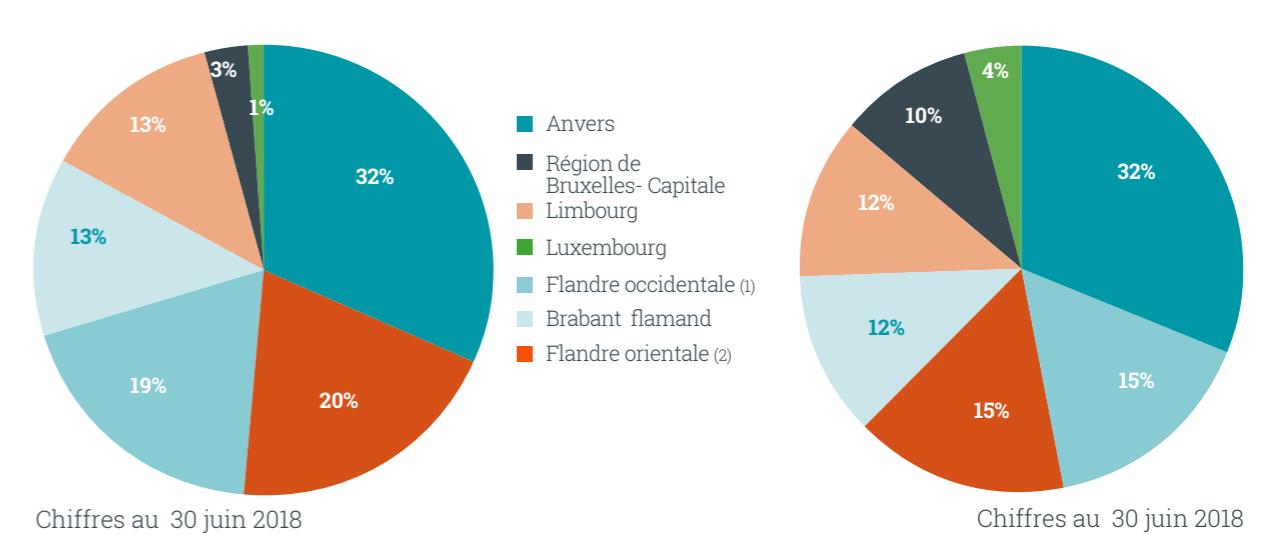
(1) Cette représentation prend en compte les valeurs au bilan. La répartition sur la base des justes valeurs au 30 juin 2018 est la suivante : immeubles de placement 58 % et leasings financiers 42 %.

(2) Le 30 juin 2018, le projet «De Nieuwe Ceder» à Deinze est toujours en cours de développement et le projet «Assistentiewoningen Welzijnshuis» à Middelkerke est toujours en préparation. Les deux projets ont été qualifiés comme leasing financier.

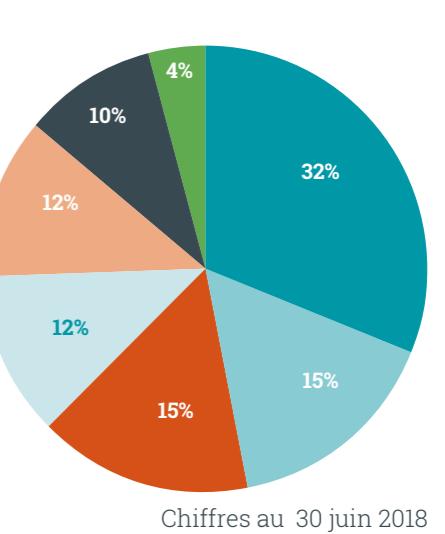
(3) Au 30 juin 2018, le projet «Les Saules» à Forest, inscrit au bilan à la juste valeur après déduction des coûts de construction prévus, est toujours en construction. Ce projet est qualifié d'immeuble de placement.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

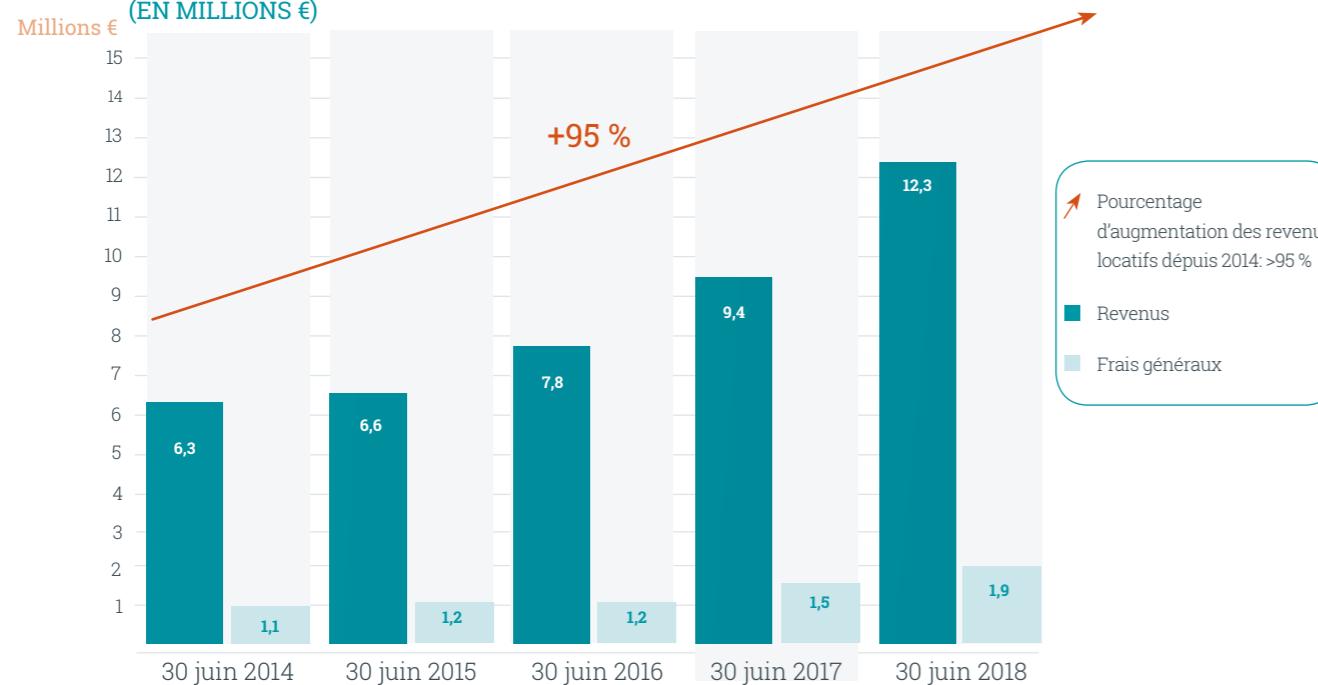
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT



ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS CONSOLIDÉS PAR RAPPORT AUX FRAIS GÉNÉRAUX
(EN MILLIONS €)



ÉVOLUTION DE LA VALEUR BOURSIÈRE



2. Patrimoine

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
Immeubles de placement		
Immeubles de placement	223 127 310,51	201 664 978,49
Activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
Créances de location-financement	163 521 047,17	160 251 205,00
Créances commerciales concernant les projets achevés	10 897 961,99	10 885 750,18
Le 30 juin 2018 Care Property Invest compte un total de 95 projets dans son portefeuille immobilier, dont 3 projets en cours de développement. L'augmentation des créances de location-financement de 160 251 205,00 € à 163 521 047,17 € découle de la comptabilisation du projet «Hof Driane» à Herenthout, achevé le 20 février 2018, comme leasing financier (IAS 17). Contrairement aux projets du portefeuille initial, dans ce projet, le canon se compose non seulement de la composante intérêts mais aussi du remboursement du capital, de sorte que le montant de la créance diminuera progressivement sur la période du bail emphytéotique.		
3. Chiffres clés état du résultat global consolidé		
<i>Les montants sont en euros.</i>		
Période clôturée le 30 juin	2018	2017
I. Revenus locatifs (+)	12 313 410,79	9 461 551,74
RÉSULTAT LOCATIF NET	12 313 410,79	9 461 551,74
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 313 410,79	9 461 551,74
IV. Recouvrement des coûts immobiliers (+)	47 720,67	0,00
IV. Frais généraux de la société (-)	-1 947 575,15	-1 520 626,42
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-440 776,58	1 120 102,03
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	9 972 779,73	9 061 027,35
Marge d'exploitation (1)	80,99 %	95,77 %
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	729 318,28	-169 821,94
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	-339 430,14	824 136,99
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	10 362 667,87	9 715 342,40
XX. Revenus financiers (+)	197,24	8 504,96
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 812 440,48	-2 163 649,85
XXII. Autres charges financières (-)	-48 356,43	-35 496,08
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	296 837,48	2 694 559,30
RÉSULTAT FINANCIER	-2 563 762,19	503 918,33
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	7 798 905,68	10 219 260,73
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-218 364,35	-158 756,29
XXV. Exit tax (-)	893 871,11	-169 958,69
RÉSULTAT NET (part du groupe)	8 474 412,44	9 890 545,75
RÉSULTAT GLOBAL	8 474 412,44	9 890 545,75
Oyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845	15 028 880
Résultat net par action sur la base du moyen pondéré d'actions en circulation (2)	0,4386 €	0,6581 €
ÉLÉMENTS HORS CAISSE INCLUS DANS LE RÉSULTAT NET	-517 270,85	-4 338 789,00
RÉSULTAT NET IFRS	7 957 141,59	5 551 756,75
Résultat net IFRS par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,4118 €	0,3694 €

(1) Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille divisé par le résultat locatif.

(2) Il n'y a pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action.

4. Chiffres clés bilan consolidé

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
Immobilisations incorporelles	27 970,58	0,00
Immeubles de placement	223 127 310,51	201 664 978,49
Créances de location-financement et créances commerciales	214 952 306,51	195 312 280,93
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	8 175 004,00	6 352 697,56
Créances de location-financement	174 419 009,16	171 136 955,18
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	5 059 718,13	5 670 226,66
Autres actifs: Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 529 644,17	5 641 055,11
TOTAL DE L'ACTIF	407 163 652,55	384 113 215,44
Capitaux propres	215 884 036,07	218 157 243,26
Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers	235 297 999,37	239 620 247,26
Variations de la juste valeur des produits financiers	-19 413 963,30	-21 463 004,00
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement (1)	166 185 441,04	135 942 791,05
Autres passifs	25 094 175,43	30 013 181,13
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	407 163 652,55	384 113 215,44
TAUX D'ENDETTEMENT	40,82 %	35,39 %

(1) Les dettes et passifs suivants ne sont pas reprises dans le calcul du taux d'endettement: I. Passifs non courants - A. Provisions, I. Passifs non courants - C. Autres passifs non courants, instruments de couverture autorisés, I. Passifs non courants - F. Impôts différés, II. Passifs courants - A. Provisions, II. Passifs courants - C. Autres passifs courants, instruments de couverture autorisés, II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation.

5. EPRA Indicateurs de performance

Période clôturée le	30 juin 2018	30 juin 2017
EPRA Résultat (en €/action)	0,39	0,49
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	19,40	4,23
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	19,40	4,23
Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
EPRA VAN (en €/action)	15,48	15,98
EPRA VANN (en €/action)	13,41	13,79
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	5,42	5,34
EPRA RIN ajusté (en %)	5,55	5,48
EPRA Taux de vacance locative (en %) (1)	0,00	0,00

(1) Care Property Invest ne court qu'un risque d'inoccupation dans le projet «Tilia», à Gullegem. Le taux d'inoccupation du projet «Tilia» est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Le projet a été entièrement occupé le 30 juin 2018 et le 31 décembre 2017, de sorte qu'il n'a pas eu de vacances. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est assumé par la contrepartie et la Société reçoit le canon, quel que soit le taux d'occupation. Pour les nouveaux projets, la Société s'efforce également de transférer ce risque à la contrepartie, entièrement ou dans une large mesure.



II. Rapport de gestion intermédiaire

2015

Augmentation de capital en espèces

22 juin 2015

Augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible. Care Property Invest lève plus de 38 millions €.

6 nouveaux investissements pour une valeur conventionnelle totale d'env. 74 millions €.

2015

NOUVELLE ADRESSE: Horstebaan 3, 2900 Schoten.



2017

Augmentation de capital par un apport en nature.

15 mars 2017

Augmentation de capital par un apport en nature suite à l'achat d'un bien immobilier à Watermael-Boitsfort (Région de Bruxelles-Capitale).

L'augmentation de capital rapporte env. 34 millions €.

À partir du 15 mars 2017

15 028 880 actions entièrement libérées



2016

Établissement d'un comité de direction

Inclusion dans l'indice BEL Mid

Membre de l'EPRA

2 nouveaux investissements pour une valeur conventionnelle totale d'env. 32,4 millions €.



2017

Acquisition premiers projets en Région Wallonne et Bruxelles-Capitale



2017

Augmentation de capital en espèces.

27 octobre 2017

Augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible. Care Property Invest lève plus de 72 millions € brut.

Le 31 décembre 2017, 128 % du montant recueilli a été investi.

À partir du 27 octobre 2017

19 322 845 actions entièrement libérées

II. Rapport de gestion intermédiaire

1. Stratégie: L'immobilier de soins de santé, en toute confiance

Care Property Invest, constituée le 30 octobre 1995, a été le premier investisseur immobilier à être coté en bourse sous la forme d'une SICAFI (actuellement SIR), spécialisée dans le logement pour personnes âgées. De son expertise et savoir-faire qu'elle a accumulé dans la réalisation de 1 988 résidences-services (programme d'investissement initial), Care property Invest crée et finance aujourd'hui des infrastructures de soins abordables, attrayantes et de qualité, ainsi que des différentes formes de logement pour les seniors et les personnes handicapées, comme par exemple des centres de services de soins et de logement, centres de court séjour, groupes de logements à assistance et des complexes résidentiels pour personnes ayant un handicap physique et/ou mental.

En 2014, le dernier de 2 modifications de l'objet social a eu lie, étendant le champ d'activité, initialement limité à la Flandre et la région de Bruxelles-Capitale, à tout l'Espace Economique Européen. Au cours de la même année, Cette possibilité d'expansion a été suivie par un changement de nom à «Care Property Invest» et par une nouvelle image de marque, qui reflète clairement sa nouvelle approche. Dans le cadre de l'immobilier des soins de santé, les activités suivantes sont envisagées, tant dans le domaine public que privé:

- **Design-Build-Finance-(Maintain):** Une formule dans laquelle Care property Invest est responsable de l'ensemble du développement du projet, pour compte de la Société, sur la base d'un contrat Design, Build & Finance («DBF»), qui peut éventuellement être étendu avec un composant «Maintain» («DBFM»). À la réception provisoire, le bâtiment est mis à la disposition de l'exploitant par le biais d'un bail ou bail emphytéotique.
- **Refinancement des bâtiments existants:** bâtiments existants nécessitant une rénovation profonde, peuvent être transférés à Care Property Invest via un droit d'emphytéose, droit de superficie ou simplement par achat. Après la rénovation, la Société mettra le bâtiment également à la disposition d'un exploitant expérimenté.
- **Investir dans l'immobilier de soins de santé:** l'acquisition de terrains et/ ou bâtiments, de projets en cours de développement et de nouveaux projets de développement. Ensuite, Care Property Invest met ces projets à la disposition de l'exploitant sur la base d'un contrat de longue durée.

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.

Afin de cerner plus précisément son rôle modifié, Care Property Invest a clarifié sa déclaration de mission et défini ses valeurs.

DÉCLARATION DE MISSION

La SA Care Property Invest est une société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Care Property Invest aide les entrepreneurs de soins de santé à réaliser leurs projets en proposant des biens immobiliers de qualité et socialement responsables à la mesure des utilisateurs finaux, dans le cadre d'une organisation solide. Elle vise à procurer à ses actionnaires un rendement à long terme stable.

VALEURS

Professionalisme

Care Property Invest met toujours en œuvre les projets actuels et futurs après l'accomplissement d'une étude approfondie, exécutée en interne et par des bureaux d'étude externes. Cela lui permet de faire, pour chaque projet, une estimation précise des risques potentiels qui y sont liés. En outre, les processus internes sont suivis de près et ajustés à temps, le cas échéant, pour assurer le fonctionnement sans faille de l'organisation. Care Property Invest cherche à parvenir à la forme la plus élevée possible de professionnalisme dans toutes ses actions.

Innovation

Care Property Invest croit qu'elle peut exceller en innovant de manière constante. Care Property Invest est convaincue qu'elle peut croître en renouvelant continuellement l'approche et la mise en œuvre de ses projets, d'une part, et par la formation et l'éducation de son personnel, d'autre part. Elle veut proposer des solutions sur mesure pour son immobilier de soins de santé, en consultation avec ses principaux interlocuteurs et avec leur contribution.

Confiance

Care Property Invest cherche à établir une relation de confiance durable avec ses actionnaires, ses collaborateurs, les exploitants de son immobilier de soins de santé, les entrepreneurs, le monde politique, le secteur des SIR et, en général, toutes les parties prenantes.

DÉCLARATION DE VISION

Care Property Invest ambitionne d'être la référence sur le marché du développement et de l'investissement dans l'immobilier de soins de santé, et de réaliser une croissance en accélération dans celui-ci. Elle est un acteur dynamique, tourné vers l'innovation dans l'immobilier de soins de santé et de bien-être, de manière indépendante.

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Un marché en croissance

Sur la base des connaissances qu'elle a acquises, Care Property Invest construit et finance, aujourd'hui et dans l'avenir, diverses formes de logement pour personnes âgées (centres de soins et de logement, groupes de logements à assistance, résidences-services,...) et handicapées, dans les secteurs public et privé. Sa stratégie actuelle repose sur le vieillissement croissant de la population ainsi que sur la demande croissante d'immobilier de soins de santé avec une valeur ajoutée sociale que cette tendance entraîne⁽¹⁾.

(1) Les perspectives de croissance du nombre de personnes âgées de 67 ans et plus en Belgique devraient évoluer de 16,3 % en 2017 à 22,3 % de la population en 2070. La proportion de personnes âgées de 85 ans et plus dans la population belge devrait passer de 2,7 % en 2017 à 6,1 % en 2070. Ce phénomène de vieillissement résulte d'une augmentation de l'espérance de vie moyenne et d'une diminution du taux de fécondité. Il est renforcé par le fait que les baby-boomers atteignent progressivement l'âge de leur retraite.

Source: Bureau Fédéral du Plan. (2018). Perspectives démographiques 2017-2070 - Population et ménages

Sa stratégie, la concrétisation de son objet social et sa position de seul acteur individuel actif dans l'immobilier de soins de santé depuis plus de 20 ans, donnent conjointement à Care Property Invest une position particulière sur le marché des SIR. L'évolution certaine du marché des soins aux personnes âgées et le portefeuille soigneusement composé de la Société font en sorte que son action génère toujours un dividende stable pour ses actionnaires. Ceux-ci peuvent bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu de 30 %), étant donné que Care Property Invest remplit la condition légale imposant d'investir au moins 60 % du portefeuille immobilier dans des biens immobiliers situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé. Care Property Invest dispose en effet, en tant qu'acteur individuel, d'un portefeuille immobilier composé à 100 % d'immobilier de soins de santé.

Care Property Invest répartit les risques en veillant à une bonne dispersion géographique de son immobilier, en diversifiant les opérateurs de ses biens immobiliers et en créant un bon équilibre entre les partenariats publics-privés et privés. Ce faisant, Care Property Invest souhaite profiter de l'extension de son objet social pour mettre en œuvre sa stratégie dans l'Espace économique européen, dans un nombre restreint de marchés géographiques essentiels. Elle veille en outre à une répartition équilibrée des exploitants solvables de son immobilier de soins de santé.

DE L'IMMOBILIER DE QUALITÉ SUR MESURE

La sélection minutieuse de nouveaux projets pour la Société a toujours lieu après une analyse complète des risques, qui va de pair avec une évaluation approfondie du conseil d'administration de la Société. Elle a lieu suite à un premier examen des dossiers d'investissement lors du comité de direction de la Société. Il peut s'agir de développer, réaliser et financer soi-même des bâtiments, mais aussi de refinancer ou d'acquérir des bâtiments existants, avec ou sans rénovation ou agrandissement, tant sur le marché privé que sur le marché public.

Voici un aperçu des principaux critères de sélection :

- Rapport qualité-prix correct du projet ;
- Rendements potentiels du projet ;
- Solvabilité, réputation et distribution des exploitants ;
- Emplacement favorable du projet : facilité d'accès en voiture et en transports publics et absence d'autres biens immobiliers de soins de santé. À cet effet, une étude de marché approfondie est toujours effectuée.
- Environnement : Dans les environs immédiats du centre d'un village ou d'une ville, avec des magasins, des pharmacies et des établissements horeca;
- L'immobilier est conforme à de hautes normes qualitatives, il dispose d'un équipement technologique de haut niveau et correspond parfaitement aux besoins du public cible de Care Property Invest.

La stratégie de Care Property Invest est essentiellement du type « acheter et conserver ». À ce titre, elle est par définition axée sur la détention de biens immobiliers à long terme.

Vision de l'avenir

Comme indiqué précédemment, Care Property Invest est actuellement active en Belgique et elle porte avec prudence son regard au-delà des frontières nationales, comme défini dans son objet social, au sein de l'Espace économique européen, à la recherche d'un nombre restreint de marchés géographiques essentiels.

STRATÉGIE FINANCIÈRE

Gestion des relations avec les investisseurs et les parties prenantes

Care Property Invest cherche à développer un dialogue permanent avec le secteur des soins de santé, les autorités, les investisseurs actuels et potentiels, les prêteurs et, plus généralement, toutes les parties prenantes.

Origine des sources de financement

Care Property Invest essaie de se financer de la façon la plus avantageuse possible, en recourant à des fonds propres et externes. Les fonds propres sont attirés en faisant appel au marché des capitaux ou par le maintien d'une partie du profit en s'efforçant de respecter le minimum légal en termes de taux de distribution sans réduire le dividende par action. La possibilité d'un dividende optionnel est également envisagée. La croissance des bénéfices par action peut être atteinte et maintenue par des augmentations de capital en espèces et en nature avec, en contrepartie, des actifs immédiatement performants et/ou un pipeline concret. Care Property Invest vise, à cette fin, un dialogue permanent avec les investisseurs, directement et indirectement. Les fonds externes sont aussi diversifiés que possible. Un financement correct est nécessaire pour un modèle d'affaires solide et rentable, compte tenu des forts besoins en capitaux du secteur dans lequel la Société est active. Un taux d'endettement maximal de 55 % est également visé, avec un bon taux de couverture des dettes. Par le développement continu de l'échelle, la société vise toujours une distribution concurrentielle des dettes et des coûts de capitaux.

Un risque limité et une source régulière de revenus par les contrats d'emphytéose et de bail à long terme
La Société génère des flux de trésorerie à long terme, en concluant des contrats d'emphytéose et de bail à long terme. En raison du caractère triple net⁽¹⁾ de ces contrats avec des opérateurs solides et du transfert de risque de vacance à l'opérateur (à l'exception de l'investissement de Gullegem), la Société parvient à maintenir un faible profil de risque.

C'est d'autant plus le cas que l'immobilier de soins de santé est moins lié à la conjoncture économique qu'à des facteurs démographiques, ceux-ci étant favorables tenant compte de la lame de fond démographique du vieillissement de la population.

RÉSULTAT FINANCIER

Vision de l'avenir

Étendre l'objet

Care Property Invest se profile en tant qu'investisseur dans les soins aux personnes âgées et l'infrastructure adaptée aux personnes handicapées. L'objet statutaire est étendu autant que possible. Des priorités sont déterminées au sein du segment de l'immobilier de soins & de bien-être.

(1) À l'exception du projet «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Boitsfort pour lequel un accord de longue durée de type double net a été conclu à long terme.

Élargir le portefeuille de services

Care Property Invest met l'accent sur les investissements dans les soins et le bien-être. Pour des raisons d'opportunité, elle accorde aussi de l'attention au développement de concept.

Axes stratégiques

1. Extension du marché et portefeuille de services (interne) dans les soins et le bien-être.
2. Gestion des relations avec les investisseurs et les parties prenantes.
3. Internationalisation.
4. Suivi et influence sur le cadre réglementaire.
5. Adaptation des moyens à la croissance (gestion de la croissance).

L'ambition de Care Property Invest est de devenir la référence (dominante) dans son marché et d'accélérer sa croissance.

Care Property Invest est un acteur très dynamique sur son marché qui innove dans l'immobilier pour les soins et le bien-être. Care Property Invest souhaite y parvenir de manière indépendante.

 **L'ambition de Care Property Invest est de devenir la référence (dominante) dans son marché et d'accélérer sa croissance.**

2. Événements marquants

2.1. Événements marquants du premier semestre de 2018

2.1.1. NOUVEAUX PROJETS PREMIER TRIMESTRE 2018

Voici un bref aperçu des acquisitions des différents projets. Pour plus de détails sur l'immobilier dans les projets acquis, veuillez vous référer au chapitre. «V. Rapport immobilier» à la page 76.

2.1.1.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Immeubles de placement à rendement immédiat pour la Société

Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. La valeur totale des transactions s'élevait à plus de 18,3 millions €.

Centre de services de soins et de logement « Home Aldante » à Koekelberg

Le 29 mars 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Home Aldante » à Koekelberg par l'acquisition de 100 % des actions dans Aldante nv, la société en possession de l'immobilier de ce centre de services de soins et de logement.

Le centre de services de soins et de logement a une capacité de 60 logements et est exploité par Vulpia Bruxelles asbl, une entité à 100 % sous le contrôle du Vulpia Care Group, par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (renouvelable). Un atout majeur de « Home Aldante » est son excellent emplacement, tout près de la basilique de Koekelberg et au milieu d'un quartier résidentiel.

« Home Aldante » se compose de 5 étages, dont un souterrain. Les 60 logements du centre de services de soins et de logement sont répartis en 50 chambres simples et en 5 chambres doubles, dont certaines possèdent une terrasse privée.

À compter du 29 mars 2018, le projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 3,5 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

Care Property Invest a financé le projet par des fonds empruntés et a remboursé les crédits courants dans Aldante nv.

Centre de services de soins et de logement « Residentie 't Neerhof » à Brakel

Le 29 mars 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Residentie 't Neerhof » à Brakel. Pour ce faire, elle a acquis 100 % des actions dans la société 't Neerhof Service SA, propriétaire de l'immobilier de ce centre de services de soins et de logement. Le projet a une capacité totale de 108 logements, dont 38 logements pour des séjours de convalescence.

Le centre de services de soins et de logement est exploité par Vulpia Vlaanderen vzw, une entité à 100 % sous le contrôle du Vulpia Care Group, l'un des principaux acteurs belges dans le domaine de l'exploitation des institutions de soins de santé. Le bien immobilier est mis à leur disposition par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (renouvelable).

Le centre de services de soins et de logement est situé dans le paysage vallonné des Ardennes flamandes et consiste de 4 étages. Le projet peut héberger 108 résidents. Au rez-de-chaussée se trouve une unité sécurisée pour les personnes atteintes de démence, avec accès à un jardin clos.

Compte tenu de son emplacement, le projet dispose d'un immense jardin avec terrasse où les résidents peuvent profiter de la nature environnante et du plein air en toute tranquillité.

À compter du 29 mars 2018, le projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 14,8 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

La Société finance le projet par des fonds empruntés et par la reprise partielle des crédits existants. À cette fin, la Société a émis une obligation d'une durée de 11 ans à un taux d'intérêt fixe de 2,078 %, soit une marge de crédit de 90 points de base.

La société 't Neerhof Service SA a demandé et obtenu le statut d'un FIIS. Par conséquent, elle peut bénéficier de la même transparence fiscale que Care Property Invest SA.

2.11.2. LEASINGS FINANCIERS

Leasings financiers en développement

Attribution de la réalisation du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke

Le 5 décembre 2017, le conseil du CPAS de Middelkerke a attribué à Care Property Invest le marché public pour la conception, la construction et le financement du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke. Après l'expiration du délai d'attente légal, la Société a reçu le 10 janvier 2018 la notification de la conclusion du contrat, sur la base des dispositions du cahier des charges « DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis » daté du 29 juin 2017.

Care Property Invest intervient en tant que promoteur et financier. Elle a participé à cet appel d'offres en collaboration avec Boeckx Architects SA et la société momentanée Ibens SA/Bolckmans SA. Ce groupe de logements à assistance se composera de 60 unités résidentielles, comme précisé dans le cahier des charges du CPAS de Middelkerke. La Société acquerra un droit de superficie sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans auprès du propriétaire, à savoir le CPAS de Middelkerke. Lors de la réception provisoire du groupe de logements à assistance (prévue au cours du premier semestre de 2020), Care Property Invest accordera ensuite un droit de superficie de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexable annuellement au CPAS de Middelkerke, qui assurera également l'exploitation du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen Welzijnshuis » après la réception provisoire. Entre-temps, le permis de construire pour ce projet a été définitivement accordé et les travaux de construction devraient commencer à l'automne 2018.

Le coût d'investissement du projet à développer « Assistentiewoningen Welzijnshuis » est estimée à environ 8,2 millions €. Il sera financée par une combinaison de fonds propres et empruntés. Comme pour les projets « Hof ter Moere » à Moerbeke, « Hof Driane » à Herenthout et « De Nieuwe Ceder » à Deinze, la structure de ce projet coïncide avec les activités et l'expertise développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Aucun montant important pour ce projet n'a été comptabilisé au bilan au 30 juin 2018 car les travaux de construction ne débuteront qu'à l'automne 2018.

2.1.2. PROJETS DÉJÀ EN COURS DE DÉVELOPPEMENT AVANT LE DÉBUT DU PREMIER SEMESTRE 2018

2.1.2.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN DÉVELOPPEMENT

Centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest

Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé la reprise du développement du centre de services de soins et de logement « Les Saules », planifié à Forest. À cette fin, elle a acquis à cette date le terrain sur lequel le centre de services de soins et de logement sera réalisé et a repris tous les contrats relatifs à la construction du centre de services de soins et de logement. Le projet comptera 118 unités logements agréés par la COCOM (Commission Communautaire Commune).

L'exploitation du centre « Les Saules » aura lieu après la réception provisoire par une filiale d'Anima Care SA (une filiale d'Ackermans & Van Haaren), sur la base d'un contrat de bail à long terme de type « triple net ».

Entretemps, le permis d'urbanisme pour la construction du centre de services de soins et de logement a été obtenu et les travaux ont commencé le 15 septembre 2017. Ceux-ci prendront au maximum 24 mois.

Le terrain à bâtir a été financé entièrement par des emprunts et la nouvelle construction sera financée par un mélange de fonds propres et empruntés. Le coût d'investissement total est estimé à environ 15,2 millions €. La juste valeur s'élève à environ 16,2 millions €. « Les Saules » est reprise au bilan à la juste valeur sur la base de l'avancement des travaux au 30 juin 2018 pour un montant de 8 175 004,00 €, conformément aux règles d'évaluation de la Société.

Ce centre de services de soins et de logement était une étape importante pour Care Property Invest. Il s'agissait de son premier investissement dans la Région de Bruxelles-Capitale et donc aussi de la première fois qu'elle a fait usage de l'élargissement de son objet, acté en 2014, en investissant en dehors du territoire de la Région flamande.

2.1.2.2. LEASINGS FINANCIER EN DÉVELOPPEMENT

Groupe de logements à assistance « Hof Driane » à Herenthout

La réception de « Hof Driane » à Herenthout, un projet attribué à Care Property Invest le 3 novembre 2015 par le CPAS d'Herenthout, a eu lieu le 20 février 2018.

Dans le cadre de ce marché public lancé par le CPAS d'Herenthout, la Société a développé un groupe de logements à assistance composé de 22 logements à assistance. Le permis d'urbanisme a été obtenu avec succès et Care Property Invest a reçu l'ordre de commencement du CPAS d'Herenthout le 6 mars 2017, suite à quoi les travaux ont commencé le 5 avril 2017.

Le projet est exploité par le CPAS d'Herenthout sur la base d'un bail emphytéotique indexable annuellement de 30 ans de type « triple net » et génère des revenus supplémentaires pour la Société à compter du 1er mars 2018.

Le coût total de l'investissement s'élève à environ 3,45 millions €, qui est entièrement financé par les revenus des activités opérationnelles de la Société.

Le 30 juin 2018, un montant de 3 426 244,24 € figurait au bilan comme de « créances de location-financement », pour ce groupe de logements à assistance.

Complexe résidentiel pour personnes présentant des limitations et des lésions cérébrales non-congénitales « De Nieuwe Ceder » à Deinze

Le 30 octobre 2017, Care Property Invest a annoncé la signature d'un contrat DBF (Design, Build and Finance) concernant le complexe résidentiel pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises « De Nieuwe Ceder » à Deinze.

Le projet est une première dans le portefeuille immobilier de Care Property Invest. C'est la première fois que la Société ajoute un projet à son portefeuille immobilier pour les personnes présentant des limitations.

Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage et financier de ce projet de construction nouvelle. En cette qualité, la Société obtiendra du propriétaire du terrain, la SCRL De Ceder, un droit de superficie sur le terrain, pour une période d'au moins 32 ans. Care Property Invest, à son tour, conclut les contrats relatifs à l'architecture et à la construction du projet.

Lors de la réception provisoire du complexe résidentiel (prévue à la mi-2019), l'exploitation du complexe résidentiel sera assurée par l'ASBL Zorghuizen sur la base d'un bail emphytéotique de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexé annuellement.

Le projet consistera en 4 bâtiments indépendants, divisés en un groupe de 2 bâtiments au nord de l'hôtel de soins, situé sur le même terrain, et d'un groupe de 2 bâtiments au sud de celui-ci. Ensemble, ils abritent 86 résidents, dont 36 dans des chambres et 50 dans des studios.

Le permis de construire pour ce projet a déjà été obtenu, après lequel les travaux de construction ont commencé le 3 avril 2018.

Le coût total d'investissement de ce projet s'élève à environ 11,0 millions €, qui est entièrement financé par les revenus des activités opérationnelles de la Société.

Le 30 juin 2018, un montant de 1.791.049,04 € figurait au bilan comme de « D. Autres immobilisations corporelles », pour ce complexe résidentiel pour personnes présentant des limitations et des lésions cérébrales non-congénitales.

2.1.3. AUTRES ÉVÉNEMENTS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE DE 2018

2.1.2.1 COMITÉ DE NOMINATION ET DE REMUNÉRATION

Le 14 février 2018, le conseil d'administration a décidé de créer un comité de nomination et de rémunération dont la composition satisfait aux conditions prévues à l'article 526 quater du Code des sociétés. Le président du conseil d'administration, M. Mark Suykens, a été nommé président de ce comité.

Le comité est également composé de 3 administrateurs non exécutifs, à savoir Mme Carol Riské, Mme Brigitte Grouwels et M. Paul Van Gorp. Ils sont considérés comme des administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter. Le conseil d'administration est d'avis qu'ils disposent de l'expertise nécessaire dans le domaine de la politique de rémunération. M. Willy Pintens, administrateur délégué/membre du comité de direction, participe avec voix consultative aux réunions des comités de nomination et de rémunération, en tant que représentant du comité de direction.

2.1.2.2 SUPPRESSION DES ACTIONS SPÉCIALES

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a décidé de supprimer le statut des actions spéciales et de convertir ces actions en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Ces nouvelles actions ordinaires ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055).

Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires.

2.1.2.3 ÉTABLISSEMENT D'UN FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPECIALISÉ (FIIS)

Le 3 mai 2018, 't Neerhof Service SA , ayant son siège social à Horstebaan 3, 2900 Schoten et le numéro d'entreprise 0444.701.349, a demandé au Service public fédéral Finances d'être inclus dans la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés, conformément à l'article 3 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 sur les fonds d'investissement immobiliers spécialisés.

Le 23 mai 2018, Care Property Invest a été informé que 't Neerhof Service nv serait inclus dans la liste des fonds d'investissement immobilier spécialisés à partir du 16 mai 2018.

2.2. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER SEMESTRE 2018

2.2.1. INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Comme cela a déjà été annoncé dans des communiqués de presse distincts, Care Property Invest est fière d'annoncer qu'elle a encore effectué les investissements suivants après la clôture du premier semestre :

Acquisition du groupe de logements à assistance «Residentie De Anjers» à Balen

Suite au communiqué de presse du 8 juin 2018, le 17 juillet 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition de 100 % des actions dans la société Igor Balen SA, titulaire d'un droit de bail sur le terrain sur lequel Igor Balen SA a développé le nouveau projet de construction « Residentie De Anjers ». Ce groupe de logements à assistance d'une capacité de 62 logements est situé à Balen, dans la Campine anversoise.

Le groupe de logements à assistance est exploité par Astor asbl, un opérateur qui croit fermement en l'alignement de l'architecture et des soins, sur la base d'un bail à long terme du type « triple net » d'une durée de 32 ans avec un canon indexé annuellement.

Ce bien immobilier a une valeur conventionnelle d'environ 11,1 millions €. Le projet génère à compter du 17 juillet 2018 des revenus supplémentaires pour la Société, qui a financé ce projet entièrement avec des capitaux empruntés.

Cet investissement sera qualifié comme un leasing financier et est par conséquent fortement lié aux récents investissements dans, entre autres, les projets de Moerbeke, Herenthout et Deinze.

2.2.2. FUSIONS

Fusion entre Care Property Invest SA et VSP Lanaken Centrum WZC SA

Le 25 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale VSP Lanaken Centrum WZC SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de VSP Lanaken Centrum WZC SA est prévue pour mi-septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 3 août 2018 (MB 18121279).

Fusion entre Care Property Invest SA et Dermedil SA

Le 31 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Dermedil SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Dermedil SA est prévue pour mi-septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 9 août 2018 (MB 18123763).

Fusion entre Care Property Invest SA et Ter Bleuk SA

Le 30 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Ter Bleuk SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Ter Bleuk SA est prévue pour mi-septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 8 août 2018 (MB 18123160)

Pour plus d'informations sur les filiales de Care Property Invest, voir plus loin dans ce chapitre au point «9. Participations» à la page 45

2.2.3 EXIT TAX

La loi-programme du 25 décembre 2017 pour la réforme de l'impôt sur les sociétés, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2017, a confirmé la réduction de l'exit tax de 16,995 % (16,5 % incluant la taxe de crise) à 12,75% (12,5% incluant la taxe de crise de 2%) pour les exercices d'imposition 2019 et 2020 ainsi que l'augmentation à 15% à partir de l'exercice d'imposition 2021. Comme cette loi-programme ne se prononce pas sur les transactions (fusions) qui ont lieu en 2018 et tombent donc sous l'exercice d'imposition 2018, une loi de réparation a été votée qui a été publiée au Moniteur belge le 10 août 2018.

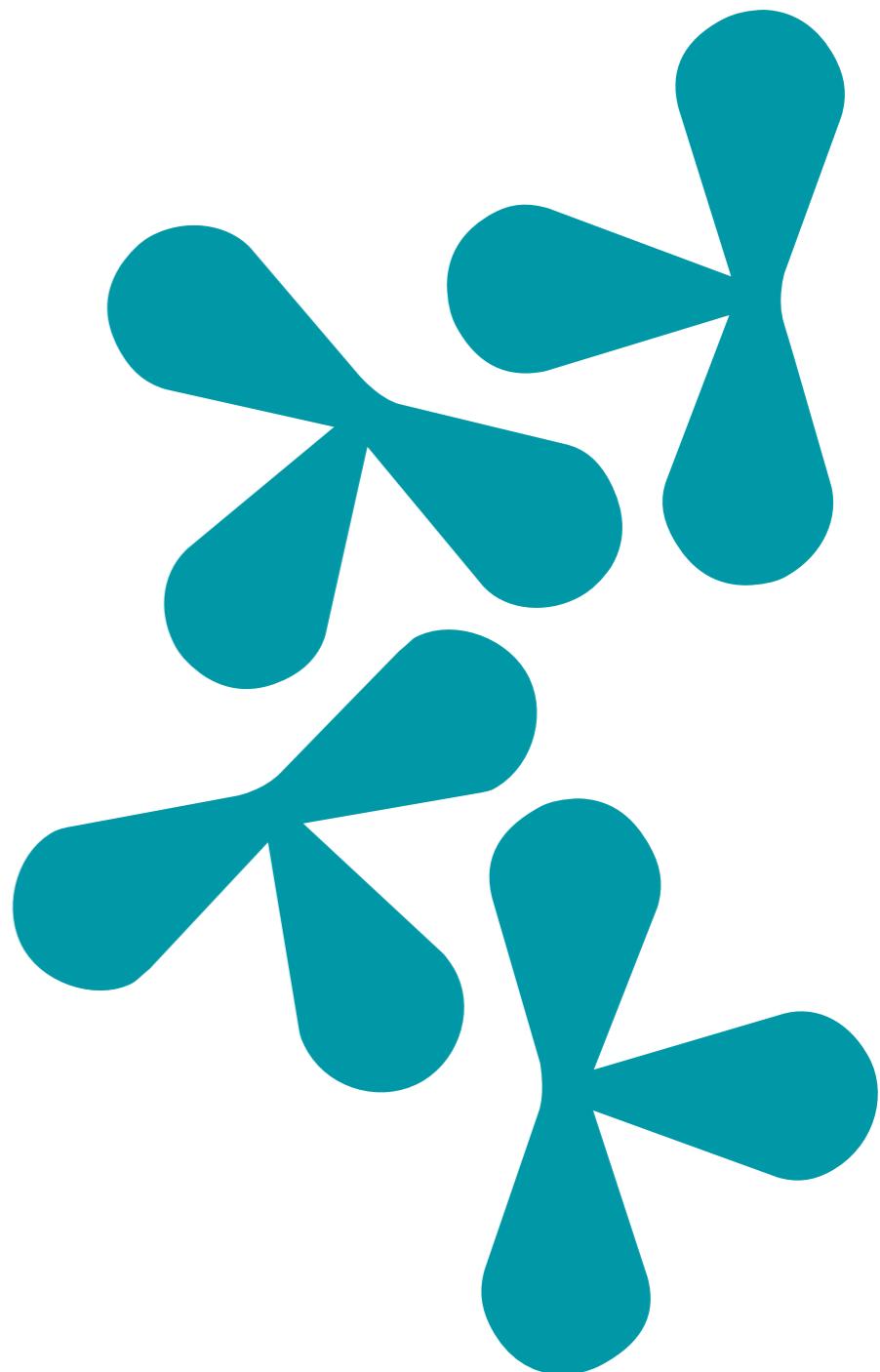
Par contre, le vote sur cet amendement législatif a eu lieu après le 30 juin 2018, de sorte qu'un pourcentage de l'exit tax de 16,995% a été pris en compte pour les sociétés à fusionner en 2018, à savoir Ter Bleuk SA, Dermedil SA et VSP Lanaken WZC SA , conformément aux règles IFRS auxquelles la Société est soumise. Suite à la modification de la loi, la Société pourra également bénéficier de la réduction de l'exit tax à 12,75% pour la fusion de ces 3 sociétés. Si nous avions déjà utilisé le pourcentage modifié de 12,75% au 30 juin 2018 pour les sociétés à fusionner : Ter Bleuk SA , Dermedil SA et VSP Lanaken WZC SA , cela aurait eu un impact positif sur l'impôt sur les sociétés de 640 867,89 €.

2.3.PERSPECTIVES

Care Property Invest œuvre activement au développement d'un portefeuille immobilier équilibré et profitable. Elle examine les possibilités d'investissement qui s'inscrivent totalement dans la stratégie de la Société, en Flandre, en Wallonie, en région de Bruxelles-Capitale et à l'étranger.

En 2017, Care Property Invest a fortement misé sur l'expansion géographique en dehors de la Région flamande. Elle a déjà pu concrétiser cette ambition en acquérant ses 2 premiers projets dans la Région de Bruxelles-Capitale. Au cours du premier semestre 2018, la Société a accordé une attention particulière aux opportunités d'investissement aux Pays-Bas.

Le conseil d'administration étudie également en permanence diverses possibilités d'investissement et de financement afin de réaliser ses activités. Une augmentation de capital par apport en nature fait également partie des possibilités.



3. Synthèse du bilan consolidé et de l'état du résultat global

3.1. État consolidé du résultat global

Période clôturée le 30 juin			Les montants sont mentionnés en euros.	
	2018	2017		
I. Revenus locatifs (+)	12 313 410,79	9 461 551,74		
loyer	5 209 428,04	2 530 543,68		
réductions de loyer	-185,00	0,00		
redevances de location-financement et similaires	7 104 167,75	6 931 008,06		
RÉSULTAT LOCATIF NET	12 313 410,79	9 461 551,74		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 313 410,79	9 461 551,74		
IV. Recouvrement des coûts immobiliers (+)	47 720,67	0,00		
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 947 575,15	-1 520 626,42		
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-440 776,58	1 120 102,03		
autres charges d'exploitation concernant les projets	-2 566 914,66	-3 310 111,53		
autres revenus d'exploitation concernant les projets	2 126 138,08	4 430 213,56		
autres revenus et charges d'exploitation	0,00	0,00		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	9 972 779,73	9 061 027,35		
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	729 318,28	-169 821,94		
variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-449 094,67	-396 715,84		
variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1 178 412,95	226 893,90		
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	-339 430,14	824 136,99		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	10 362 667,87	9 715 342,40		
XX. Revenus financiers (+)	197,24	8 504,96		
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 812 440,48	-2 163 649,85		
XXII. Autres charges financières (-)	-48 356,43	-35 496,08		
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	296 837,48	2 694 559,30		
RÉSULTAT FINANCIER	-2 563 762,19	503 918,33		
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	7 798 905,68	10 219 260,73		
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-218 364,35	-158 756,29		
XXV. Exit tax (-)	893 871,11	-169 958,69		
IMPÔTS	675 506,76	-328 714,98		
RÉSULTAT NET	8 474 412,44	9 890 545,75		
RÉSULTAT GLOBAL	8 474 412,44	9 890 545,75		

3.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	8 474 412,44	9 890 545,75
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,4386	0,6581
rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	7,37 %	11,06 %
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	2,34 %	3,28 %

3.3 Composants du résultat net

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	8 474 412,44	9 890 545,75
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-517 270,85	-4 338 789,00
amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	62 666,58	49 453,71
variations de la juste valeur des immeubles de placement	-729 318,28	169 821,94
variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-296 837,48	-2 694 559,30
impôts- prélèvements sur les impôts différés	0,00	0,00
marge de profit ou de perte correspondant à la période	106 788,19	-1 039 368,36
diminution de créance commerciale	0,00	0,00
(marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)	339 430,14	-824 136,99
autres résultats du portefeuille		
Résultat net IFRS	7 957 141,59	5 551 756,75
Résultat net IFRS par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,4118 €	0,3694 €
rendement brut par rapport au prix d'émission	6,92 %	6,21 %
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	2,20 %	1,84 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 15 028 880 au 30 juin 2017 et a augmenté à 19 322 845 actions au 30 juin 2018, car les actions nouvellement émises dans le cadre de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017 ont entièrement droit aux dividendes de l'exercice en cours. Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière était de 18,75 € au 30 juin 2018 et de 20,06 € au 30 juin 2017. Le rendement brut est calculé dans le tableau «3.2. Résultat net par action sur une base consolidée» en divisant le résultat net par action par le prix d'émission initial en 1996 d'une part et la capitalisation boursière d'autre part. Le rendement brut est calculé en divisant, dans le tableau «3.2. Résultat net par action sur une base consolidée», le résultat net par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Dans le tableau «3.3. Composantes du résultat net» le rendement brut est calculé en divisant le résultat net IFRS par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net ou le résultat net IFRS par action.

Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 actions nouvelles le 27 octobre 2017, le capital social de la Société s'élevait à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Care Property Invest a levé environ 72 millions € bruts, dont 25 546 944,78 € pour le poste capital et 44 366 742,30 € pour le poste prime d'émission. Les frais encourus dans le cadre de l'augmentation de capital ont été soustraits du poste prime d'émission à concurrence de 2 224 924,94 €. À compter du 27 octobre 2017, le capital social était représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions spéciales et de convertir ces actions spéciales en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires. Les 150 000 nouvelles actions ordinaires sont désormais toutes nominatives.

Note explicative de l'état du résultat global

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 6,66 % par rapport au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2018, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 30,14 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette augmentation s'explique par une augmentation des revenus locatifs des immeubles de placement suite à l'acquisition de plusieurs nouveaux projets au cours des deux derniers trimestres de 2017 et du premier trimestre de 2018.

Par exemple, les projets «Bois de Bernihé» à Libramont, «Qaly@Beersel» à Beersel, «Oase» à Wolvertem, «Residentie Moretus» à Berchem et «Park Kemmelberg» à Berchem, acquis au cours des deux derniers trimestres de 2017, ont entraîné une augmentation des revenus locatifs de 1 863 661,26 €. Le projet «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Bosvoorde, acquis au premier semestre de 2017, a rapporté au 30 juin 2018 un montant de 459 666,50 € de revenus locatifs supplémentaires par rapport à la même période de l'année dernière.

Par ailleurs, deux immeubles de placement ont été acquis le 29 mars 2018, à savoir les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel, qui génèrent également des revenus pour la Société à partir de cette date. Au 30 juin 2018, ces immeubles de placement ont déjà entraîné une augmentation des revenus locatifs de 234 212,64 €.

Le 20 février 2018, le projet de développement «Hof Driane» à Herenthout, construit pour le CPAS Herenthout, a été achevé. Ce projet génère des revenus supplémentaires pour Care Property Invest à compter du 1 mars 2018 et a donc entraîné une augmentation de la rémunération des leasings financiers de 36 861,44 € au 30 juin 2018.

Les **frais généraux de fonctionnement** ont augmenté de 426 948,73 € par rapport à ceux du 30 juin 2017. L'augmentation des frais généraux de fonctionnement s'explique par l'augmentation du nombre de filiales suite aux efforts d'investissement et par le recrutement supplémentaire de 2 équivalents temps plein au cours de l'année 2017, qui ont été entièrement inclus dans les frais généraux de fonctionnement au premier semestre 2018.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont baissé, d'un revenu de 1 120 102,03 € au 30 juin 2017 à une charge de 440 776,58 € au 30 juin 2018.

Les charges et produits d'exploitation des deux premiers trimestres de 2018 sont principalement liés à l'amortissement des plus-values. Les plus-values sont comptabilisées au bilan au prorata des frais de développement. A partir du moment de la réception provisoire, ceux-ci sont amortis pendant la durée de ce projet.

Les charges et revenus d'exploitation de la même période de l'année dernière concernent l'ajustement de la provision pour les coûts du projet comme la marge de profit ou de perte attribuée dans les périodes précédentes, qui a été reclassée des revenus locatifs aux autres charges et revenus d'exploitation, pour 544 137,66 €. Les factures à recevoir pour le portefeuille initial ont également été amorties pour un montant de € 1 676 182,22.

Tant la marge de profit ou de perte attribuée au cours de la période précédente que les plus-values et amortissements sur ces plus-values n'ont pas été réalisés et seront donc corrigés dans le résultat net IFRS. Par exemple, ces coûts et revenus ne sont pas admissibles pour le paiement de dividendes.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** ont augmenté de 899 140,22 € par rapport à la même période de l'année précédente et se traduisent par un résultat positif de 729 318,28 €. L'augmentation peut être attribuée en grande partie au projet de développement 'Les Saules' à Forest, qui a connu une augmentation de la juste valeur de 233 010,90 € par rapport au 30 juin 2017. Les autres immeubles de placement du portefeuille ont également connu, sans exception, une variation nette positive de la juste valeur. Il s'agit également de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat net IFRS.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de l'acquisition de prêts existants auprès de filiales nouvellement acquises et de la mobilisation de fonds étrangers pour financer les acquisitions au premier trimestre de 2018. Au cours du deuxième trimestre de 2018, un financement a été conclu pour le paiement du dividende.

Le résultat financier a été influencé positivement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une augmentation des taux d'intérêt actuellement bas (négatifs) et de l'expiration ultérieure de la durée, une plus-value a dû être enregistrée au 30 juin 2018 dans l'état du résultat global de la Société pour un montant de 296 837,48 €. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -19 276 170,86 € contre -18 925 803,00 € au 30 juin 2017.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est un élément non cash et n'est donc pas pris en compte pour le calcul du résultat distribuable, c'est-à-dire le résultat net IFRS.

Impôts

Le montant des impôts au 30 juin 2018 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales.

Le 10 août 2018, une modification a été publiée au Moniteur belge concernant l'entrée en vigueur de la réduction de l'exit tax. En raison de cette modification de la loi, le taux de l'exit tax n'est plus déterminé par exercice d'imposition, lié à la période imposable au cours de laquelle la fusion a lieu, mais la nouvelle règle est introduite que le taux est déterminé par la date de la fusion.

Par contre, le vote a eu lieu après le 30 juin 2018, de sorte que pour les sociétés à fusionner en 2018, à savoir Ter Bleuk SA, Dermedil SA et VSP Lanaken WZC SA, il a quand même été tenu compte d'un taux d'exit tax de 16,995 %, conformément aux normes IFRS auxquelles la Société est soumise, ce qui a un impact négatif sur le solde de l'exit tax de 167 203,34 €. Après la modification de la loi, la Société pourra également bénéficier de la réduction de l'exit tax à 12,75 % pour la fusion de ces 3 sociétés.

La modification du calcul de l'exit tax des autres filiales a un impact positif sur le solde de l'exit tax de 1 061 074,45 € suite à la même modification de la loi, de sorte que le pourcentage de l'exit tax pour les exercices fiscaux 2019 et 2020 passera de 16,995 % à 12,75 % et passera ensuite de nouveau à 15 %. Étant donné que la Société n'a pas de plans concrets qui pourraient entraîner une cause directe pour le paiement de l'exit tax, la Société applique le taux de 15%, à l'exception de «t Neerhof Service SA » qui, comme FIIS, est en tout cas soumis à un taux de 12,75 %.

Résultat net IFRS

Le résultat net IFRS au 30 juin 2018 sur une base consolidée s'élevait à 7 957 141,59 € contre 5 551 756,75 € au 30 juin 2017. Cela représente une augmentation de 43,33 %. Le résultat net IFRS par action au 30 juin 2018 s'élève à 0,4118 €.

3.4. Bilan consolidé

Période clôturée le	Les montants sont mentionnés en euros.	
	30 juin 2018	31 décembre 2017
ACTIFS		
I. IMMOBILISATION CORPORELLE	401 399 555,33	377 785 655,00
B. Immobilisations incorporelles	27 970,58	0,00
C. Immeubles de placement	223 127 310,51	201 664 978,49
immeubles de placement - autres	214 952 306,51	195 312 280,93
immeubles de placement - projets de développement	8 175 004,00	6 352 697,56
D. Autres immobilisations corporelles	3 819 745,08	4 978 201,33
E. Immobilisations financières	5 520,00	5 520,00
F. Créances de location-financement	163 521 047,17	160 251 205,00
G. Créances commerciales et autres immobilisations	10 897 961,99	10 885 750,18
relativement à des projets en cours	0,00	0,00
relativement à des projets livrés	10 897 961,99	10 885 750,18
II. ACTIFS COURANTS	5 764 097,20	6 327 560,44
D. Créances commerciales	1 003 268,99	576 665,20
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22 433,10	32 900,47
impôt sur les sociétés	7 837,01	1 312,25
autres	14 596,09	31 588,22
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 529 644,17	5 641 055,11
G. Comptes de régularisation	208 750,96	76 939,66
TOTAL DE L'ACTIF	407 163 652,55	384 113 215,44
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	215 884 036,07	218 157 243,26
A. Capital	114 961 266,34	114 961 266,34
B. Prime d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	4 897 292,03	1 357 197,36
D. Résultat net de l'exercice	8 474 412,44	14 287 714,30
PASSIFS	191 279 616,47	165 955 972,18
I. Passifs non courants	165 171 706,26	157 410 810,84
B. Dettes financières non courantes	140 983 432,64	127 896 019,73
C. Autres passifs financiers non courants	19 276 170,86	19 413 963,30
instruments de couverture autorisés	19 276 170,86	19 413 963,30
F. Impôts différés	4 912 102,76	10 100 827,81
II. Passifs courants	26 107 910,21	8 545 161,34
B. Dettes financières courantes	20 205 193,48	2 307 237,86
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 938 602,69	5 733 085,25
a. Exit tax	0,00	2 334 245,75
b. Autres	4 938 602,69	3 398 839,50
fournisseurs	3 580 608,83	2 979 922,01
locataires	0,00	0,00
impôts, rémunérations et charges sociales à régler pour l'acquisition de biens immobiliers	1 357 993,86	418 917,49
E. Autres passifs courants	58 212,23	6 448,21
F. Comptes de régularisation	905 901,81	498 390,02
revenus immobiliers perçus d'avance	372 216,72	178 013,33
intérêts encourus, non échus et autres coûts	319 490,58	0,00
charges à imputer	214 194,51	320 376,69
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	407 163 652,55	384 113 215,44

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 21 462 332,02 € au cours du premier semestre en raison de l'acquisition de 2 nouveaux immeubles de placement, à savoir les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel et le développement du projet «Les Saules» à Forest.

Les 2 nouveaux projets à Koekelberg et Brakel ont une juste valeur totale de 18 514 210,00 €. La valeur des immeubles de placement déjà en portefeuille au 31 décembre 2017 a augmenté à € 204 613 100,51, dont € 8 175 004,00 pour le projet de développement à Forest. Tous les immeubles de placement du portefeuille ont sans exception connu une augmentation de leur juste valeur.

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier pour un montant total de € 223 127 310,51.

La juste valeur correspond à la valeur d'investissement (ou à la valeur comprenant tous les coûts d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits à concurrence de 2,5 %.

Créances de location-financement

Les « créances de location-financement » reprennent toutes les redevances dues à l'expiration du droit de superficie, qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial.

Le projet «Hof Driane» à Herenthout a été achevé le 20 février 2018, ce qui a entraîné une augmentation de de 3 426 244,24 €⁽¹⁾ du montant des créances de location-financement au 30 juin 2018, pour atteindre un total de 163 521 047,17 .

La juste valeur des contrats de location-financement s'élevait à 233 412 683,35⁽²⁾ au 30 juin 2018.

Créances commerciales relatives à des projets inclus dans les « créances de location-financement ».

La différence entre la valeur nominale des redevances dues à l'expiration du droit de superficie (incluses dans la rubrique « créances de location financement ») et la juste valeur, calculée au moment de la mise à disposition en actualisant les flux de trésorerie futurs, est reprise dans les « créances commerciales » et amortie annuellement.

(1) Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour les projets à Moerbeke et Herenthout le canon se compose non seulement d'une composante d'intérêt mais aussi d'un remboursement de capital, de sorte que le montant de la créance diminuera progressivement au cours de la durée du bail emphytéotique.

(2) La juste valeur des leasings financiers est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets reçus, y compris les coûts d'investissement, repris dans la rubrique « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de l'exercice concerné, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, majorée d'une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture en question, à savoir le coût de financement pour la Société, en supposant que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen IRS s'élève à 1,35 % au 30/06/2018 et à 1,32 % au 31/12/2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,84 % et à 0,78 %. Ces informations sont fournies par Belfius Banque SA.

Dettes et engagements

Au 30 juin 2018, la Société disposait d'un crédit roll-over auprès de KBC pour un montant total de 35 millions €, dont le prélèvement de 1 million € au 31 mars 2018 a été remboursé au deuxième trimestre.

La Société disposait également d'un programme MTN chez Belfius pour un montant de 50 millions €. Au 30 juin 2018, le montant déjà prélevé était de 35 millions €, soit 2 obligations de 5 millions € chacune d'une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation supplémentaire de 7,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans, un prélèvement supplémentaire de 11 millions € de titres de créance d'une durée de 3 mois et un prélèvement supplémentaire de 6,5 millions € de titres de créance d'une durée de 6 mois.

Ces financements supplémentaires ont été effectués pour l'acquisition des 2 nouveaux projets à Koekelberg et à Brakel au premier trimestre ainsi que pour le financement du paiement du dividende au deuxième trimestre.

Tant le crédit roll-over avec KBC que le programme MTN avec Belfius ont été conclus à des conditions favorables, les deux à un taux d'intérêt fixe déterminé par retrait.

Les montants sont mentionnés en euros.		
Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
durée résiduelle moyenne des dettes financières	10,68 ans	11,92 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	161 188 626,12	130 203 257,59
taux d'intérêt moyen pondéré (1)	3,30 %	3,76 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-19 276 170,86	-19 413 963,30
mouvement des dettes financières	30 985 368,53	7 182 498,52

(1) Le taux d'intérêt moyen pondéré correspond aux taux d'intérêt après conversion des taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes au moyen de swaps.

Le taux d'intérêt moyen pondéré a diminué par rapport aux trimestres précédents en raison de l'émission d'un nouvelle obligation de 7,5 millions € à un taux d'intérêt favorable de 2,078 %. De plus, 17,5 millions € de tirages à court terme du programme MTN ont été utilisés avec un taux d'intérêt moyen de 0,153 %.

La Société s'attend à une diminution supplémentaire de ce pourcentage au cours de l'exercice, à mesure que la Société contracte de nouvelles dettes pour financer des investissements supplémentaires. La Société dispose de la marge de manœuvre nécessaire compte tenu de son taux d'endettement.

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, s'élève à 40,82 % au 30 juin 2018. L'espace disponible pour de nouveaux investissements avant d'atteindre un taux d'endettement de 55% au 30 juin 2018 (c'est-à-dire avant la finalisation de l'acquisition de Balen) s'élève à 128 millions €. Si l'on tient compte de cette acquisition, le montant s'élève à 116 millions € et le taux d'endettement atteint environ 42 %.

3.5. Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée (1)

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
total de l'actif	407 163 652,55	384 113 215,44
passif	-191 279 616,48	-165 955 972,18
ACTIFS NETS	218 192 621,50	218 157 243,26
valeur nette par action	11,17 €	11,29 €
total de l'actif	407 163 652,55	384 113 215,44
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-172 003 445,61	-146 542 008,88
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	235 160 206,94	237 571 206,56
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	12,17 €	11,29 €
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement (2)	466 157 326,72	445 171 942,84
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés »)	-167 091 342,84	-136 441 181,07
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA NAV	299 065 983,88	308 730 761,77
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	15,48 €	15,98 €

Le nombre total d'actions était de 19 322 845 au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2018.

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres.

(2) La juste valeur des contrats de location-financement est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets achevés, y compris les coûts d'investissement, inclus dans les « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de la période concernée, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, plus une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture, soit le coût de financement de la Société en supposant que tous ces financements seraient financés à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen de l'IRS au 30 juin 2018 est de 1,35 % et de 1,32 % au 31 décembre 2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,84 % et 0,78 %. Ces informations sont fournies par Belfius Banque SA.

4. Perspectives : résultat, dividende et taux d'endettement

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 40,82 % au 30 juin 2018. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

4.1. Hypothèses

Sur la base du bilan et l'état global et de l'état du résultat global de l'exercice 2017 et le premier semestre de l'exercice 2018, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision.

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

Hypothèses concernant les facteurs pouvant affecter directement les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société:

- les coûts de fonctionnement de la Société sont en hausse ;
- les nouveaux projets sont provisoirement financés par des ressources propres provenant des activités opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance ;
- les coûts financiers sont en ligne avec l'augmentation des financements au cours de l'exercice 2017.

Hypothèses concernant les facteurs ne pouvant pas affecter directement les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société:

- les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements;
- 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 ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- Étant donné le caractère « triple net »⁽¹⁾ du contrat, aucun frais d'entretien n'a été comptabilisé pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des

contrats «triples nets», une provision limitée a été constituée à cet effet.

4.2. Conclusion concernant les perspectives du taux d'endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, même en cas de réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2018 sur une base consolidée. L'augmentation de capital réalisée par la Société en octobre 2017 renforce les fonds propres. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 40,48 % au 30 juin 2018. La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2018 en raison d'investissements supplémentaires et de la poursuite de l'achèvement des projets en cours de développement.

Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités. Pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, il peut considérer une augmentation de capital. L'apport en nature constitue aussi une possibilité.

4.3. Conclusion concernant les perspectives de dividende et de résultat distribuable

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 17,31 années de revenus, la Société propose d'augmenter le résultat distribuable et le paiement du dividende pour l'exercice 2018, sauf circonstances imprévues. La solvabilité de la Société est soutenue par la stabilité de la valeur de ses projets immobiliers.

La Société compte recevoir un total des revenus locatifs d'au moins 24 millions €. La Société prévoit de réaliser un résultat net IFRS par action de 0,80 € par action, en partie grâce à la réalisation de nouveaux investissements dans le deuxième semestre de l'année. La Société confirme son intention de distribuer un dividende de 0,72 € par action pour l'exercice 2018.

⁽¹⁾ À l'exception du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort pour lequel une convention « double net » à long terme a été conclue. Dans ce cadre, le risque des frais d'entretien est supporté par Care Property Invest.

**RAPPORT D'ASSURANCE DU COMMISSAIRE SUR L'ANALYSE DES INFORMATIONS FINANCIÈRES
PROSPECTIVES EN VUE DE LEUR INSERTION DANS L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE
RÉSUMÉE 2018 (1)**

Suite à votre demande et en application de l'article 13.2 de l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières prospectives de la société Care Property Invest NV (la « Société »), reprises dans la section « Rapport de gestion intermédiaire », chapitre 4, paragraphe 4.3 et chapitre 7, paragraphe 7.3 de l'information financière consolidée résumée 2018 du groupe (« l'information financière consolidée résumée 2018 »).

Responsabilités du Conseil d'Administration

En application des dispositions du règlement (CE) n° 809/2004, il appartient au Conseil d'Administration de la Société d'établir les informations financières prospectives, et de définir les estimations et les hypothèses sous-jacentes sur lesquelles ces informations reposent. Les informations financières prospectives, définitions et hypothèses précitées ont été intégrées dans la section « Rapport de gestion intermédiaire », chapitre 4, paragraphe 4.1 et chapitre 7, paragraphe 7.1 de l'information financière consolidée résumée 2018 (les « Critères »).

Responsabilités du Commissaire

Il appartient au Commissaire d'exprimer une opinion sur le respect, par le Conseil d'Administration, lors de l'établissement des informations financières prospectives, de critères, dans tous leurs aspects significatifs.

À cet effet, pour la projection relative à l'exercice se clôturant le 31 décembre 2018, nous avons analysé les informations financières prospectives de la Société, ainsi que les estimations et les hypothèses sous-jacentes sur lesquelles ces informations reposent, telles que reprises dans l'information financière consolidée résumée 2018.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme internationale de missions d'assurance, d'application dans le cadre de l'analyse d'informations financières prospectives (ISAE 3400). Ces travaux visent à obtenir une assurance limitée que le risque de mission a été ramené à un niveau acceptable compte tenu des circonstances de la mission, de sorte à pouvoir exprimer une conclusion, formulée de façon négative, sur les informations prospectives, et plus particulièrement conclure que nous n'avons relevé aucun élément de nature à remettre en cause la prise en compte, lors de l'établissement des informations financières prospectives, dans tous leurs aspects significatifs, de critères adéquats, repris dans la section « Rapport de gestion intermédiaire », chapitre 4, paragraphes 4.1 et 4.3 et chapitre 7, paragraphes 7.1 et 7.3 de l'information financière consolidée résumée 2018.

Pour ce qui concerne les informations prospectives, nous avons conduit nos travaux dans l'objectif de recueillir suffisamment d'éléments probants appropriés afin d'apprécier le caractère raisonnable des Critères.

Conclusion

Sur la base de notre analyse, nous n'avons relevé aucun élément de nature à remettre en cause le fait que les estimations et les critères sous-jacents constituent une assise raisonnable pour l'établissement des informations financières prospectives.

Nous estimons en outre que les informations financières prospectives ont été établies de manière adéquate sur la base des estimations et des critères sous-jacents, conformément aux dispositions du règlement (CE) n° 809/2004 et aux principes comptables appropriés.

La réalité différera vraisemblablement des projections, les événements anticipés ne survenant en général pas comme prévu et des anomalies significatives étant susceptibles d'être détectées.

Compte tenu du fait que les travaux décrits ci-dessus ne constituent ni un audit ni un examen limité selon les normes internationales d'audit et les normes internationales d'examen limité, nous n'exprimons aucun degré d'assurance sur les informations financières prospectives. Si nous avions mis en œuvre des travaux complémentaires, d'autres éléments auraient pu être portés à notre connaissance et vous auraient été communiqués.

Sint-Stevens-Woluwe, le 6 septembre 2018

PwC Réviseurs d'entreprises sccrl
Commissaire de Care Property Invest NV
Représentée par

Damien Walgrave
Associé

(1) Il s'agit d'une traduction libre du Rapport d'assurance du commissaire, comme fourni par Pwc Réviseurs d'entreprises

4.4. Déclarations

Le présent document 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.

5. Principaux risques

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les risques et incertitudes décrits de la p. 8 à 31 du rapport financier annuel de 2017 restent valables pour les premiers mois de l'exercice 2018. Le rapport financier annuel 2017 est disponible sur le site Internet de la Société www.carepropertyinvest.be.

6. Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées sont définies conformément à IAS 24 et au Code des sociétés.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2018, aucune transaction n'a été effectuée en dehors du cadre des relations commerciales normales.

7. Conflits d'intérêts

Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, un membre du conseil d'administration qui, directement ou indirectement, a un intérêt patrimonial en conflit avec une décision ou une opération qui relève de la compétence du conseil d'administration, ne peut pas participer aux délibérations du conseil d'administration. Les copies des procès-verbaux approuvés des réunions ont été transmises au commissaire.

Les extraits des procès-verbaux avec une présentation des décisions prises se trouvent ci-dessous.

Procès-verbal 14/2/2018 :

Conseil d'administration 14 février 2018, point 9.3 de l'ordre du jour. Rémunération variable du CEO/CFO/COO/COO

Extrait du procès-verbal : «M. Peter Van Heukelom déclare être en conflit d'intérêts au sens de l'article 523 du Code des Sociétés en ce qui concerne ce point de l'ordre du jour, plus particulièrement par sa fonction d'administrateur d'une part et bénéficiaire de la rémunération variable de 78.000 EUR prévue dans le mémorandum d'autre part.

M. Peter Van Heukelom déclare avoir informé le commissaire de ce conflit d'intérêts.

M. Peter Van Heukelom quitte la réunion avec M. Filip Van Zeebroeck et Mme Valérie Jonkers.

9.3.1. Evaluation de la performance du CEO, du CFO et du COO et détermination de la réalisation des objectifs fixés pour l'exercice 2017.

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de la rémunération variable annuelle des membres du conseil d'administration conformément au règlement des bonus. Le conseil d'administration motive sa décision après délibération en l'absence des membres du conseil d'administration concernés. our l'exercice 2017, les critères d'attribution suivants ont été établis pour l'évaluation globale des membres du comité de direction par le conseil d'administration et l'attribution de la rémunération variable :

1. Objectif quantitatif :

- Le même objectif que celui inclus dans le plan de subvention pour les avantages sociaux non récurrents liés aux résultats (année de référence 2017).*

2. Objectifs qualitatifs :

Les critères d'attribution suivants ont été sélectionnés :

- Qualité de la gestion des RH (esprit d'équipe, organisation, performance, satisfaction du personnel, etc.)*
- Qualité de la communication avec le Conseil d'administration*
- Qualité des dossiers d'investissement*

Après délibération, le Conseil d'administration est d'avis que le CEO, le CFO et le COO ont plus qu'atteint les objectifs susmentionnés.

9.3.2. Détermination du montant de la rémunération variable de l'exercice 2017, payable en 2018.

Le conseil d'administration décide donc à l'unanimité d'octroyer les bonus suivants à :

M. Peter Van Heukelom : 78 000 euros.

Les modes de paiement peuvent être déterminés comme suit :

- Paiement en espèces*
- Allocation au fonds de pension*
- Warrants ou stock-options*
- Paiement sous forme d'actions de CP Invest*

La rémunération variable sera versée au cours du premier trimestre de l'exercice 2018 ».

Procès-verbal 28/03/2018 :

Conseil d'administration 28 mars 2018, point 8.1 de l'ordre du jour Décision concernant la rémunération des membres du comité de nomination et de rémunération, y compris l'administrateur délégué qui participe aux réunions avec voix consultative, d'un jeton de présence de 500 € par réunion du comité.

Extrait du procès-verbal : « Les membres du comité de nomination et de rémunération, y compris M. W. Pintens, administrateur délégué, déclarent avoir un intérêt patrimonial direct et conflictuel au sens de l'article 523 du Code des Sociétés en relation avec ce point de l'ordre du jour. Ils ont informé le commissaire par e-mail.

Le conflit d'intérêts implique, d'une part, qu'ils sont administrateurs et, d'autre part, que ce point de l'ordre du jour concerne leur rémunération personnelle en tant qu'administrateurs et membres du comité de nomination et de rémunération. Ils quittent la réunion et ne prennent pas part aux délibérations ou au vote sur ce point de l'ordre du jour.

Le conflit d'intérêts implique, d'une part, qu'ils sont administrateurs et, d'autre part, que ce point de l'ordre du jour concerne leur rémunération personnelle en tant qu'administrateurs et membres du comité de nomination et de rémunération. Ils quittent la réunion et ne prennent pas part aux délibérations ou au vote sur ce point de l'ordre du jour.

Le conseil d'administration décide d'accorder un jeton de présence de 500 € par réunion du comité de nomination et de rémunération aux membres du comité et à l'administrateur délégué à titre consultatif. Le conseil d'administration est d'avis que la décision prise peut être justifiée puisque les administrateurs ont assumé des tâches et responsabilités supplémentaires depuis la création du comité de nomination et de rémunération le 14 février 2018. L'attribution d'un jeton de présence n'aura pas d'impact significatif sur la situation financière de la Société.

Après que ce point a été discuté et approuvé, les administrateurs rejoignent de nouveau la réunion ».

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.

Les membres du comité de direction adhèrent aux politiques de Care Property Invest en matière d'intégrité et d'éthique. Pour le reste, ils doivent se conformer aux dispositions pertinentes du Code des sociétés et de la législation SIR. En cas de conflit d'intérêts potentiel, les membres doivent immédiatement en informer le CEO et les autres membres du comité de direction, conformément à l'article 524ter du Code des sociétés. La politique d'intégrité de la Société (disponible sur le site à l'adresse www.carepropertyinvest.be) inclut également des règles concernant les conflits d'intérêts pour les membres des organes de la Société.

8. Gouvernance d'entreprise

Composition du conseil d'administration

Au 30 juin 2018, le conseil d'administration est composé comme suit :

Mandat se terminant après l'assemblée générale de 2021 :

Mark Suykens	Administrateur non exécutif / Président
Willy Pintens	Administrateur délégué
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué

Mandat se terminant après l'assemblée générale de 2022 :

Peter Van Heukelom	Administrateur délégué
Carol Riské	Administratrice non exécutive indépendante
Paul Van Gorp	Administratrice non exécutive indépendante
Brigitte Grouwels	Administratrice non exécutive indépendante

Au sens de l'article 526ter du Code des sociétés, Mme Brigitte Grouwels, Mme Carol Riské et M. Paul Van Gorp sont considérés comme des administrateurs indépendants.

Composition du comité de direction

Au 30 juin 2018, le comité de direction se compose des personnes suivantes, qui sont toutes des dirigeants effectifs, au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 :

nom	fonction
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Administrateur délégué + Président du comité de direction
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué/Gestionnaire des risques - Risk Manager
Willy Pintens	Administrateur délégué/Fonction d'audit interne
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) - Compliance Officer
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Composition du comité de nomination et de rémunération

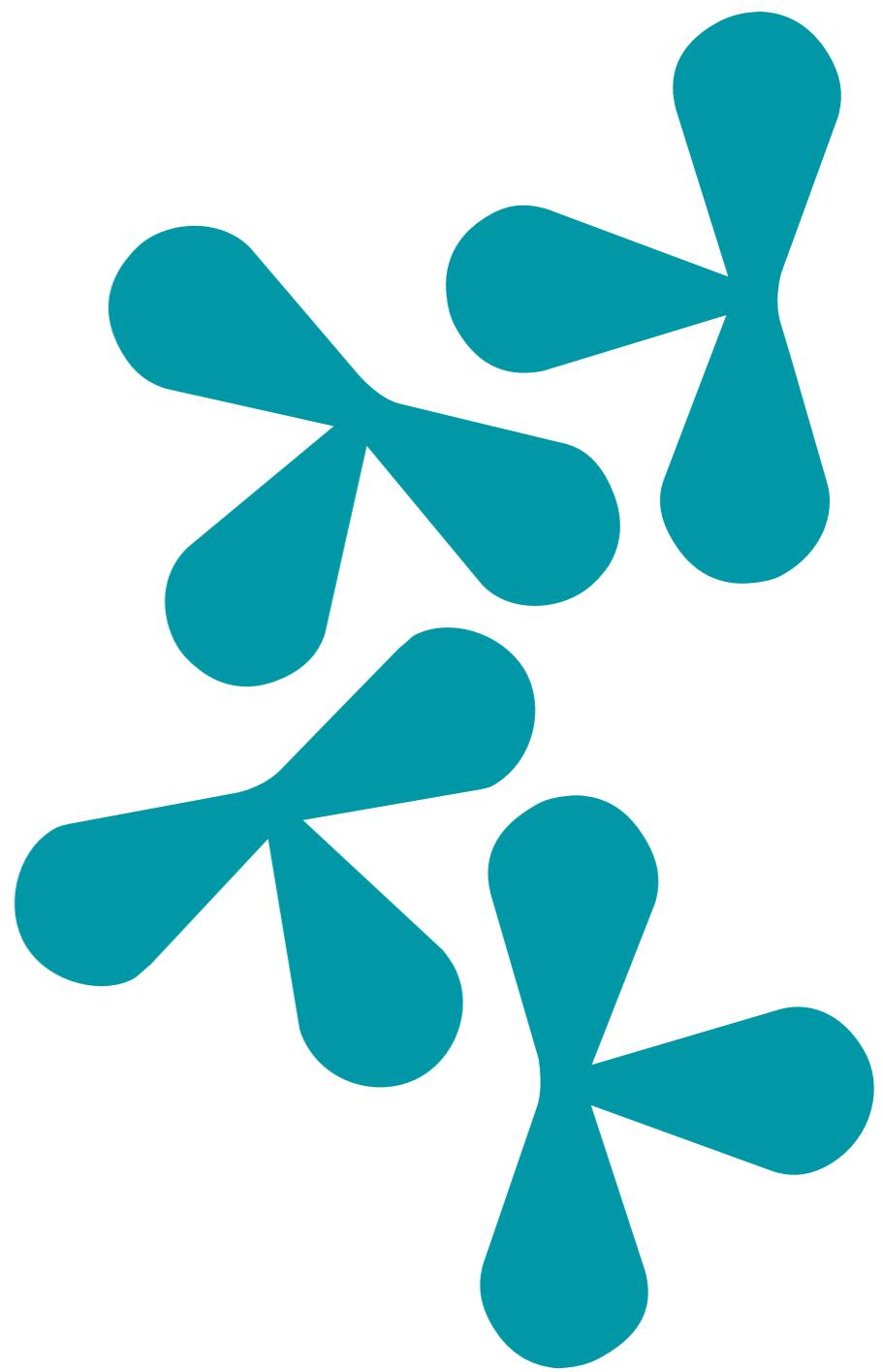
Au 30 juin 2018, le comité de nomination et de rémunération est composé des personnes suivantes, conformément à l'article 526quater du Code belge des sociétés :

nom	fonction
Mark Suykens	Administrateur non exécutif / Président
Carol Riské	Administrateur non exécutif
Brigitte Grouwels	Administrateur non exécutif
Paul Van Gorp	Administrateur non exécutif
Willy Pintens	représentant du comité de direction à titre consultatif / administrateur délégué / membre du comité de direction

9. Participations

Au 30 juin 2018, Care Property Invest compte 12 filiales. Le tableau ci-dessous fournit plus de détails sur ces sociétés.

Nom	Catégorie	Numéro de TVA	Date d'acquisition	Part dans le capital de CPI (en %)	Actions dans d'autres sociétés	Part du capital (en %)
Care Property Invest nv (SIR)	Société mère	BE0456.378.070				
VSP Lanaken Centrum WZC SA	Filiale	BE0547.880.645	29/12/2016	100%		
Immo Kemmelberg sprl	Filiale	BE0823.004.517	29/12/2017	100 %		
Anda Invest sprl	Filiale	BE0475.004.743	29/12/2017	100 %		
Tomast sprl	Filiale	BE0475.004.842	29/12/2017	100 %		
KONLI sprl	Filiale	BE0836.269.662	03/10/2017	100 %		
VSP Wolvertem sprl	Filiale	BE0541.463.601	30/10/2017	100 %		
't Neerhof service SA (FIIS)	Filiale	BE0444.701.349	29/03/2018	100 %		
Siger SA	Filiale	BE0876.735.785	13/07/2017	99 %	<i>Dermedil SA</i>	1 %
Daan Invest SA	Filiale	BE0466.998.877	29/12/2017	99 %	<i>Siger SA</i>	1 %
Dermedil SA	Filiale	BE0436.576.709	13/07/2017	99 %	<i>Siger SA</i>	1 %
Ter Bleuk SA	Filiale	BE0447.093.586	22/12/2016	99 %	<i>Siger SA</i>	1 %
Aldante SA	Filiale	BE0467.949.081	29/03/2018	99 %	<i>Siger SA</i>	1 %





III. Care Property Invest en bourse

7 février 1996

Initial public offering

Introduction de l'action Care Property Invest sur Euronext Bruxelles comme première SICAFI en Belgique.



Histoire Boursière

24 mars 2014

Fractionnement d'actions

Actions divisées par un facteur de 1000. À partir de cette date, le capital de la Société est représenté par **10210000** actions au lieu de **10210** actions.



20 juin 2014

Dividende optionnel

Le produit brut du dividende optionnel s'élevait à **2 080 444 275 €**. A cette date, le capital de la Société est représenté par **10 359 425** actions.



22 juin 2015

Augmentation de capital

Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible. L'offre de **2825295** 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 **38000217,75 €**. À partir du 22 juin 2015, le capital est représenté par **13184720** actions.



16 mai 2001

Augmentation de capital

Augmentation de capital de **565,69 €** par l'incorporation d'une réserve pour la conversion du capital de francs belges en euros.

30 novembre 2015

Distribution acompte sur dividende

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.



7 février 2016

20 ans en bourse

20 ans de cotation de l'action Care Property Invest sur Euronext Brussels.

21 décembre 2016

Inclusion indice Bel-Mid

Membre de l'EPRA

Inclusion dans l'indice BEL Mid comme BEL Mid Cap et membre de l'EPRA depuis décembre 2016. À partir de cette date, les indicateurs de Performance EPRA sont inclus dans les rapports financiers.

1 janvier 2017

De nouveau un précompte mobilier réduit de 15%

Comme SIR, dont le portefeuille immobilier est composé d'au moins 60% d'immeubles affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé, Care Property Invest peut de nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 %.

15 mars 2017

Augmentation de capital par un apport en nature avec l'émission de **1 844 160** nouvelles actions. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à plus de **33,5 millions €**. Le nombre total d'actions s'est élevé à **15 028 880** à partir du 15 mars 2017. Toutes les actions participent au résultat de l'exercice 2017. (période du 1er janvier 2017 jusqu'au 31 décembre 2017).

Augmentation de capital

Augmentation de capital

27 octobre 2017

Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible. L'offre de **4 293 965** actions nouvelles a été entièrement souscrite à un prix d'émission de **16,80 €** par action. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à **72 138 612,00 €**. À partir du 27 octobre 2017, le capital est représenté par **19 322 845** actions.



III. Care Property Invest en bourse

1. Cours de bourse et volume

1.1 Nombre et types d'actions

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	Les montants sont mentionnés en euros.	
	30 juin 2018	31 décembre 2017
Nombre total d'actions	19 322 845	19 322 845

dont :		
- nombre d'actions ordinaires	19 322 845	19 172 845
- nombre d'actions préférentielles (1)	0	150 000

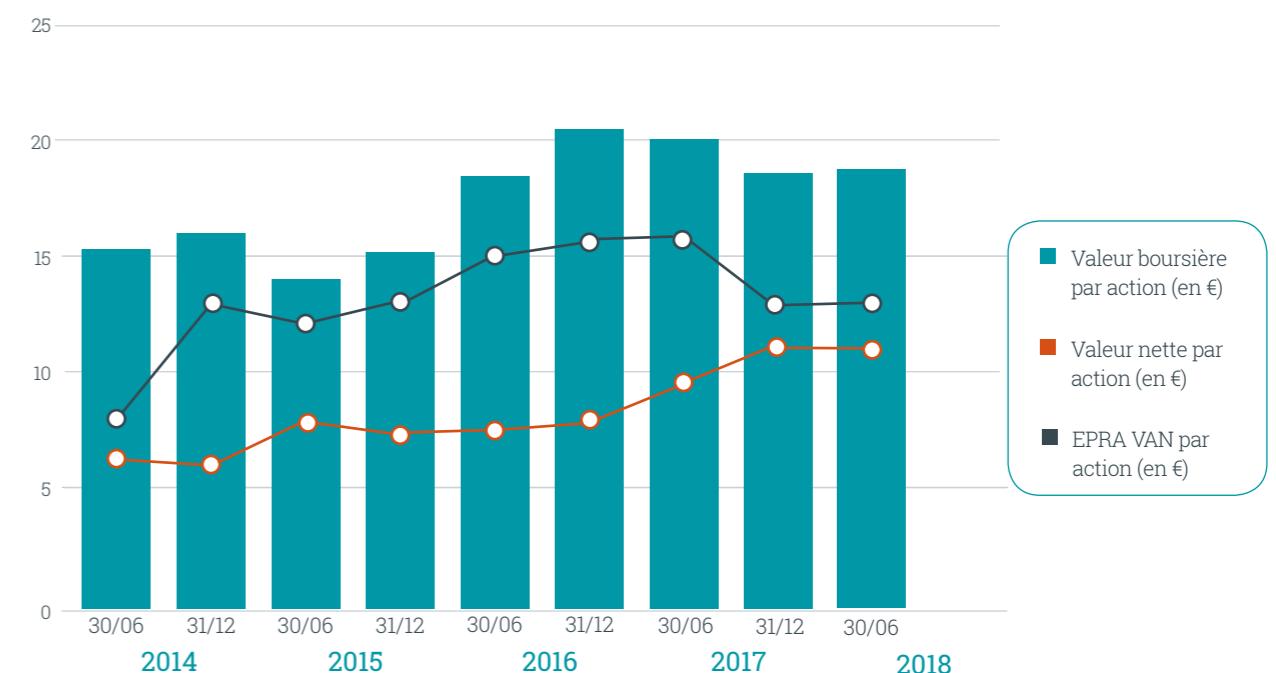
(1) Toutes les actions sont sans valeur nominale, cf. article 6 des statuts de la Société. L'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018 a approuvé une modification des statuts concernant la suppression de ces actions spéciales. Les actions converties ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles le 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055).

Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au	Les montants sont mentionnés en euros.	
	30 juin 2018	31 décembre 2017
Nombre total d'actions	19 322 845	19 322 845

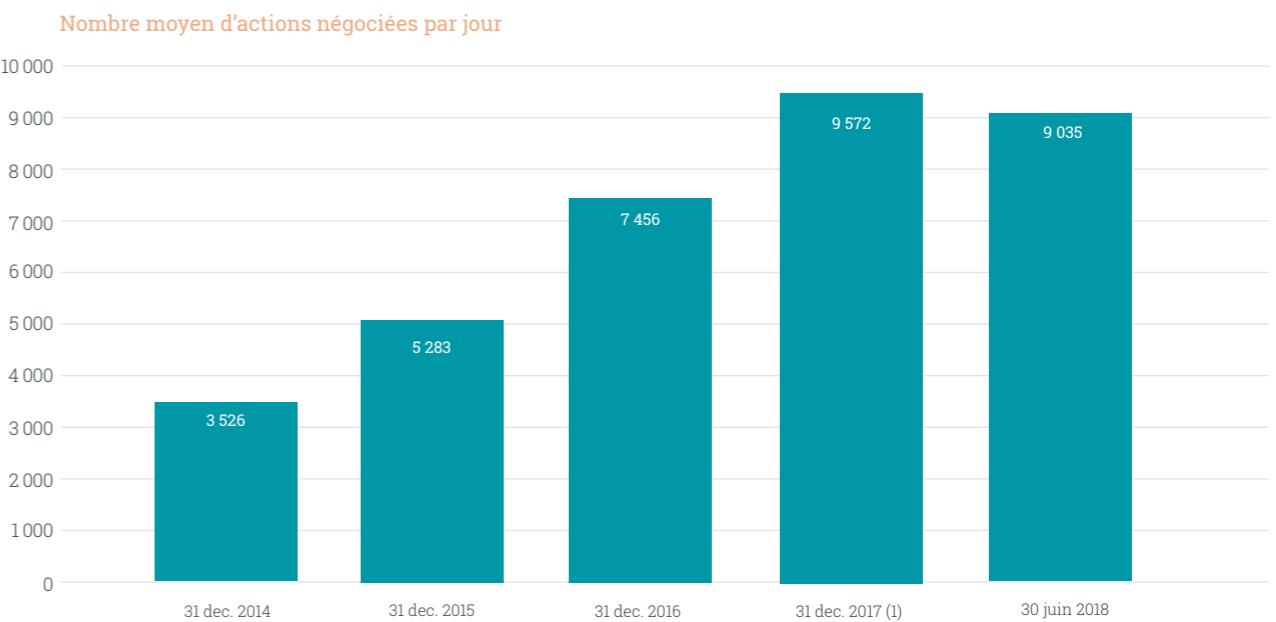
Dont :		
- nombre d'actions nominatives ordinaires	1 311 795	1 418 659
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	18 011 050	17 904 186
- nombre d'actions propres	0	0
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et nominatives)	18 011 050	17 904 186
- nombre moyen pondéré d'actions	19 322 845	15 805 323

Valeur des actions au	Les montants sont mentionnés en euros.	
	30 juin 2018	31 décembre 2017
cours de bourse à la date	18,75 €	18,56 €
cours de bourse le plus élevé de la période	18,90 €	20,85 €
cours de bourse le moins élevé de la période	18,70 €	18,13 €
cours de bourse moyen	18,67 €	19,90 €
capitalisation boursière	362 303 344	358 535 389
valeur nette par action	11,17 €	11,29 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	40,41 %	39,15 %
EPRA VAN	15,48 €	15,98 €
prime par rapport à l'EPRA VAN	17,45 %	13,89 %
flottant	100,00 %	99,22 %
volume journalier moyen	9 035	9 573
taux de rotation	5,89 %	12,58 %

ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION PAR RAPPORT À LA VALEUR NETTE (OU VALEUR D'INVENTAIRE) DE L'ACTION



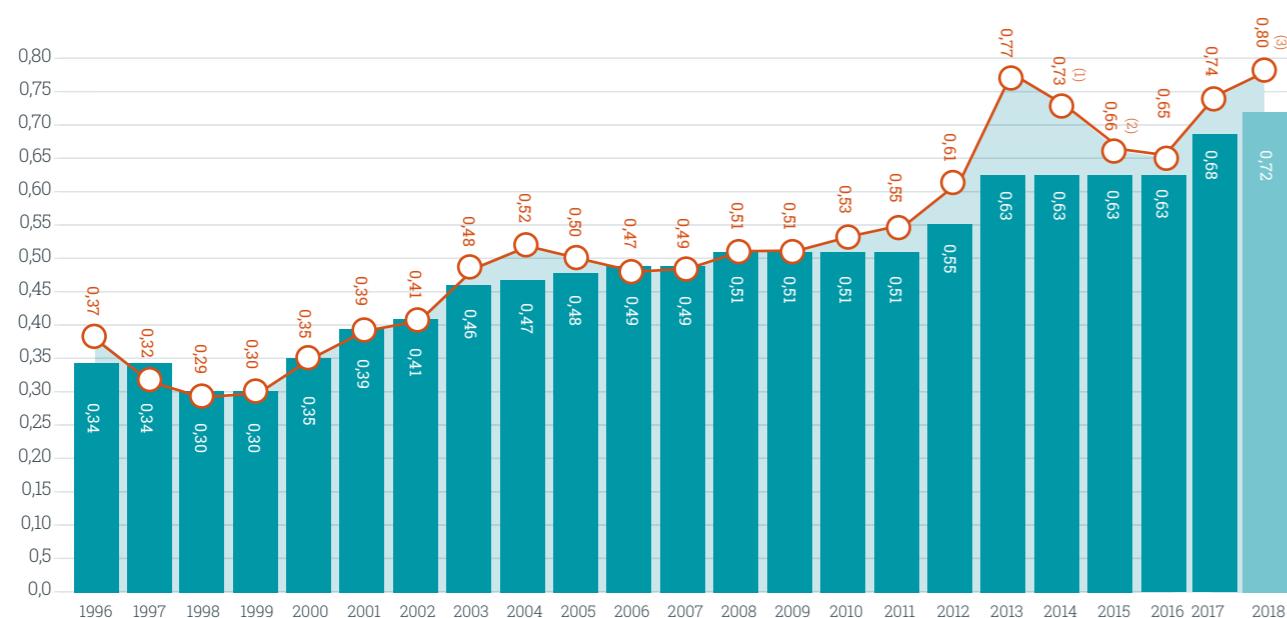
LIQUIDITÉ DES ACTIONS



(1) Une forte augmentation de la liquidité de l'action peut être observée après, d'une part, l'augmentation de capital en nature qui a eu lieu le 15 mars 2017 (projet Watermael-Boitsfort) suite à laquelle le nombre d'actions représentant le capital est passé de 13 184 720, au 31 décembre 2016, à 15 028 880. Suite à l'augmentation de capital en numéraire de la Société, finalisée le 27 octobre 2017, le nombre d'actions a été porté à 19 322 845 à compter de cette date. La Société a fait appel à un nouveau liquidity provider en février 2018.

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (EN €/ACTION) DEPUIS L'INTRODUCTION EN BOURSE

€/action



⁽¹⁾ Par la création d'actions supplémentaires par un dividende optionnel

⁽²⁾ Par la création d'actions supplémentaires par une augmentation de capital en 2015

⁽³⁾ Voir plus loin dans ce chapitre chez paragraphe «2. Politique de dividendes» à la page 58.

- Dividende brut (en €/action). Le 24 mars 2014 un fractionnement d'actions a eu lieu (1/1000)
- Résultat net IFRS (en €/action)
- Dividende attendu

1.2 Inclusions aux indices de l'action Care Property Invest

Le 30 juin 2018, l'action Care Property Invest est incluse dans 2 indices, plus précisément l'indice BEL Mid et l'indice GPR. Depuis décembre 2016, la Société est également un membre de l'organisation EPRA et, bien que son action ne soit pas incluse dans l'indice EPRA, elle utilise cet indice comme référence et applique également les normes EPRA à ses rapports financiers annuels et semestriels. En nommant un fournisseur de liquidité à partir de février 2018, la Société vise à faire les efforts nécessaires pour répondre aux exigences de liquidité requises pour être incluse dans l'indice EPRA

1.2.1 L'INDICE BEL MID

L'indice BEL Mid est un indice d'Euronext Brussels qui reflète l'évolution d'un certain nombre de sociétés cotées belges ayant une capitalisation boursière moyenne. Pour être inclus dans cet indice, un flottant élevé des actions est requis. La composition de cet indice est revue tous les 3 mois.

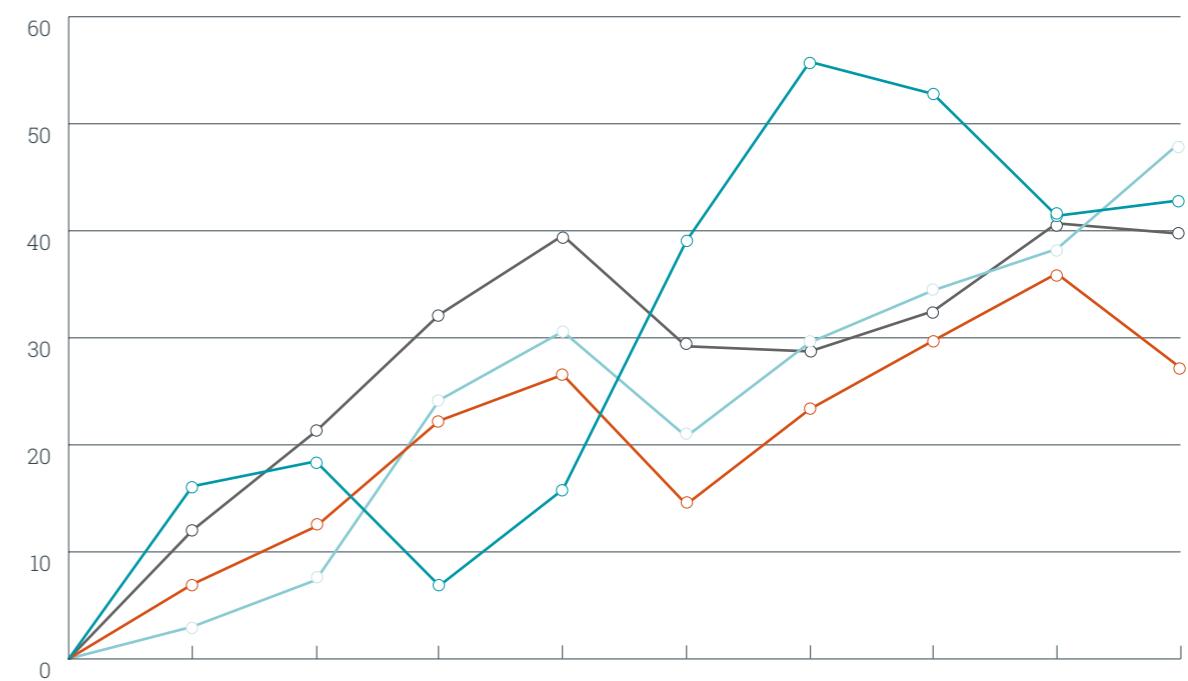
Au 1 juin 2018, Care Property Invest est incluse dans l'indice BEL Mid avec une pondération de 0,8446 %. Pour plus d'informations sur cet indice et les conditions d'inclusion, voir www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

1.2.2 L'INDICE GPR

Global Property Research (GPR) se spécialise dans la création de critères de référence pour les principales institutions financières en s'appuyant sur sa propre base de données unique de sociétés immobilières et d'infrastructures cotées internationales.

Depuis le 1 juin 2017, Care Property Invest fait partie de l'indice GPR General Europe. Au 30 juin 2018, elle a été incluse avec une pondération de 0,0872 % et dans l'indice GPR General Europe Quoted Index (à l'exclusion des fonds bancaires ouverts) avec une pondération de 0,1169 %. Pour plus d'informations sur cet indice, voir www.globalpropertyresearch.com.

COMPARAISON DU COURS DE L'ACTION



- Évolution cours de l'action Care Property Invest (en %)
- Évolution cours de l'action BEL Mid (en %)
- Évolution cours de l'action Bel 20 (en %)
- Évolution cours de l'action EPRA Index (en %)

2. Politique de dividendes

Conformément à l'article 11 §3 de la loi SIR, article 616 du Code des Sociétés. - lequel oblige de créer une réserve légale - n'est pas applicable. L'obligation minimale de distribution est déterminée conformément à l'article 13 du décret royal SIR et s'élève à 80%. Si nécessaire, et dans la mesure où les bénéfices sont suffisants, une partie du bénéfice est réservée et transférée aux exercices suivants afin d'avoir plus de fonds propres pour le préfinancement et afin de fournir aux actionnaires, conformément au prospectus⁽¹⁾ initial, un dividende stable pour les exercices suivants.

Pour l'exercice 2018, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire de 2019 de verser un dividende brut d'au moins 0,72 € par action (soit 0,61 € net par action), en appliquant le taux spécial du précompte mobilier de 15 %, ce qui signifierait une augmentation du dividende de 5,8 % par rapport à celui versé pour l'exercice 2017.

3. Obligations et titres de créance à court terme

Pour financer ses projets, la Société compte également sur le marché des capitaux par l'émission d'obligations et de titres de créance. Au 30 juin 2018, cette forme de financement se composait comme suit :

3.1 Obligations

émetteur	Code ISIN	montant nominal	date d'émission	date d'expiration	Durée résiduelle (en années)	coupon	prix d'émission	cours indicatif au 30/06/2018
Care Property Invest SA	BE6296620592	5 000 000,00 €	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49 %	99,70 %	100,79 %
Care Property Invest SA	BE6296621608	5 000 000,00 €	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72 %	99,65 %	100,82 %
Care Property Invest SA	BE6303016537	7 500 000,00 €	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08 %	99,50 %	106,91 %

3.2 titres de créance à court terme

émetteur	Code ISIN	montant nominal	date d'émission	date d'expiration	Durée résiduelle (en années)	coupon	prix d'émission	cours indicatif au 30/06/2018
Care Property Invest SA	BE6303939068	3 500 000,00 €	3/04/2018	3/07/2018	0,25	0,12 %	99,97 %	NA
Care Property Invest SA	BE6304929266	10 000 000,00 €	22/05/2018	22/08/2018	0,25	0,22 %	99,94 %	NA
Care Property Invest SA	BE6305677955	1 000 000,00 €	22/06/2018	24/09/2018	0,25	0,13 %	99,97 %	NA
Care Property Invest SA	BE6305805291	3 000 000,00 €	28/06/2018	28/12/2018	0,5	0,13 %	99,93 %	NA

L'acquisition du groupe de logements à assistance «Residentie De Anjers» à Balen, réalisée le 17 juillet 2018, a également été financée par l'émission de titres de créance à court terme. Par exemple, les émissions suivantes ont été réalisées: une émission de 3,5 millions € sur une période de cinq mois à un taux d'intérêt de 0,12 %, une émission de 3,5 millions € sur une période de six mois à un taux d'intérêt de 0,15 % et une émission de 5 millions € sur une période de trois mois à un taux d'intérêt de 0,08 %.

4. Actionnariat

La Société n'a pas connaissance d'actionnaires qui détiennent plus de 5 % des droits de vote, car aucune déclaration n'a été faite dans le cadre de la législation relative à la transparence.

Au cours du premier semestre de 2018, la Société n'a reçu aucune notification de dépassement du seuil de 3 %

Distribution des actions au	30 juin 2018		31 décembre 2017 (2)		à partir du 15 mars 2017 (1)	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	100 %	19 322 845	99,22 %	19 172 845	99,00 %	14 878 880
ACTIONS PRÉFÉRENTIELLES	0 %	0	0,78 %	150 000	1,00 %	150 000

Les actionnaires préférentiels, énumérés ci-dessous (3) détenaient des actions nominatives jusqu'au 27 juin 2018 :

Banque Degroof Petercam SA	0 %	0	0,05 %	10 000	0,07 %	10 000
BNP Paribas Fortis Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000	0,20 %	30 000
KBC Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000	0,20 %	30 000
Belfius Banque SA	0 %	0	0,41 %	80 000	0,53 %	80 000
Actions ordinaires nominatives	6,79 %	1 311 795	6,56 %	1 268 659	6,15 %	924 372
Actions ordinaires dématérialisées	93,21 %	18 011 050	92,66 %	17 904 186	92,85 %	13 954 508

Le tableau ci-dessus montre l'actionnariat avant et après la suppression des actions spéciales le 27 juin 2018, suite à une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018. Au 30 juin 2018, toutes les actions sont donc des actions ordinaires, dont la grande majorité sont dématérialisées.

- (1) Suite à l'augmentation de capital et l'émission de nouvelles actions le 15 mars 2017 dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort sous la forme d'un apport en nature.
- (2) Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017. Dans le cadre de cette opération, le capital social de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Le 27 octobre 2017, le capital sera représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.
- (3) Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions et des actionnaires spéciaux et de convertir ces actions en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Suite à cette décision, elles ont été converties en actions ordinaires et ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à compter du 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055). Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires.

(1) Prospectus par offre publique de souscription à 10.000 actions telles qu'émises par Serviceflats Invest SA .

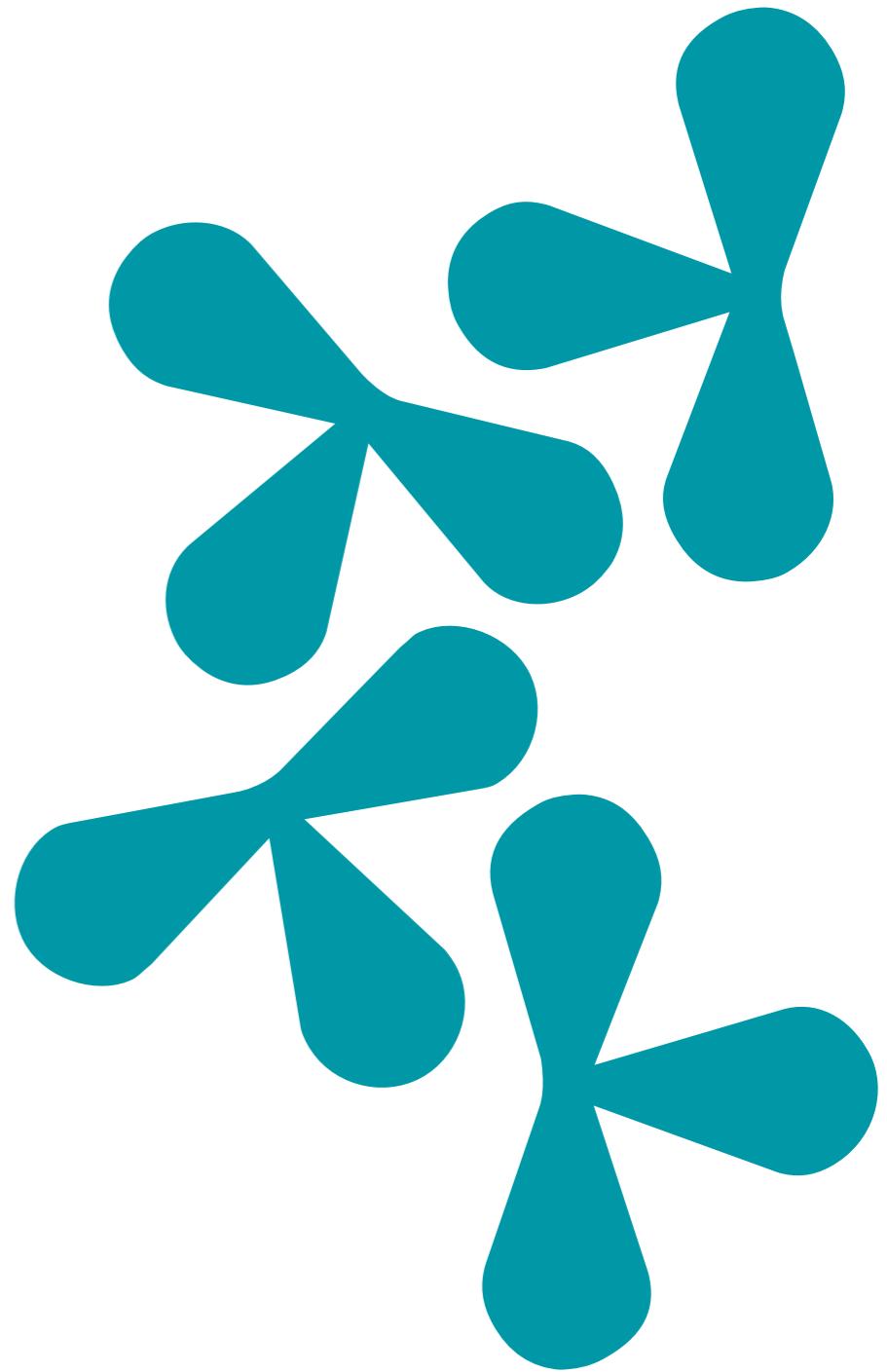
5. Calendrier financier

Déclaration intermédiaire 3e trimestre 2018

15 novembre 2018

Ces dates sont sous réserve de modifications.

❖ Pour l'exercice 2018, la Société proposera un dividende brut d'au moins 0,72 € ,par action. Cela représente un dividende net de 0,61 € par action et une augmentation de 5,8 %



Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises au contrôle de la FSMA et du commissaire.

IV. EPRA



IV. EPRA ⁽¹⁾

1. EPRA (European Public Real Estate Association)



Depuis décembre 2016, Care Property Invest est un membre de l' European Public Real Estate Association (EPRA).

Avec un portefeuille immobilier conjoint qui dépasse le seuil de 450 billions €⁽²⁾, plus de 260 membres de l'EPRA (entreprises, investisseurs et leurs fournisseurs) représentent le cœur de l'immobilier européen coté. L'objectif de cette organisation à but non lucratif, est de promouvoir l'immobilier européen (coté) et son rôle dans la société. Les membres sont cotés en bourse et forment un front afin de travailler ensemble pour améliorer les directives sur la comptabilité, la divulgation et la gouvernance d'entreprise dans le secteur de l'immobilier européen. En plus, elle assure des fournisseurs d'informations qualitatives aux investisseurs et publie des normes pour les publications financières, qui à partir du rapport financier annuel de l'exercice 2016, sont également inclus dans le rapport financier semestriel et annuel de Care Property Invest.

Les efforts faits par Care Property Invest au cours de l'exercice 2017 pour appliquer le plus complètement possible les normes EPRA dans ses rapports financiers annuels et semestriels ont été récompensés pour la deuxième fois en septembre 2018 par un EPRA BPR Gold Award lors de la conférence annuelle de l'EPRA. La Société s'est engagée à améliorer continuellement la transparence et la qualité des rapports financiers et souhaite également de mériter cette reconnaissance dans les exercices qui suivent.



1.1 L'indice EPRA

Les indices EPRA sont utilisés dans le monde entier comme indices de référence et sont les indices d'investissement les plus utilisés afin de comparer les performances des sociétés immobilières cotées en bourse et des REITs. Le 30 juin 2018, les indices sont composés sur la base d'un groupe de plus de 104 sociétés, qui ont une capitalisation boursière combinée de plus de 220 milliards €. La Société a l'ambition de devenir membre de ces indices. À cette fin, un fournisseur de liquidité a été nommé pour satisfaire aux exigences en termes de liquidité requises.

Le conseil d'administration de l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») a publié, en novembre 2016, une mise à jour du rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations » (« EPRA Best Practices »). Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com). Ce document reprend ces recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées. Care Property Invest s'inscrit dans cette tendance à la standardisation du rapportage visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des recommandations formulées par l'EPRA.

1.2 Indicateurs de performance clés selon le référentiel EPRA: aperçu

Montants en euro.

Période clôturée le	30 juin 2018	30 juin 2017
EPRA Résultat (en €/action)	0,39	0,49
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	19,40	4,23
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	19,40	4,23
Période clôturée le 31 décembre	30 juin 2018	31 décembre 2017
EPRA VAN (en €/action)	15,48	15,98
EPRA VANN (en €/action)	13,41	13,79
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,42	5,34
EPRA RIN ajusté (en %)	5,55	5,48
EPRA Taux de vacance locative (en %) ⁽¹⁾	0,00	0,00

(1) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Le risque d'inoccupation locatif pour le projet Tilia est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Le projet était complètement occupé tant au 31 juin 2018, qu'au 31 décembre 2017. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Aussi pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie.

1.3 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA: aperçu détaillé

Les objectifs des indicateurs qui sont repris ci-dessous, sont expliqués dans le chapitre «VIII. Lexique» sous point «1.9 EPRA» à la page 159.

Montants en euro.

Période clôturée le	30 juin 2018	30 juin 2017
EPRA Résultat Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	x 1 000 €/action	7 448 0,39
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	%	19,40 4,23
EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	%	19,40 4,23

(1) Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises au contrôle de la FSMA et du commissaire.

(2) Exclusivement dans l'immobilier européen.

Période clôturée le 31 décembre		2017	2016
	x 1 000	299 066	308 731
	€/action	15,48	15,98
EPRA VAN			
Valeur de l'Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme			
EPRA VANN			
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés			
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	%	5,42	5,34
Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			
EPRA RIN ajusté	%	5,55	5,48
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives			
EPRA Taux de vacance locative (1)	%	0,00	0,00
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total			

(1) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Aussi pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie. Le risque d'inoccupation locatif pour le projet Tilia est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Le projet était complètement occupé tant au 30 juin 2018, qu'au 31 décembre 2017.

1.3.1 EPRA RÉSULTAT

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Résultat net selon les états financiers	8 474	9 891
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :	-1 026	-2 525
i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-729	170
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	-297	-2 695
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	0	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
EPRA Résultat	7 448	7 366
Nombre moyen pondéré d'actions (1)	19 322 845	15 028 880
EPRA Résultat par action (en €)	0,39	0,49

(1) Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est le nombre d'actions à la fin de l'exercice ouvrant le droit à un dividende. Le nombre total d'actions s'élevait à 19 322 845 au 30 juin 2018 et à 15 028 880 au 30 juin 2017.

1.3.2. RÉCONCILIATION DU RÉSULTAT EPRA AU RÉSULTAT IFRS

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Résultat EPRA	7 448,26	7 365,81
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	62,67	49,45
impôts- prélèvements sur les impôts différés (1)	0,00	0,00
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	106,79	-1 039,37
diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte allouée au cours des périodes précédentes)	0,00	0,00
autre résultat sur portefeuille	339,43	-824,14
Résultat net (IFRS)	7 957,14	5 551,76

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Résultat EPRA	0,3855	0,4901
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	0,0032	0,0033
impôts- prélèvements sur les impôts différés (1)	0,0000	0,0000
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	0,0055	-0,0692
diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte allouée au cours des périodes précédentes)	0,0000	0,0000
autre résultat sur portefeuille	0,0176	-0,0548
Résultat net (IFRS)	0,4118	0,3694

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Résultat EPRA	0,3855	0,4901
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845,00	15 028 880,00

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Résultat EPRA	0,3855	0,4901
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	0,0032	0,0033
impôts- prélèvements sur les impôts différés (1)	0,0000	0,0000
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	0,0055	-0,0692
diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte allouée au cours des périodes précédentes)	0,0000	0,0000
autre résultat sur portefeuille	0,0176	-0,0548
Résultat net (IFRS)	0,4118	0,3694

(1) Y compris les impôts différés sur le résultat du portefeuille.

(2) Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

1.3.3 EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
	(x € 1 000)	
VAN selon les états financiers	215 884	218 157
VAN selon les états financiers (en €/action)	11,17	11,29
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	215 884	218 157
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement.	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement. (1)	58 994	61 059
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente.	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98

(1) La juste valeur des «créances de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, valide au date de 30 juin ou 31 décembre de l'année concernée, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.

1.3.4 EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
	(x € 1 000)	
EPRA VAN	299 066	308 731
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-19 276	-19 414
(ii) Juste valeur de la dette	-15 740	-12 759
(iii) Impôts différés	-4 912	-10 101
EPRA VANN	259 138	266 457
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VANN par action (en €)	13,41	13,79
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 276	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-4 912	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	299 066	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	15,48	15,98
À		

1.3.6 EPRA VACANCE LOCATIVE ⁽¹⁾

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Surfaces locatives (en m ²)	0	0
VLE des surfaces vacantes	0	0
VLE du portefeuille total	0	0
EPRA VACANCE LOCATIVE (en %)	0,00	0,00

(1) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Aussi pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie. Le risque d'inoccupation locatif pour le projet Tilia est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Au 30 juin 2018, le projet «Tilia» était entièrement occupé, il n'y avait donc pas de vacances.

1.3.7 IMMEUBLES DE PLACEMENT - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Période clôturée le	31 décembre 2017		30 juin 2018				
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant par rapport à 2016	Acquisitions	Ventes	Autres	Régularisation des revenus locatifs concernant périodes passées	Revenus locatifs bruts à périmètre constant
Immeubles de placement en exploitation	6 131	4 975	234	0	0	0	5 209
Créances de location-financement	13 816	7 067	37	0	0	0	7 104
Total des immeubles de placement	19 947	12 042	271	0	0	0	12 313

1.3.8 EPRA RATIOS DES COÛTS

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-2 388	-401
Charges relatives à la location	0	0
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	0	0
Frais techniques	0	0
Frais commerciaux	0	0
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
Frais de gestion immobilière	0	0
Autres charges immobilières	0	0
Frais généraux de la société (1)	-1 948	-1 521
Autres revenus et charges d'exploitation	-441	1 120
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-2 388	-401
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-2 388	-401
Revenus locatifs bruts (C)	12 313	9 462
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance incluses) (A/C)	19,40 %	4,23 %
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance exclues) (B/C)	19,40 %	4,23 %

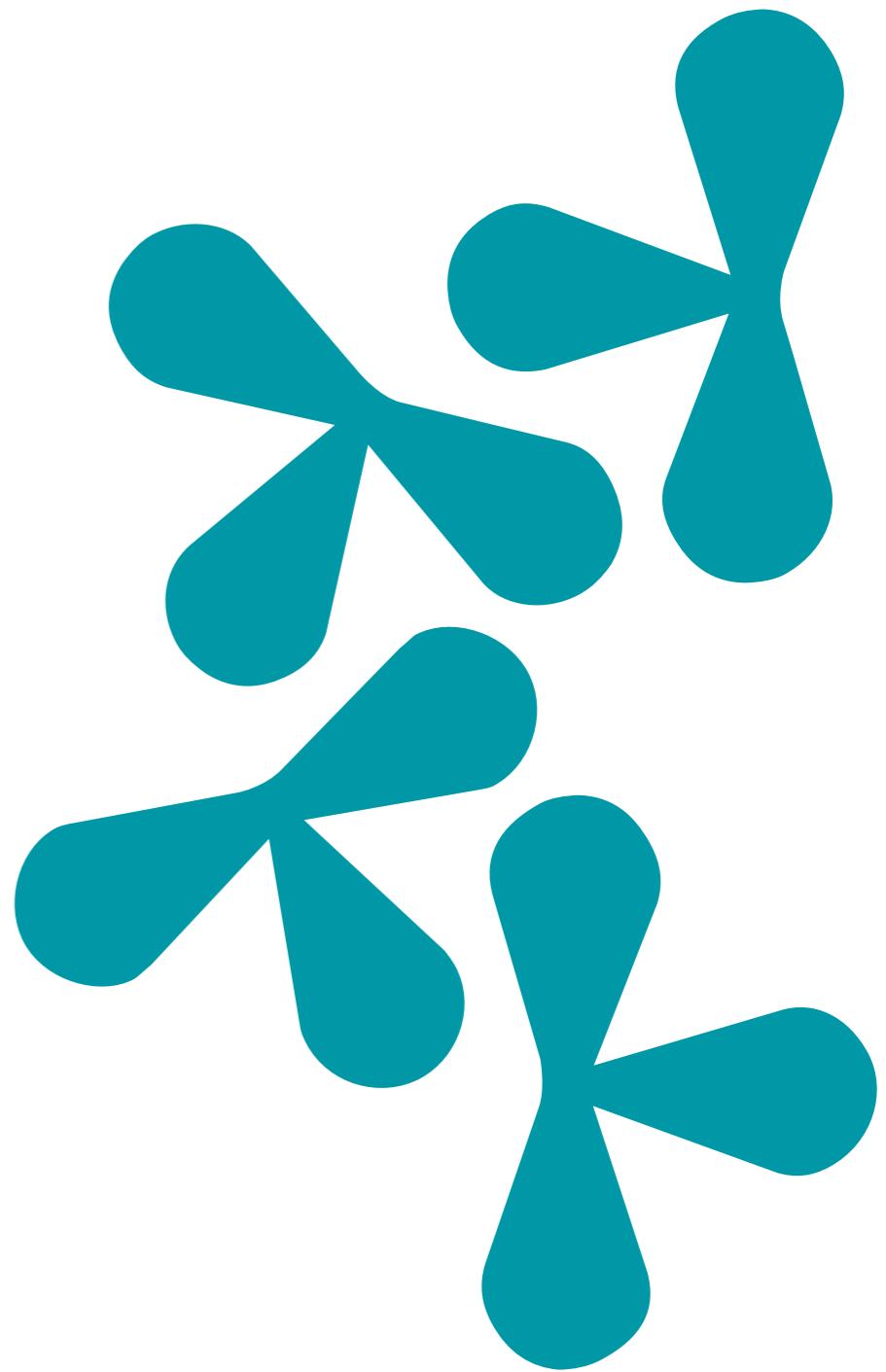
(1) Coûts d'exploitation généraux et capitalisés (part des entreprises conjointes inclue).

Care Property Invest capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation, directement liés aux projets de développement (frais juridiques, frais de gestion de projet, ...).

➤ Care Property Invest continue à œuvrer en faveur d'une amélioration continue de sa transparence financière, en vue de son intégration dans l'indice EPRA.

1.3.9 EPRA CAPEX

	(x 1 000 €)	
Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Coûts d'investissement capitalisés sur les immeubles de placement		
(1) Acquisitions	9 269	33 664
(2) Projets de développement	1 985	4 335
(3) Immeubles en exploitation	31	879
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement	11 285	38 878
Période clôturée le 30 juin	2018	2017
Coûts d'investissement capitalisés sur les leasings financiers		
(1) Acquisitions	3 426	3 665
(2) Projets de développement	1 788	0
(3) Immeubles en exploitation	-156	0
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers	5 057	3 665





V. Rapport immobilier

V. Rapport immobilier

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

Care Property Invest se distingue clairement dans le paysage des SIR grâce à sa spécialisation dans le segment du logement des personnes âgées. Il s'agit du segment dans lequel elle est essentiellement active aujourd'hui, mais pas exclusivement. En effet, en 2014, elle a étendu la portée de son objet social au marché des personnes à mobilité réduite pour également réaliser divers projets dans ce segment. L'expansion géographique était également à l'agenda, par l'élargissement d'horizon de son champ d'activité à l'ensemble de l'Espace économique européen.

La Société a profité de ces nouvelles opportunités au cours du premier semestre de 2018 pour développer son portefeuille immobilier. Au cours du premier semestre de l'exercice 2018, Care Property Invest a pu ajouter 3 projets à son portefeuille immobilier. Le 10 janvier 2018, la Société a reçu notification de l'attribution du projet «Assistantiewoningen Welzijnshuis» à Middelkerke, un leasing financier. Le 29 mars 2018, elle a également pu ajouter deux nouveaux immeubles de placement à son portefeuille immobilier, à savoir les centres de services de soins et de logement «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel.

La stratégie immobilière de la Société repose essentiellement sur la demande croissante d'immobilier à valeur ajoutée sociale, notamment une infrastructure de soins entièrement adaptée selon les besoins de ses résidents. De même, l'évolution démographique de la population belge qui, selon le Bureau fédéral du Plan, devrait atteindre un pic de vieillissement en 2060 est l'un des principaux piliers de sa stratégie. Avec son approche, Care Property Invest répond aux attentes et aux besoins des opérateurs de ce marché, en se concentrant sur des contrats et des collaborations à long terme.

Elle sait de son expérience dans la construction de résidences-services pour le gouvernement flamand que les autorités locales et les organisations caritatives constituent encore un groupe cible important. Dans ce segment, la demande de logements qualitatifs abordables pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite a fortement augmenté en raison de la crise économique. Care Property Invest se tourne également fortement vers le marché privé par la réalisation de projets de soins et de logement avec des opérateurs privés expérimentés.

Le marché du logement pour personnes âgées^(*)

En Belgique, le nombre total de lits en MRPA et MRS a augmenté de 1 162, entre le 14 mai 2017 et le 2 juillet 2018, pour atteindre 144 593 unités. Toutefois, selon la plupart des études, cette croissance demeure à la limite inférieure des prévisions de besoins complémentaires annuels. De nombreuses études se basent cependant uniquement des perspectives de croissance, par ex. du nombre de personnes de plus de 65 ans, qui passera de 17 à 22 % de la population, entre 2013 et 2030. Mais la part de personnes autonomes au sein de cette catégorie augmente également fortement. Le nombre de personnes nécessitant des soins augmente donc moins nettement. Il ressort d'une étude néerlandaise (CBS) qu'entre 1980 et 2010, l'espérance de vie des hommes est passée de 72,5 à 79 ans et celle des femmes de 79 à 83 ans. Le nombre d'« années de vie en mauvaise santé » reste stable depuis 1990 pour les hommes, aux alentours d'une quinzaine d'années, et depuis 1998 pour les femmes, aux alentours d'une vingtaine d'années. La domotique et les soins à domicile jouent également un rôle de plus en plus important. Du reste, le nombre moyen de jours en institution reste relativement stable. Sur cinq ans, on estime que le nombre de lits aura augmenté de 10 296 unités. Les ASBL privées sont responsables de plus de 65 % de cette augmentation.

Un autre fait marquant est que le nombre de lits en MRP a diminué systématiquement de 93 056 en 1997 pour passer à 62 545 en 2012, avant de remonter légèrement à 70 138 unités.

L'immobilier de santé suscite toujours beaucoup d'intérêt comme investissement à long terme. Le marché des investisseurs s'élargit rapidement aux assurances et aux fonds de pension pour lesquels les contrats à (très) long terme et, qui plus est, indexés constituent un élément décisif. Cela correspond au souhait de l'exploitant de soins de santé de mener également une politique sur le long terme. D'autres ratios financiers lui sont toutefois applicables, comme le rapport entre la dette et le chiffre d'affaires, si l'on compare avec l'investisseur immobilier : pour ce dernier, une dette égale à huit fois le chiffre d'affaires (revenus locatifs) est parfaitement viable, tandis que, pour l'exploitation, le taux d'endettement s'élève habituellement à 25 % du chiffre d'affaires. La scission « liée » entre l'exploitation et le bien immobilier, comme c'est également le cas dans l'hôtellerie, est donc une conséquence logique. Tous deux restent toutefois liés dans une rentabilité équilibrée pour les deux parties : ils sont donc interdépendants. Pour l'exploitant, le bâtiment et, par extension, la propriété immobilière sont, en quelque sorte, la machine immobilière qui ne peut, à aucun moment, avoir des ratés. Logiquement, comme dans l'hôtellerie, des contrats de type « triple net » sont également conclus dans le secteur des soins de santé. Pour l'exploitant, il est essentiel que la qualité du bien immobilier reste à niveau et qu'il puisse également intervenir rapidement si des actions s'imposent. L'attrait est trompeur pour l'investisseur. Il est en grande partie déchargé de préoccupations liées à la gestion du bâtiment et l'accord avec l'exploitant est conclu à très long terme. La viabilité financière de l'exploitation et les exigences techniques du bâtiment, notamment le respect de réglementations régionales fluctuantes, sont le tendon d'Achille. Que reste-t-il de la valeur d'un bâtiment qui ne remplit plus les normes dans un avenir prévisible ? Si l'il est situé dans une zone d'équipements communautaires, la fameuse zone bleue, quelles sont les possibilités de réaffectation ? Si l'exploitation n'est plus suffisamment rentable, en raison d'une réduction des interventions publiques, d'une modification de la réglementation ou d'un contrat de bail excessif, une révision à la baisse du contrat s'impose ou l'exploitation devient même impossible. L'évaluation et le suivi de toutes les modifications et tendances liées à l'exploitation, techniques et réglementaires, sont cruciales pour l'investisseur.

Il faut saluer le fait que diverses autorités fassent pression pour éviter que des chambres individuelles soient encore proposées comme objet d'investissement. De ce fait, la copropriété, comme dans le cas d'appartements, se retrouve heureusement dans une impasse pour l'immobilier de santé. Si l'on excepte des motifs sociaux légitimes, il est en outre impossible à terme de contraindre la légion de copropriétaires à faire au même moment des investissements parfois lourds. Il est à espérer que cette législation ne soit pas seulement reprise par les différentes régions, mais qu'elle s'étende également à d'autres types de propriété destinés à l'exploitation. En cas de copropriété, comment maintenir les exigences de qualité d'un hôtel, d'une résidence d'étudiants ou même de logements transformés en habitations multifamiliales ?

(*) Établi par Stadim SCRL et repris dans le présent rapport financier annuel avec son accord.

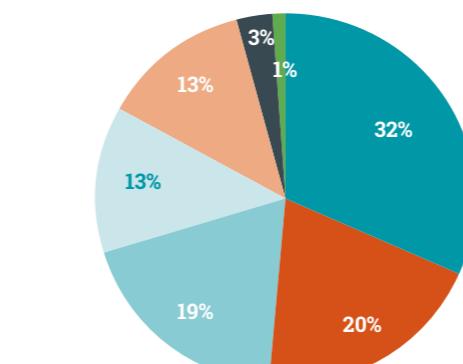
2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 30 juin 2018

Dans cette évolution globale de professionnalisation accrue du secteur de l'exploitation et d'élargissement des investisseurs potentiels, avec simultanément une pression continue à la baisse sur les taux d'intérêt, les rendements locatifs bruts sont toujours plus bas. Aujourd'hui, les transactions à baux de type « triple net » de longue durée, sont clôturées à des rendements locatifs inférieurs à 5 %. L'impératif de qualité et de polyvalence ou, en termes généraux, le caractère durable de l'investissement, n'en devient que plus important : avec des rendements si bas, il n'est plus possible de corriger des attentes erronées. La tentative de coupler d'autres groupes cibles nécessitant des soins, comme les jeunes à mobilité réduite, à l'expérience acquise et au développement des soins aux personnes âgées, dans le cadre desquels un certain nombre de services communs peuvent également être proposés, comme l'alimentation, l'accueil, etc. peuvent générer le complément et la flexibilité souhaités. Pour un certain nombre de groupes cibles, le nombre de patients est trop restreint pour que le fonctionnement reste abordable et la complémentarité ouvre de nouvelles possibilités, y compris pour les projets locaux.

2.1 Répartition géographique

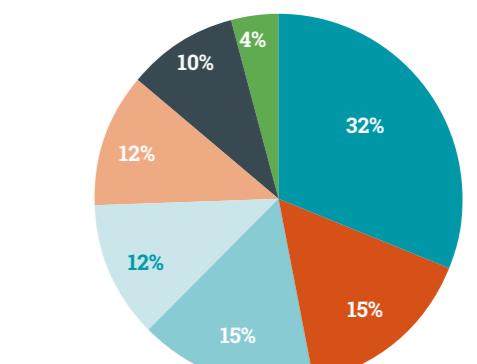
La plupart des projets sont toujours situés sur le territoire de la Région flamande. La Société a également acquis 3 projets en Région de Bruxelles-Capitale et 1 projet en Région wallonne au cours de l'exercice 2017-2018. Les 95 projets en portefeuille au 30 juin 2018 sont répartis géographiquement entre les différentes provinces comme suit :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS



Chiffres au 30 juin 2018

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES

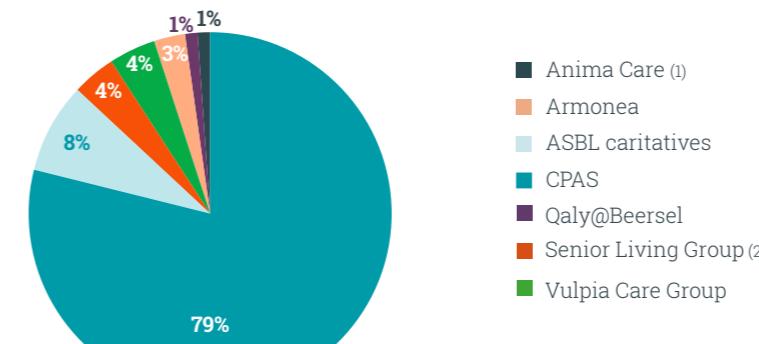


Chiffres au 30 juin 2018

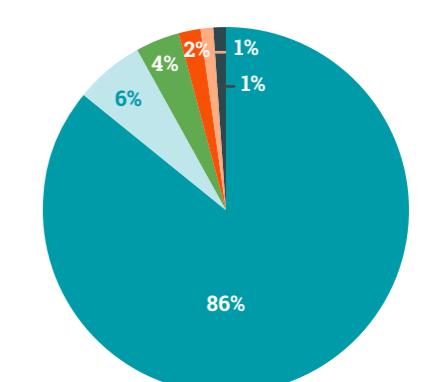
(1) Le 30 juin 2018, le projet « De Nieuwe Ceder » à Deinze, pour lequel un contrat DBF a été signé le 30 octobre 2017, est toujours en développement. Les travaux de construction ont commencé le 3 avril 2018.

(2) Le 30 juin 2018, le projet « Assistantiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke, qui a été attribué à Care Property Invest par le PCSW Middelkerke le 5 décembre 2017, était encore en phase de préparation. Entre-temps, le permis de construire pour ce projet a été accordé. Les travaux de constructions commenceront probablement à l'automne 2018.

2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



Chiffres au 30 juin 2018

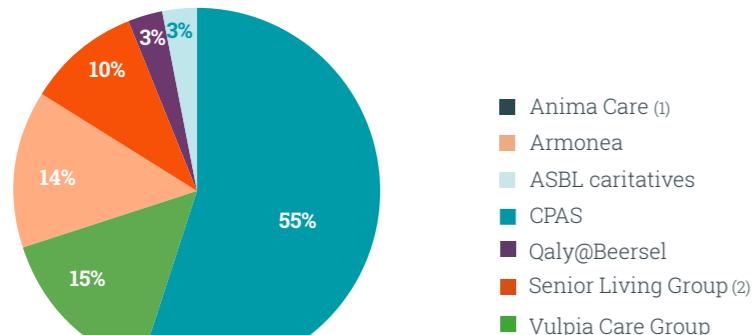


Chiffres au 30 juin 2017

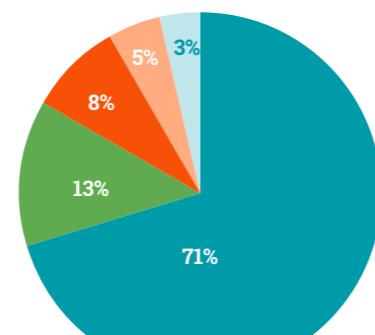
(1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren).

(2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.

2.3 Répartition des revenus locatifs reçus par exploitant



Chiffres au 30 juin 2018



Chiffres au 30 juin 2017

Au 30 juin 2018, les CPAS représentaient 55,43 % du total des revenus locatifs de la Société, la part du CPAS d'Anvers étant la plus importante (4,01 %), suivie de celles du CPAS de Bruges (3,09 %) et du CPAS de Waregem (2,43 %). L'autre solde des revenus locatifs provient de projets exploités par des associations à but non lucratif, Anima Care, Armonea, Qaly@Beersel, Senior Living Group et Vulpia Care Group.

(1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren). Le projet ne génère donc pas encore de revenus locatifs et n'est donc pas encore inclus dans ce tableau.

(2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.

2.4 Répartition des projets en fonction de la durée résiduelle du bail emphytéotique ou de la période de location.

Période clôturée le 30 juin 2018	Nombre de projets se terminant						
	entre 0 et 1 ans	entre 1 et 5 ans	entre 5 et 10 ans	entre 10 et 15 ans	entre 15 et 20 ans	> 20 ans	Total
Immeubles de placement en exploitation	0	0	0	1	1	12	14
Leasings financiers	0	0	12	25	16	25	78
Total	0	0	12	26	17	37	92⁽¹⁾

(1) Au 30 juin 2018, Care Property Invest compte 95 projets dans son portefeuille, dont 92 projets terminés à la fin du premier semestre 2018 et 3 projets en cours de développement (le centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest, le complexe résidentiel pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales « De Nieuwe Ceder » à Deinze et le groupe de logements à assistance « Residentie Welzijnshuis » à Middelkerke).

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 8,01 ans.

La durée moyenne jusqu'à la fin de la période restante s'élève à 17,31 ans⁽¹⁾. Elle inclut la durée résiduelle du droit de superficie, qui est égale aux durées résiduelles de l'emphytéose et du bail, pour le programme initial de location-financement. Pour les nouveaux projets, seule l'échéance du bail ou de l'emphytéose est prise en compte dans ce cadre.

(1) La durée résiduelle moyenne des contrats de location-financement est de 16,03 ans et celle des immeubles de placement de 24,43 ans.

2.5 Répartition des revenus provenant des baux emphytéotiques et des contrats de bail selon leur durée résiduelle.

Période clôturée le 30 juin 2018	Revenus à recevoir pour la période					
	0-1 ans	1-5 ans	5-10 ans	10-15 ans	15-20 ans	> 20 ans
Immeubles de placement en exploitation	10 600	42 398	52 998	52 592	50 201	56 855
Leasings financiers	9 549	38 196	46 444	33 064	21 115	9 534
Totaal (1)	20 148	80 594	99 441	85 656	71 316	66 388

(1) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 30 juin 2018, sur la base du canon non indexé pour toute la durée restante du contrat (échéances scindées) et pour l'unique projet dont la Société assume le risque d'inoccupation (« Tilia » à Gullegem), en tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

2.6 Répartition des projets en fonction de l'âge des bâtiments

Période clôturée le 30 juin 2018	nombre de projets avec une 1ère mise en service				
	en 2018	il y a 1 à 5 ans	il y a 5 à 10 ans	il y a plus de 10 ans	Total
Immeubles de placement en exploitation	0	8	3	3	14
Leasings financiers	1	3	25	49	78
Total	1	11	28	52	92 (1)

(1) Au 30 juin 2018, Care Property Invest compte 95 projets dans son portefeuille, dont 92 projets terminés à la fin du premier semestre 2018 et 3 projets en cours de développement (le centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest, le complexe résidentiel pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales « De Nieuwe Ceder » à Deinze et le groupe de logements à assistance « Residentie Welzijnshuis » à Middelkerke).

2.7 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées aux personnes âgées, les bâtiments n'ont pratiquement pas d'inoccupation et enregistrent un taux d'occupation très élevé.

La grande majorité des contrats conclus sont des contrats de type « triple net ». Le loyer ou la redevance emphytéotique sont donc toujours entièrement dus. De ce fait, le taux d'occupation économique de ces projets est toujours de 100 %. Toute inoccupation des unités de logement n'a donc aucun effet sur les revenus que la Société génère.

La Société peut dès lors confirmer que le taux d'occupation général des immeubles de placement et du portefeuille de location-financement s'élève à 100 % au 30 juin 2018.

2.8 Valeur assurée du bien immobilier

Une assurance tous risques chantier a été conclue durant la phase de construction, ainsi qu'une « assurance responsabilité », pour les bâtiments que la Société développe ou a développés elle-même. Dès la mise à disposition des projets, une assurance responsabilité décennale est contractée. Les primes versées par Care Property Invest sont toutes comprises dans le canon ou le loyer dû par l'exploitant.

Les contrats emphytéotiques, de bail et de mise à disposition reprennent l'obligation pour tous les emphytéotes, locataires et parties à qui le bien immobilier est mis à disposition de contracter les assurances incendie nécessaires pour la valeur d'une construction neuve. Pour les immeubles de placement comme pour les locations-financements s'appliquent également le fait que l'obligation d'assurance est également supportée par l'emphytéote ou le locataire (exploitant), conformément aux exigences reprises dans les contrats d'emphytéose ou de bail conclus. Care Property Invest ne paie donc aucune prime d'assurance pour ces bâtiments. La Société s'assure dès lors rigoureusement du respect par les exploitants de leur obligation d'assurance.

	prix d'acquisition	juste valeur	loyers perçus	loyers perçus par rapport à la juste valeur	valeur assurée	prime d'assurance payée
Immeubles de placement en exploitation	216 651 926	223 127 311	5 209 428	2,33 %	0 (1)	0 (1)
Locations-financements	192 808 605	233 412 683	7 104 168	3,04 %	91 263 842,65 (2)	0 (1)
Total	409 460 531	456 539 994	12 313 596		91 263 842,65	0

(1) Les polices d'assurance nécessaires doivent être contractées par l'exploitant du bien immobilier (compte tenu des contrats de type « triple net »).

(2) En principe, la responsabilité décennale est couverte par l'entrepreneur général du projet en question. Toutefois, pour se prémunir en cas de sa défaillance, la Société a elle-même également souscrit une assurance de responsabilité civile décennale supplémentaire pour le projet complet. Les valeurs assurées ne concernent que les travaux de construction couverts par la responsabilité décennale, pour les projets suivants : Lichervelde : y compris le centre administratif ; Hooglede : y compris le centre municipal ; Hamme : y compris les fondations ; Kapellen : y compris la salle de détente et le bâtiment de liaison ; Hamont-Achel : y compris bâtiment de liaison et la connexion appartement n° 12 ; Oosteklo : y compris le presbytère ; Hemiksem : y compris la partie admissible, à savoir 70,25 % de l'entreprise générale ; Kontich : y compris la rénovation du petit château, Zulte : y compris le couloir de liaison, Lennik : y compris les installations communales ; Hooglede (Gits) : y compris le centre de soins de jour, Saint-Nicolas (Priesteragie) : y compris les fondations ; Meise : y compris le couloir de liaison ; Mol : y compris les 39 appartements. Toutes les autres assurances doivent être souscrites par les preneurs de location-financement, comme déterminé contractuellement.

2.9 Répartition par bâtiment

Conformément à l'article 30 de la loi SIR, un maximum de 20 % des actifs consolidés peuvent être placés dans des biens immobiliers qui forment un seul et même ensemble immobilier. Le seuil légal de 20 %, mentionné à l'article 30 de la loi SIR, n'était pas dépassé par Care Property Invest au 30 juin 2018.

La Société prend toujours cette disposition légale en considération à chacune de ses nouvelles acquisitions et dans l'ordre dans lequel les investissements sont réalisés.

3. Nouveaux projets premier semestre 2018

Stratégie immobilière pour les nouveaux projets

Sur la base de l'expertise et des connaissances accumulées par la Société lors de la réalisation des 1 988 résidences-services (programme d'investissement initial), Care Property Invest crée et finance aujourd'hui des infrastructures de soins de santé abordables, qualitatives et attrayantes ainsi que diverses formes de logement pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. L'offre inclut des centres de soins et de logement, des centres de services, des groupes de logements à assistance et des complexes résidentiels pour les personnes souffrant d'une déficience physique et/ou intellectuelle.

Chaque projet au sein du portefeuille immobilier de Care Property Invest a été élaboré sur mesure par l'équipe pluridisciplinaire de la Société. La Société prend part à des appels d'offres publics (procédures DBF(M)), développe des projets et acquiert des projets de soins et de logement futurs ou existants qui sont ou seront pris en charge par des exploitants expérimentés.

Un projet n'est intégré dans le portefeuille immobilier qu'au terme d'une analyse des risques et d'une évaluation en profondeur par le conseil d'administration de la Société. Cette évaluation s'appuie sur un ensemble de critères utilisés dans la déclaration de mission de la Société. Cette déclaration stipule, notamment, que les biens immobiliers proposés doivent toujours être socialement justifiés et adaptés aux utilisateurs finaux. Le processus de sélection se fait toujours intégralement en tenant compte des intérêts de ses actionnaires, afin qu'ils puissent bénéficier d'un rendement stable à long terme.

De même, il est naturellement satisfait aux exigences de la loi SIR et de l'AR SIR à l'exécution de la stratégie (voir chapitre «II. Rapport de gestion intermédiaire», point «I. Stratégie: L'immobilier de soins de santé, en toute confiance» à la page 18).

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des 3 projets de soins et de logement, dont 1 développement, que la Société a pu ajouter dans son portefeuille immobilier au cours du premier semestre de 2018, suivi d'une mise à jour concernant les projets qu'elle développait déjà au 31 décembre 2017.

 Au cours du premier semestre 2018, Care Property Invest a pu ajouter 3 investissements supplémentaires dans le portefeuille immobilier consolidé, dont 1 nouveau développement.

3.1 Immeubles de placement

3.1.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT AU RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. La valeur conventionnelle totale des transactions s'élevait à environ 18,3 millions €.

Centre de services de soins et de logement « Home Aldante » à Koekelberg

Le 29 mars 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Home Aldante » à Koekelberg par l'acquisition de 100 % des actions dans Aldante nv, la société en possession de l'immobilier de ce centre de services de soins et de logement.

Le centre de services de soins et de logement a une capacité de 60 logements et est exploité par Vulpia Bruxelles asbl, une entité à 100 % sous le contrôle du Vulpia Care Group, par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (renouvelable). Un atout majeur de « Home Aldante » est son excellent emplacement, tout près de la basilique de Koekelberg et au milieu d'un quartier résidentiel.

« Home Aldante » se compose de 5 étages, dont un souterrain. Les 60 logements du centre de services de soins et de logement sont répartis en 50 chambres simples et en 5 chambres doubles, dont certaines possèdent une terrasse privée.

À compter du 29 mars 2018, le projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 3,5 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

Care Property Invest a financé le projet par des fonds empruntés et a aussi remboursé les crédits courants dans Aldante nv.

Centre de services de soins et de logement « Residentie 't Neerhof » à Brakel

Le 29 mars 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Residentie 't Neerhof » à Brakel. Pour ce faire, elle a acquis 100 % des actions dans la société 't Neerhof Service nv, propriétaire de l'immobilier de ce centre de services de soins et de logement. Le projet a une capacité totale de 108 logements, dont 38 logements pour des séjours de convalescence.

Le centre de services de soins et de logement est exploité par Vulpia Vlaanderen vzw, une entité à 100 % sous le contrôle du Vulpia Care Group, l'un des principaux acteurs belges dans le domaine de l'exploitation des institutions de soins de santé. Le bien immobilier est mis à leur disposition par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (renouvelable).

Le centre de services de soins et de logement est situé dans le paysage vallonné des Ardennes flamandes et consiste de 4 étages. Le projet peut héberger 108 résidents. Au rez-de-chaussée se trouve une unité sécurisée pour les personnes atteintes de démence, avec accès à un jardin clos.

Compte tenu de son emplacement, le projet dispose d'un immense jardin avec terrasse où les résidents peuvent profiter de la nature environnante et du plein air en toute tranquillité.

À compter du 29 mars 2018, le projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 14,8 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

La Société finance le projet par des fonds empruntés et par la reprise partielle des crédits existants. À cette fin, la Société a émis une obligation d'une durée de 11 ans à un taux d'intérêt fixe de 2,078 %, soit une marge de crédit de 90 points de base.

4. Projets en développement au cours du premier semestre 2018

4.1. Immeubles de placement en développement

Centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest

Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé la reprise du développement du centre de services de soins et de logement « Les Saules », planifié à Forest. À cette fin, elle a acquis à cette date le terrain sur lequel le centre de services de soins et de logement sera réalisé, ainsi que tous les contrats relatifs à la construction du centre de services de soins et de logement. Le projet comportera 118 unités logements agréés par la COCOM (Commission Communautaire Commune).

L'exploitation du centre « Les Saules » aura lieu après la réception provisoire par une filiale d'Anima Care SA (une filiale d'Ackermans & Van Haaren), sur la base d'un contrat de bail à long terme de type « triple net ».

Le permis d'urbanisme pour la construction du centre de services de soins et de logement a été obtenu et les travaux ont commencé le 15 septembre 2017. Ceux-ci prendront au maximum 24 mois.

Le terrain à bâtir a été financé entièrement par des emprunts et la nouvelle construction sera financée par un mélange de fonds propres et empruntés. Le coût d'investissement total est estimé à environ 15,2 millions €.

Ce centre de services de soins et de logement était une étape importante pour Care Property Invest. Il s'agissait de son premier investissement dans la Région de Bruxelles-Capitale et donc aussi de la première fois qu'elle a fait usage de l'élargissement de son objet, acté en 2014, en investissant en dehors du territoire de la Région flamande.

4.2. Leasings financier en développement

Complexe résidentiel pour personnes présentant des limitations et des lésions cérébrales non-congénitales « De Nieuwe Ceder » à Deinze

Le 30 octobre 2017, Care Property Invest a annoncé la signature d'un contrat DBF (Design, Build and Finance) concernant le complexe résidentiel pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises « De Nieuwe Ceder » à Deinze.

Le projet est une première dans le portefeuille immobilier de Care Property Invest. C'est la première fois que la Société ajoute un projet à son portefeuille immobilier pour les personnes présentant des limitations.

Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage et financier de ce projet de construction nouvelle. En cette qualité, la Société obtiendra du propriétaire du terrain, la SCRL De Ceder, un droit de superficie sur le terrain, pour une période d'au moins 32 ans. Care Property Invest, a son tour, conclut les contrats relatifs à l'architecture et à la construction du projet.

Lors de la réception provisoire du complexe résidentiel (prévue à la mi-2019), l'exploitation du complexe résidentiel sera assurée par l'ASBL Zorghuizen sur la base d'un bail emphytéotique de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexé annuellement.

Le projet consistera en 4 bâtiments indépendants, divisés en un groupe de 2 bâtiments au nord de l'hôtel de soins, situé sur le même terrain, et d'un groupe de 2 bâtiments au sud de celui-ci. Ensemble, ils abritent 86 résidents, dont 36 dans des chambres et 50 dans des studios.

Le permis de construire pour ce projet a déjà été obtenu, après lequel les travaux de construction ont commencé le 3 avril 2018.

Le coût total d'investissement de ce projet est estimé à environ 11,0 millions €, qui sont financés par des fonds propres découlant des activités opérationnelles.

Groupe de logements à assistance « Assistantiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke

Le 5 décembre 2017, le conseil du CPAS de Middelkerke a attribué à Care Property Invest le marché public pour la conception, la construction et le financement du groupe de logements à assistance « Assistantiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke. Après l'expiration du délai d'attente légal, la Société a reçu le 10 janvier 2018 la notification de la conclusion du contrat, sur la base des dispositions du cahier des charges « DBF Assistantiewoningen Welzijnshuis » du 29 juin 2017.

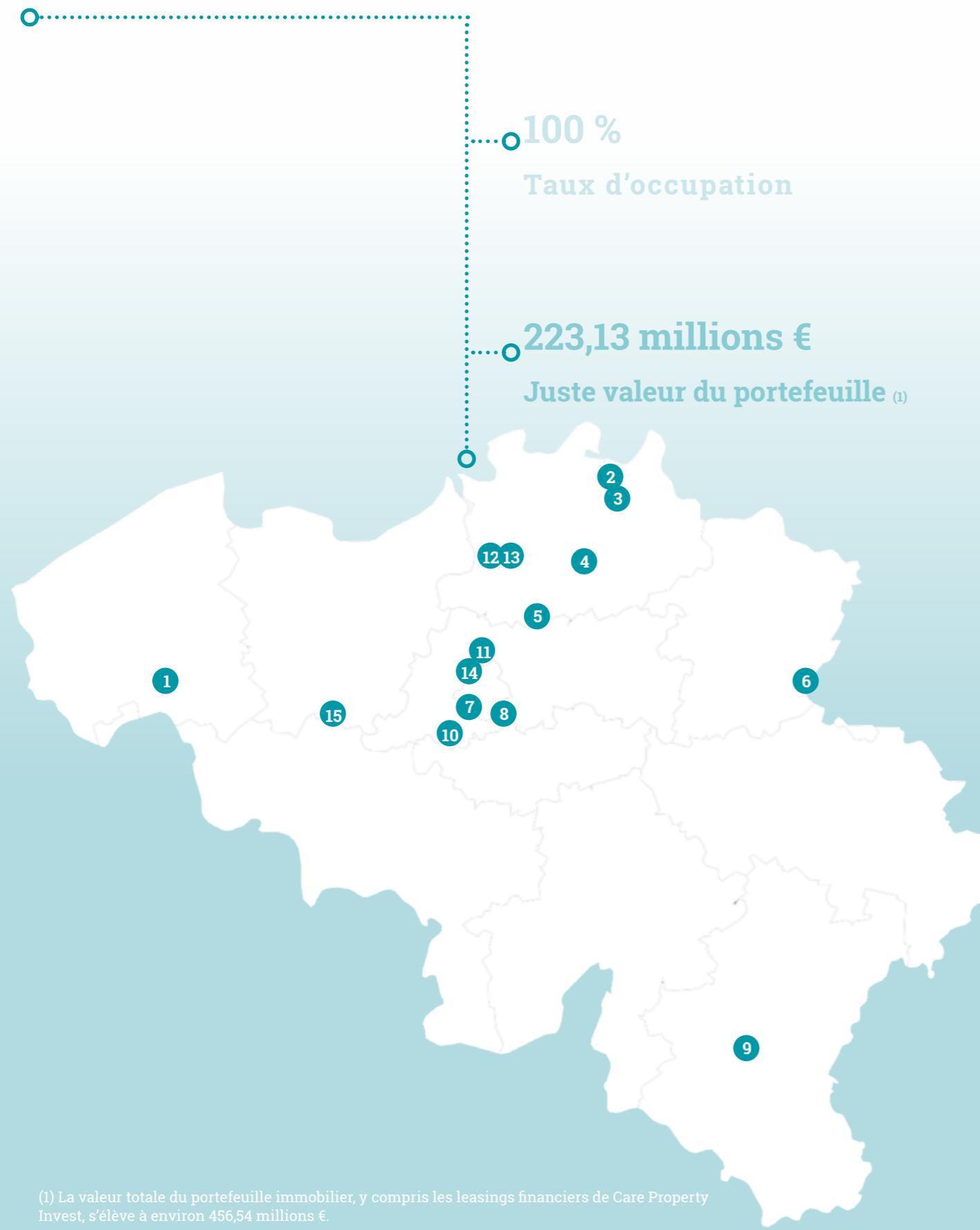
Care Property Invest intervient en tant que promoteur et financier. Elle a participé à cet appel d'offres en collaboration avec Boeckx Architects SA et la société momentanée Ibens SA/Bolckmans SA. Ce groupe de logements à assistance se composera de 60 unités résidentielles, comme précisé dans le cahier des charges du CPAS de Middelkerke. La Société acquerra un droit de superficie sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans auprès du propriétaire, à savoir le CPAS de Middelkerke. Lors de la réception provisoire du groupe de logements à assistance (prévue au cours du premier semestre de 2020), Care Property Invest accordera ensuite un droit de superficie de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexable annuellement au CPAS de Middelkerke, qui assurera également l'exploitation du groupe de logements à assistance « Assistantiewoningen Welzijnshuis » après la réception provisoire. Entre-temps, le permis de construire pour ce projet a été déclaré recevable.

La valeur d'investissement du projet à développer « Assistantiewoningen Welzijnshuis » est estimée à environ 8,2 millions €. Il sera financée par une combinaison de fonds propres et empruntés. Comme pour les projets « Hof ter Moere » à Moerbeke, « Hof Driane » à Herenthout et « De Nieuwe Ceder » à Deinze, la structure de ce projet coïncide avec les activités et l'expertise développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

x 1.000.

Nom	Coût actuel	Coût futur estimé	Coût total estimé	Achèvement estimé	Nombre d'unités résidentielles	EVL après achèvement (sur une base annuelle)
Immeubles de placement						
Les Saules (1190 Forest)	7 687	7 513	15 200	Mi 2019	118	760
FLeasings financiers						
De Nieuwe Ceder (9800 Deinze)	1 337	9 663	11 000	Mi 2019	86	600
Assistantiewoningen Welzijnshuis (8430 Middelkerke)	0	8 200	8 200	Premier semestre 2020	60	500
Total	9 024	25 376	34 400			1 860

Immeubles de placement



5. Aperçu des immeubles de placement



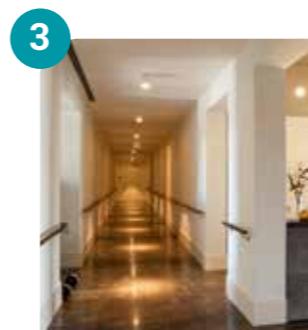
Gullegem - Tilia

- Adresse : Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
- Capacité : 15 logements à assistance
- Situation : Tilia se trouve sur la place du village, devant l'église, au cœur de la classe moyenne locale, et à proximité du centre de soins et de logement « Het Gulle Heem » qui dispose également d'un centre de services.
- Date d'acquisition : 12 mai 2015
- Année de construction/rénovation : 2014 - 2015
- Exploitant : CPAS de Wevelgem (contrat à long terme)



Turnhout - De Nieuwe Kaai

- Adresse : Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
- Capacité : 86 chambres (94 unités de logement agréées) et 13 logements à assistance
- Situation : De Nieuwe Kaai jouit d'une excellente situation à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout et à un jet de pierre de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. Il est également accessible en transports en commun.
- Date d'acquisition : 18 septembre 2015
- Année de construction/rénovation : 2005
- Exploitant : Vulpia Vlaanderen ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (bail emphytéotique)



Turnhout - Aan de Kaai

- Adresse : Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
- Capacité : 74 chambres (82 unités de logement agréées) + centre de soins de jour qui peut être/sera transformé en 10 chambres supplémentaires
- Situation : 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 un jet de pierre de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. La résidence est aussi facilement accessible en transports en commun.
- Date d'acquisition : 18 septembre 2015
- Année de construction/rénovation : 2012
- Exploitant : Vulpia Vlaanderen ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (bail emphytéotique)



4

Herenthout - Boeyendaalhof

- Adresse : Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- Capacité : 105 unités de logement MRS agréées + 17 logements à assistance
- Situation : La résidence Boeyendaalhof se trouve près du centre du village d'Herenthout. À un jet de pierre se trouvent les transports en commun et la place d'Herenthout comptant des commerces, des cafés, des banques, une pharmacie, etc.
- Date d'acquisition : 23 décembre 2015
- Année de construction/rénovation : Diverses rénovations et extensions entre 1991 et 2011
- Exploitant : Vulpia Vlaanderen ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (bail emphytéotique)



7

Forest - Les Saules

- Adresse : Forest, Rue du Patinage, 1190 Forest
- Capacité : 118 unités de logement agréées
- Situation : Situation centrale, à proximité de banques, de commerces et d'un hôpital. Le site est facilement accessible en transports en commun et en voiture grâce à la liaison aisée avec le ring de Bruxelles et la présence d'un parking de partage de voitures dans la même rue.
- Date d'acquisition : 28 février 2017
- Année de construction/rénovation : Livraison prévue mi-2019
- Exploitant : Une entité à 100 % sous le contrôle d'Anima Care SA (contrat à long terme)

Bonheiden-Rijmenam - Ter Bleuk

- Adresse : Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
- Capacité : 52 logements à assistance
- Situation : Ter Bleuk Assistentiewoningen est situé dans un magnifique quartier résidentiel verdoyant, entre Bonheiden, Rijmenam et Keerbergen. Le site se trouve à proximité du centre de soins et de logement Zonneweelde, également exploitée par Senior Living Group.
- Date d'acquisition : 22 décembre 2016
- Année de construction/rénovation : 2013-2016
- Exploitant : Zonneweelde ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Senior Living Group (contrat à long terme)



5



8

Watermael-Boitsfort - Les Terrasses du Bois

- Adresse : Chaussée de La Hulpe 130, 1170 Watermael-Boitsfort
- Capacité : 143 unités de logement agréées + 34 logements à assistance
- Situation : Situation centrale, à proximité du centre de Watermael-Boitsfort. À proximité se trouvent des banques, des commerces et un centre psychiatrique. Le site est facilement accessible en transports en commun et en voiture grâce à la liaison aisée avec le ring de Bruxelles.
- Date d'acquisition : 15 mars 2017
- Année de construction/rénovation : 2014
- Exploitant : Home Sebrechts SA, une entité à 100 % sous le contrôle d'Armonea SA (bail emphytéotique)

6



Lanaken - 3 Eiken

- Adresse : Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- Capacité : 122 unités de logement agréées
- Situation : Une excellente situation résidentielle à proximité immédiate du centre de Lanaken dans la province de Limbourg et située à un jet de pierre de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. Le site est également facilement accessible en transports en commun.
- Date d'acquisition : 30 décembre 2016
- Année de construction/rénovation : 2015 - 2016
- Exploitant : Foyer De Lork ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Senior Living Group (bail emphytéotique)



9

Libramont - Bois de Bernihè

- Adresse : Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont- Chevigny
- Capacité : 108 unités de logement agréées + 18 logements à assistance
- Situation : Au centre de Libramont-Chevigny, à proximité de commerces, de banques, d'un centre culturel, d'une bibliothèque et d'un hôpital. Le projet est facilement accessible, tant en voiture et qu'en transports en commun.
- Date d'acquisition : 13 juillet 2017
- Année de construction/rénovation : 2013
- Exploitant : Vulpia Wallonie ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (bail emphytéotique)

10



Beersel (Alsemberg) - Qaly@Beersel

- Adresse : Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg (Beersel)
- Capacité : 78 unités de logement agréées, centre pour séjour court de 9 unités de logement
- Situation : Situé en périphérie de Bruxelles, sur le domaine calme et verdoyant de Rondebos, près d'Alsemberg, Rhode-Saint-Genèse et Waterloo. Le projet est facilement accessible, tant en voiture et qu'en transports en commun.
- Date d'acquisition : 3 octobre 2017
- Année de construction/rénovation : 2016
- Exploitant : Qaly@Beersel SPRL (contrat à long terme)

Berchem - Park Kemmelberg

- Adresse : Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
- Capacité : 31 logements à assistance
- Situation : À Berchem, à proximité du projet « Residentie Moretus ». Le centre de Berchem étant à un jet de pierre, les résidents peuvent profiter d'un vaste choix de restaurants, de commerces et de supermarchés de façon autonome. Le projet est facilement accessible en voiture en raison de sa situation idéale, à proximité du ring d'Anvers.
- Date d'acquisition : 29 décembre 2017
- Année de construction/rénovation : 2014
- Exploitant : Serviceflats Moretus SPRL, une entité à 100 % sous le contrôle d'Armonea SA (contrat à long terme)



Wolvertem (Meise) - Oase

- Adresse : Tramlaan 14, 1861 Wolvertem (Meise)
- Capacité : 80 unités de logement agréées
- Situation : Au centre de Wolvertem (Meise), à un jet de pierre de l'hôtel de ville et du centre administratif. Sa situation centrale et la proximité de la sortie de l'A12 facilitent l'accès au projet, tant en voiture qu'en transport public.
- Date d'acquisition : 30 octobre 2017
- Année de construction/rénovation : 2016
- Exploitant : ASBL Den Binner, une entité à 100 % sous le contrôle de Senior Living Group (SLG) (contrat à long terme)

11



14



Koekelberg - Home Aldante

- Adresse : Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
- Capacité : 60 unités de logements agréées
- Situation : Situé dans un quartier à caractère résidentiel près de la basilique de Koekelberg et l'avenue Charles Quint. Il y a plusieurs restaurants, bars, supermarchés et parcs à proximité.
- Date d'acquisition : 29 mars 2018
- Année de construction/rénovation : 2003
- Exploitant : Vulpia Brussels ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (bail emphytéotique)

12



Berchem - Residentie Moretus

- Adresse : Grotsteenweg 185, 2600 Berchem
- Capacité : 150 unités de logement agréées
- Situation : À Berchem, à deux pas du projet « Park Kemmelberg ». Le centre de Berchem et le splendide Harmoniepark se trouvent à un jet de pierre et le centre-ville d'Anvers est à dix minutes en transports en commun.
- Date d'acquisition : 29 décembre 2017
- Année de construction/rénovation : Construction entre 2005 et 2011
- Exploitant : WZC Residentie Moretus SPRL, une entité à 100 % sous le contrôle d'Armonea SA (contrat à long terme)

15



Brakel - Residentie 't Neerhof

- Adresse : Nieuwstraat 69, 9660 Brakel
- Capacité : 108 unités de logements agréées, dont 38 pour des séjours de convalescence
- Situation : Dans le paysage vallonné des Ardennes flamandes, près des centres de Brakel, Elst et Michelbeke
- Date d'acquisition : 29 mars 2018
- Année de construction/rénovation : 2013
- Exploitant : Vulpia Vlaanderen ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (bail emphytéotique)

Tableau récapitulatif des immeubles de placement

Projet											Juste valeur par rapport aux actifs consolidés
	Année de construction/ rénovation (la plus récente)	Taux d'occupation		Nombre d'unités résidentielles	Superficie résidentielle locative totale (m²)	Loyers contractuels indexés	Loyers contractuels + VLE sur l'inoccupation	Valeur locative estimée (VLE)	Loyer par m²	Juste valeur (en millions d'euros)	
Tilia (8560 Gullegem)	2014-2015	100 %	1 454	15	134 622	134 622	131 234	93	2,74	0,67 %	
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	100 %	7 950	84	825 000	825 000	892 825	111	17,09	4,20 %	
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	100 %	7 806	99	862 840	862 840	940 409	104	17,35	4,26 %	
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	1991-2011	100 %	7 139	118	750 000	750 000	852 156	105	15,84	3,89 %	
Ter Bleuk (2820 Bonheiden-Rijmenam)	2013-2016	100 %	5 593	52	750 000	750 000	713 153	134	13,65	3,35 %	
3 Eiken (3620 Lanaken)	2015-2016	100 %	7 990	122	920 000	920 000	967 425	115	19,42	4,77 %	
Les Saules (1190 Forest)	2017-2019	/	7 239	118	/	/	/	/	8,18	2,01 %	
Les Terrasses du Bois (1170 Watermael-Boitsfort)	2014	100 %	16 568	164	1 769 689	1 769 689	1 798 505	107	34,76	8,54 %	
Bois de Bernihè (6800 Libramont)	2013	100 %	6 886	126	610 000	610 000	717 711	89	11,78	2,89 %	
Qaly@Beersel (1652 Alsemberg)	2016	100 %	6 834	87	850 000	850 000	893 685	124	17,05	4,19 %	
Oase (1861 Wolvertem)	2016	100 %	6 730	80	800 000	800 000	840 271	119	16,17	3,97 %	
Residentie Moretus (2600 Berchem)	2005-2011	100 %	8 034	150	1 150 000	1 150 000	1 191 059	143	23,29	5,72 %	
Park Kemmelberg (2600 Berchem)	2014	100 %	2 412	31	350 000	350 000	400 186	145	7,3	1,79 %	
Home Aldante (1081 Koekelberg)	2013	100 %	2 372	60	175 000	175 000	245 349	74	3,59	0,88 %	
Residentie 't Neerhof (9660 Brakel)	2013	100 %	8 236	146	740 000	740 000	785 184	90	14,92	3,66 %	
Total											223,13

Le taux d'occupation des immeubles de placement s'élève à 100 % au 30 juin 2018. Le projet en cours d'exécution « Les Saules » à Forest n'est pas inclus dans ce pourcentage du fait que le centre de soins et de logement ne sera réceptionné qu'à la mi-2019.

Il convient de se référer à «9. Rapport de l'expert immobilier» à la page 103, plus loin dans ce chapitre, pour les hypothèses et principes adoptés pour estimer la valeur locative. En ce qui concerne l'immeuble de placement « Aan de Kaai », l'expert immobilier s'appuie, pour le calcul de la valeur locative, sur l'hypothèse que le centre de soins de jour (CSJ) peut être/sera transformé en 10 chambres supplémentaires.

Aperçu des participations au 30 juin 2018

Au 30 juin 2018, Care Property invest compte 12 filiales. Le tableau ci-dessous donne plus de détails sur ces sociétés.

Nom	Catégorie	Numéro de TVA	Date d'acquisition	Part dans le capital de CPI (%)	Parts dans d'autres sociétés	Part du capital en %
Care Property Invest SA (SIR)	Société mère	BE0456.378.070				
VSP Lanaken Centrum WZC SA	Filiale	BE0547.880.645	29/12/2016	100 %		
Immo Kemmelberg SPRL	Filiale	BE0823.004.517	29/12/2017	100 %		
Anda Invest SPRL	Filiale	BE0475.004.743	29/12/2017	100 %		
Tomast SPRL	Filiale	BE0475.004.842	29/12/2017	100 %		
KONLI SPRL	Filiale	BE0836.269.662	03/10/2017	100 %		
VSP Wolvertem SPRL	Filiale	BE0541.463.601	30/10/2017	100 %		
't Neerhof service SA (FIIS)	Filiale	BE0444.701.349	29/03/2018	100 %		
Siger SA	Filiale	BE0876.735.785	13/07/2017	99 %	Dermedil SA	1 %
Daan Invest SA	Filiale	BE0466.998.877	29/12/2017	99 %	Siger SA	1 %
Dermedil SA	Filiale	BE0436.576.709	13/07/2017	99 %	Siger SA	1 %
Ter Bleuk SA	Filiale	BE0447.093.586	22/12/2016	99 %	Siger SA	1 %
Aldante SA	Filiale	BE0467.949.081	29/03/2018	99 %	Siger SA	1 %

6. Aperçu des locations-financements

Période clôturée le	Les montants sont mentionnés en euros.	
	30 juin 2018	30 juin 2017
Créances de location-financement	163 521 047,17	160 602 774,64
Portefeuille initial	156 518 609,97	156 938 252,98
Nouveau portefeuille	7 002 437,20	3 664 521,66
Créances commerciales relatives aux projets achevés	10 897 961,99	11 088 831,40
Portefeuille initial	10 449 703,86	10 843 924,85
Nouveau portefeuille	448 258,13	244 906,55
Montant total activé relatif aux contrats de location-financement	174 419 009,16	171 691 606,04

Middelkerke - Assistantiewoningen Welzijnshuis

- Adresse : Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke
- Capacité : 60 logements à assistance
- Situation : Dans le centre de Middelkerke. Par conséquent, le projet se trouvera à proximité de différents magasins, banques, supermarchés et établissements de restauration. La plage est également située à deux pas du développement. Le groupe de logements à assistance est facilement accessible tant en voiture qu'en transports publics.
- Date de passation du marché : 10 janvier 2018
- Année de construction/rénovation : 2018-2020. Achèvement prévu pour le premier semestre de 2020
- Exploitant : CPAS Middelkerke



6.1 Locations-financements nouveaux



Moerbeke - Hof Ter Moere

- Adresse : Hof Ter Moere 1A, 9180 Moerbeke
- Capacité : 22 logements à assistance
- Situation : Situation centrale, à un jet de pierre de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- Date de passation du marché : 30 avril 2015
- Année de construction/rénovation : 2016-2017. Livré le 23 février 2017
- Exploitant : Association de soins de santé SAKURA

Herenthout - Hof Driane

- Adresse : Molenstraat 56, 2270 Herenthout
- Capacité : 22 logements à assistance
- Situation : Situé dans la zone intérieure des résidences-services Hof Driane et centre de services Huis Hof Driane. Près du centre d'Herenthout, à quelques pas de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- Date de passation du marché : mardi 3 novembre 2015
- Année de construction/rénovation : 2017-2018. Livré le 20 février 2018
- Exploitant : CPAS d'Herenthout



Réception du groupe de logements à assistance "Hof Driane" à Herenthout

La réception de « Hof Driane » à Herenthout, un projet attribué à Care Property Invest le 3 novembre 2015 par le CPAS d'Herenthout, a eu lieu le 20 février 2018. Ce groupe de 22 logements à assistance génère des revenus supplémentaires pour la Société à partir du 1 mars 2018.

Le projet est exploité par le CPAS d'Herenthout sur la base d'un bail emphytéotique indexable annuellement de 30 ans de type « triple net ».

Le coût total d'investissement pour ce projet s'est élevé à environ 3,45 millions €, entièrement financé par les revenus des activités opérationnelles de la Société.



Deinze - De Nieuwe Ceder

- Adresse : Parijsestraat 34, 9800 Deinze
- Capacité : 86 unités de logement pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales
- Situation : Le complexe résidentiel à développer est implanté dans un splendide environnement verdoyant, à proximité d'un hôtel hospitalier. Le projet se situe à proximité du centre de Deinze et à un jet de pierre du centre d'Astene, près de commerces, de banques, de restaurants et d'un supermarché.
- Date d'acquisition : 30 octobre 2017
- Année de construction/rénovation : 2018-2019. Livraison prévue à la mi-2019
- Exploitant : ASBL Zorghuizen



5.2 Programme d'investissement initial

La Société compte à ce jour 1 988 résidences-services dans son portefeuille qui ont tous été réalisés dans le cadre du programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services qui avait fixé à la fondation de la Société. Pour ces projets, la coopération entre la Société et les CPAS ou les ASBL a toujours fait l'objet d'un contrat de location-financement immobilier. Dans cette structure, la location-financement repose sur un droit d'emphytéose de type « triple net » sur le bâtiment qui débute dès 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 taux 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 le CPAS ou l'ASBL sera redevable d'une redevance conformément aux taux d'intérêt du marché en vigueur à ce moment précis. Le premier droit d'emphytéose de ces contrats prendra fin en 2024.

Pour ces 2 000 résidences-services du programme d'investissement initial, la Communauté flamande a prévu un subvention pendant 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 livraison d'un projet) des résidences-services par le gouvernement flamand.

Conformément aux normes IAS/IFRS, la Société reprend le coût d'investissement de ces projets dans sa comptabilité comme créance à long terme (plus précisément, sous la rubrique IAS 17 « Contrats de location »). Conformément aux normes IAS/IFRS, la marge de profit ou de perte est comptabilisée lors de la conclusion de ces contrats, reprise dans les « Créances commerciales » et activée par le biais de l'état du résultat global.

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 le jour de la conclusion du contrat de location-financement (davantage de détails sur cette méthode de calcul au point 2. Annexe aux comptes annuels consolidés» à la page 158 du chapitre «VIII. Comptes annuels»). Conformément à la réglementation applicable aux SIR, ces droits réels sur lesquels les contrats sont basés ne doivent pas être évalués par un expert immobilier.

Voici un aperçu des projets du programme d'investissement initial :

Montants exprimés en euros

PROVINCE/COMMUNE	Nombre de résidences	Début de l'emphytéose	Canon dû (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (3)
ANVERS					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	octobre 1997	203 867,04	1 429 613,34	1 651 929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juin 1998	162 207,36	1 283 194,93	1 491 391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	janvier 1999	181 588,68	1 323 036,05	1 591 192,89
ARENDONK – Horeman	20	décembre 1998	155 349,60	1 050 613,98	1 258 806,57
DEURNE – Boterlaar	24	février 2000	202 656,96	1 318 387,38	1 642 136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	février 2000	171 101,04	1 288 259,07	1 386 416,23
KONTICH – Altena	25	décembre 2003	257 037,00	895 224,58	2 128 076,52
ESSEN – Maststraat	20	janvier 2001	177 633,60	1 165 628,20	1 439 363,34
ESSEN – Maststraat extension (phase 1)	10	avril 2010	86 798,40	428 752,46	1 114 374,84
RETIE – Kloosterhof	24	novembre 2001	206 625,60	621 127,08	1 674 319,74
MERKSEM – De Brem	42	janvier 2002	334 081,44	871 697,37	2 707 138,69
VOSSELAAR – Woestenborghselaan	17	juin 2002	149 956,32	430 284,58	1 215 136,97
ANVERS - Grisarstraat	28	janvier 2003	302 796,00	718 280,65	2 453 562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mai 2004	203 564,16	2 191 183,00	1 685 377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	août 2004	221 793,00	561 881,56	1 836 289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	avril 2005	193 617,00	1 216 910,79	1 903 193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juillet 2006	147 680,16	527 990,35	1 735 239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	janvier 2011	101 712,24	892 763,63	2 419 420,86
BRECHT – Sint-Job	36	décembre 2011	133 038,72	1 400 089,88	4 215 610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	décembre 2012	120 663,84	690 359,98	2 443 304,55
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	octobre 2012	137 681,28	1 146 274,12	2 495 197,09
BEERSE – Boudewijnstraat	37	avril 2012	226 235,76	2 458 167,86	3 965 857,61
(4) MOL – Jakob Smitslaan	50	janvier 2013	120 704,96	4 165 828,54	5 444 482,30
			4 198 390,16	28 075 549,38	49 897 818,86

PROVINCE/COMMUNE	Nombre de résidences	Début de l'emphytéose	Canon dû (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (3)
FLANDRE-OCCIDENTALE					
HOOGLEDE - Hogestraat	22	février 1999	177 378,96	1 492 469,64	1 437 339,01
LICHTERVELDE - Statiestraat	19	février 1999	151 822,92	1 132 407,67	1 230 240,98
TORHOUT - K. Goedelaan	21	février 1998	161 274,96	1 185 172,32	1 306 796,30
LO-RENINGE - Reninge	10	mars 1999	81 471,60	551 543,46	698 604,38
ROESELARE - Centre	30	octobre 2000	234 651,60	1 551 196,33	1 901 389,12
ZEDELGEM - Loppem	14	septembre 2009	118 224,96	375 604,58	995 172,10
WAREGEM - Zuiderlaan	63	avril 2002	599 054,40	3 795 305,31	4 854 264,93
WERVIK - Gasstraat	17	mars 2002	143 216,16	671 264,07	1 215 889,38
BRUGES - Sint-Andries	36	décembre 2002	302 840,64	944 635,21	2 718 417,54
BRUGES - De Vliedberg	35	janvier 2011	168 613,20	n a	4 535 567,66
BRUGES - 7-torentjes	33	novembre 2012	108 935,64	1 144 970,90	4 267 463,75
BRUGES - Ten Boomgaard	38	juillet 2012	180 329,76	2 298 989,67	6 408 174,91
MENEN - Lauwe	19	mars 2003	171 018,24	555 425,10	1 385 782,73
MOORSLEDE - Marktstraat	17	janvier 2006	110 922,96	477 856,61	1 411 631,96
HOOGLEDE, Gits - Singellaan	20	octobre 2011	152 160,00	1 066 588,22	2 628 798,61
BREDENE - Duinenzichterf	48	décembre 2011	304 704,00	1 517 187,59	5 143 425,97
KORTEMARK - Hospitaalstraat	33	décembre 2011	235 493,28	1 166 696,74	3 830 409,52
3 402 113,28					
FLANDRE-ORIENTALE					
NINOVE - Denderwindeke	20	novembre 1997	141 853,44	1 044 505,81	1 212 658,83
ASSENEDE - Bassevelde	15	juin 1998	109 652,40	811 548,10	888 510,01
ALOST - Moorsel	47	sept. + nov. 1998	360 867,36	2 284 370,71	2 924 145,95
NINOVE - Burchtstraat	17	janvier 2000	149 652,00	912 921,50	1 149 451,51
ASSENEDE - Oosteklo	16	juin 2000	129 139,20	1 169 194,69	1 046 421,43
DE PINTE - Bommelstraat	20	août 2000	167 316,00	1 097 897,81	1 355 767,48
HAMME - Roodkruisstraat	20	janvier 2001	168 067,20	1 238 490,80	1 361 852,97
DEINZE - Ten Bosse	19	mars 2002	148 651,44	906 005,00	1 204 571,93
HAMME - Moerzeke	11	mai 2004	118 694,40	300 819,65	996 160,25
ZULTE - Pontstraat	26	juin 2005	128 185,20	595 814,12	1 920 143,59
WAASMUNSTER - Molenstraat	24	décembre 2005	161 167,68	697 046,93	2 064 529,27
DESTELBERGEN - Steenvoordestraat	20	novembre 2006	160 449,60	600 629,30	1 998 805,04
DESTELBERGEN - Heusden	20	janvier 2015	171 849,60	1 493 021,60	3 074 689,54
SAINT-NICOLAS - Zwijgershoek	36	février 2009	151 830,72	1 631 812,54	3 382 787,41
SAINT-NICOLAS - Priesteragie	60	janvier 2013	192 520,80	2 984 302,45	9 663 258,24
2 459 897,04					
17 768 381,01					
34 243 753,45					

PROVINCE/COMMUNE	Nombre de résidences	Début de l'emphytéose	Canon dû (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (3)
BRABANT FLAMAND					
OPWIJK - Kloosterstraat	13	mars 1998	100 685,52	696 568,88	815 873,14
OPWIJK - Kloosterstraat (phase 2)	32	février 2014	313 789,44	1 549 454,14	4 592 556,69
KORTENBERG - Leuvenestnwg	24	juin 2007	178 848,00	742 522,02	2 398 855,72
ZAVENTEM - Sterrebeek	15	septembre 2008	142 979,40	549 923,76	1 827 654,52
ZAVENTEM - Woluwe-Saint-Étienne	18	décembre 2010	238 641,12	1 154 168,59	3 026 839,21
TIRLEMONT - Houtemstraat	31	avril 2008	281 321,28	1 010 999,74	3 382 906,85
TIRLEMONT - Houtemstraat (phase 2)	31	avril 2010	235 457,40	1 249 237,58	3 455 560,46
(4) LENNIK - Stationsstraat	16	septembre 2011	123 847,88	944 697,97	1 822 180,35
LIEDEKERKE - Fabriekstraat	36	mars 2012	127 841,76	1 718 342,13	4 522 763,78
MEISE - Godshuisstraat	43	septembre 2012	175 796,04	2 258 463,25	6 143 210,15
1 919 207,84					
11 874 378,06					
31 988 400,87					
LIMBOURG					
HAMONT - De Kempkens	16	novembre 2000	133 123,20	972 542,97	1 078 707,46
BOURG-LÉOPOLD - Heppen	19	novembre 2003	173 412,24	470 860,10	1 435 709,20
ZONHOVEN - Rozenkransweg	31	octobre 2001	265 920,48	754 824,79	2 154 751,95
BOURG-LÉOPOLD - Centre	31	septembre 2004	274 591,80	833 141,60	2 304 535,76
AS - Dorpstraat	18	octobre 2005	170 698,32	400 884,21	1 457 524,43
HAMONT-ACHEL - Achel	25	novembre 2000	138 114,00	1 104 605,75	3 144 985,21
DILSEN-STOKKEM - Langs de Graaf	28	mai 2008	291 184,32	1 100 841,53	3 330 436,58
ZONHOVEN - Dijkbeemdenweg	40	août 2009	165 849,60	2 360 844,65	5 644 646,36
BERINGEN - Klitsbergwijk	24	octobre 2009	161 398,08	1 071 539,26	2 984 965,48
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	28	mars 2012	165 775,68	981 277,63	3 004 334,33
HAM - Speelstraat	37	mai 2013	127 343,64	1 297 972,72	3 969 442,96
2 067 411,36					
11 349 335,21					
30 510 039,72					
76 projets	1.988		14 047 019,68	88 994 957,08	192 609 381,75

- (1) Canon dû du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018. Cette redevance emphytéotique est indépendante du taux d'occupation du bâtiment.
- (2) En principe, la responsabilité décennale est couverte par l'entrepreneur général du projet en question. Toutefois, pour se prémunir en cas de sa défaillance, la Société a elle-même également souscrit une assurance de responsabilité civile décennale supplémentaire pour le projet complet. Les valeurs assurées ne concernent que les travaux de construction couverts par la responsabilité décennale, pour les projets suivants : Lichtervelde : y compris le centre administratif ; Hooglede : y compris le centre municipal ; Hamme : y compris les fondations ; Kapellen : y compris la salle de détente et le bâtiment de liaison ; Hamont-Achel : y compris bâtiment de liaison et la connexion appartement n° 12 ; Oosteklo : y compris le presbytère ; Hemiksem : y compris la partie admissible, à savoir 70,25 % de l'entreprise générale ; Kontich : y compris la rénovation du petit château, Zulte : y compris le couloir de liaison, Lennik : y compris les installations communales ; Hooglede (Gits) : y compris le centre de soins de jour, Saint-Nicolas (Priesteragie) : y compris les fondations ; Meise : y compris le couloir de liaison ; Mol : y compris les 39 appartements. Toutes les autres assurances doivent être conclues par les preneurs de location-financement, comme déterminé contractuellement.
- (3) Frais activés relatifs à la construction des résidences-services, TVA incluse (les avances contractuelles à hauteur de 36 090 771,86 € n'en sont pas encore soustraites et seront déduites des redevances qui doivent encore être payées en fin du droit de superficie). La valeur d'achat tient compte du décompte définitif du montant du placement de certains projets.
- (4) Ces projets sont réglés définitivement au cours du premier semestre de 2018. Pour plus d'informations, voir la note de bas de page (3).

7. Événements importants depuis la clôture du premier semestre de 2018



Acquisition du groupe de logements à assistance "Residentie De Anjers" à Balen

Suite au communiqué de presse du 8 juin 2018, le 17 juillet 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition de 100 % des actions dans la société Igor Balen SA, titulaire d'un droit de bail sur le terrain sur lequel Igor Balen SA a développé le nouveau projet de construction « Residentie De Anjers ». Ce groupe de logements à assistance d'une capacité de 62 logements est situé à Balen, dans la Campine anversoise.

Le groupe de logements à assistance est exploité par Astor asbl, un opérateur qui croit fermement en l'alignement de l'architecture et des soins, sur la base d'un bail à long terme du type « triple net » d'une durée de 32 ans avec un canon indexé annuellement.

Ce bien immobilier a une valeur conventionnelle d'environ 11,1 millions €. Le projet génère à compter du 17 juillet 2018 des revenus supplémentaires pour la Société, qui a financé ce projet entièrement avec des capitaux empruntés.

Cet investissement sera qualifié comme un leasing financier et est par conséquent fortement lié aux récents investissements dans, entre autres, les projets de Moerbeke, Herenthout et Dainze.

8. 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 d'achat s'élève à 1 728 121,34 €, hors TVA et droits d'enregistrement.

9. Rapport de l'expert immobilier

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur d'exprimer notre opinion sur la valeur du patrimoine immobilier de la SIR (Société immobilière réglementée publique de droit belge) Care Property Invest au 30 juin 2018.

Stadim scrl 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 intégralité. 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 30 juin 2018, la juste valeur (ou « fair value ») s'élève à 223 127 300,00 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 228 705 693,00 €.

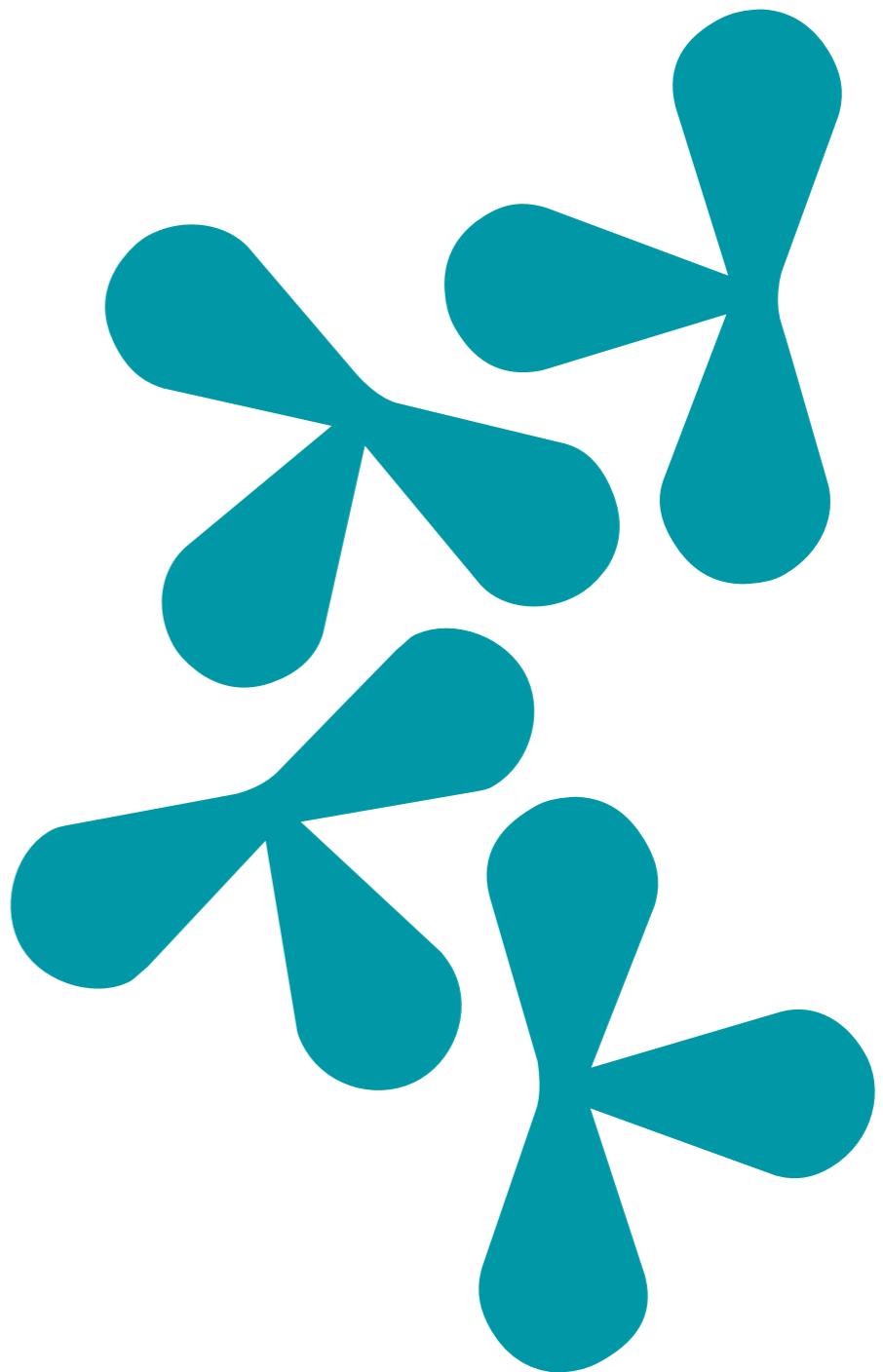
Anvers, le 30 juin 2018

Katrien Van Grieken, MRE

Estimateur-Conseiller
STADIM scrl

Philippe Janssens, FRICS

Administrateur délégué
STADIM scrl



VI. États financiers résumés



VI. États financiers résumés

De halfjaarlijkse cijfers op 30 juni 2018 werden opgemaakt overeenkomstig de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals geïmplementeerd door de GVV-Wet en het GVV-KB en zijn in overeenstemming met IAS 34, Tussentijdse Verslaggeving. Het Halfjaarlijks Financieel Verslag werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap op 5 september 2018. Alle cijfergegevens met betrekking tot de verkorte financiële staten werden opgenomen in euro, tenzij anders vermeld. Het halfjaaverslag op 30 juni 2018 van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van de Vennootschap.

1. État consolidé du résultat global

Période clôturée le 30 juin			Les montants sont mentionnés en euros.	
	2018	2017		
I. Revenus locatifs (+)	12 313 410,79	9 461 551,74		
loyer	5 209 428,04	2 530 543,68		
réductions de loyer	-185,00	0,00		
redevances de location-financement et similaires	7 104 167,75	6 931 008,06		
RÉSULTAT LOCATIF NET	12 313 410,79	9 461 551,74		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12 313 410,79	9 461 551,74		
IV. Recouvrement des coûts immobiliers (+)	47 720,67	0,00		
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 947 575,15	-1 520 626,42		
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-440 776,58	1 120 102,03		
autres charges d'exploitation concernant les projets	-2 566 914,66	-3 310 111,53		
autres revenus d'exploitation concernant les projets	2 126 138,08	4 430 213,56		
autres revenus et charges d'exploitation	0,00	0,00		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	9 972 779,73	9 061 027,35		
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	729 318,28	-169 821,94		
variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-449 094,67	-396 715,84		
variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1 178 412,95	226 893,90		
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	-339 430,14	824 136,99		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	10 362 667,87	9 715 342,40		
XX. Revenus financiers (+)	197,24	8 504,96		
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 812 440,48	-2 163 649,85		
XXII. Autres charges financières (-)	-48 356,43	-35 496,08		
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	296 837,48	2 694 559,30		
RÉSULTAT FINANCIER	-2 563 762,19	503 918,33		
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	7 798 905,68	10 219 260,73		
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-218 364,35	-158 756,29		
XXV. Exit tax (-)	893 871,11	-169 958,69		
IMPÔTS	675 506,76	-328 714,98		
RÉSULTAT NET	8 474 412,44	9 890 545,75		
RÉSULTAT GLOBAL	8 474 412,44	9 890 545,75		

1.1 Résultat net par action sur une base consolidée

Période clôturée le 30 juin		2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL		8 474 412,44	9 890 545,75
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation		0,4386	0,6581
rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996		7,37 %	11,06 %
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture		2,34 %	3,28 %

1.2 Composants du résultat net

Période clôturée le 30 juin		2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL		8 474 412,44	9 890 545,75
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET		-517 270,85	-4 338 789,00
amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur		62 666,58	49 453,71
variations de la juste valeur des immeubles de placement		-729 318,28	169 821,94
variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés		-296 837,48	-2 694 559,30
impôts- prélèvements sur les impôts différés		0,00	0,00
marge de profit ou de perte correspondant à la période		106 788,19	-1 039 368,36
diminution de créance commerciale		0,00	0,00
(marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)		339 430,14	-824 136,99
autres résultats du portefeuille			
Résultat net IFRS		7 957 141,59	5 551 756,75
Résultat net IFRS par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation		0,4118 €	0,3694 €
rendement brut par rapport au prix d'émission		6,92 %	6,21 %
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture		2,20 %	1,84 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 15 028 880 au 30 juin 2017 et a augmenté à 19 322 845 actions au 30 juin 2018, car les actions nouvellement émises dans le cadre de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017 ont entièrement droit aux dividendes de l'exercice en cours. Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière était de 18,75 € au 30 juin 2018 et de 20,06 € au 30 juin 2017.

Le rendement brut est calculé dans le tableau «1.1. Résultat net par action sur une base consolidée» en divisant le résultat net par action par le prix d'émission initial en 1996 d'une part et la capitalisation boursière d'autre part. Le rendement brut est calculé en divisant, dans le tableau «1.2. Résultat net par action sur une base consolidée», le résultat net par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Dans le tableau «3.3. Composantes du résultat net» le rendement brut est calculé en divisant le résultat net IFRS par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net ou le résultat net IFRS par action.

Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 actions nouvelles le 27 octobre 2017, le capital social de la Société s'élevait à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Care Property Invest a levé environ 72 millions € bruts, dont 25 546 944,78 € pour le poste capital et 44 366 742,30 € pour le poste prime d'émission. Les frais encourus dans le cadre de l'augmentation de capital ont été soustraits du poste prime d'émission à concurrence de 2 224 924,94 €. À compter du 27 octobre 2017, le capital social était représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions spéciales et de convertir ces actions spéciales en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires. Les 150 000 nouvelles actions ordinaires sont désormais toutes nominatives.

Note explicative de l'état du résultat global

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 6,66 % par rapport au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2018, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 30,14 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette augmentation s'explique par une augmentation des revenus locatifs des immeubles de placement suite à l'acquisition de plusieurs nouveaux projets au cours des deux derniers trimestres de 2017 et du premier trimestre de 2018.

Par exemple, les projets «Bois de Bernihé» à Libramont, «Qaly@Beersel» à Beersel, «Oase» à Wolvertem, «Residentie Moretus» à Berchem et «Park Kemmelberg» à Berchem, acquis au cours des deux derniers trimestres de 2017, ont entraîné une augmentation des revenus locatifs de 1 863 661,26 €. Le projet «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Bosvoorde, acquis au premier semestre de 2017, a rapporté au 30 juin 2018 un montant de 459 666,50 € de revenus locatifs supplémentaires par rapport à la même période de l'année dernière.

Par ailleurs, deux immeubles de placement ont été acquis le 29 mars 2018, à savoir les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel, qui génèrent également des revenus pour la Société à partir de cette date. Au 30 juin 2018, ces immeubles de placement ont déjà entraîné une augmentation des revenus locatifs de 234 212,64 €.

Le 20 février 2018, le projet de développement «Hof Driane» à Herenthout, construit pour le CPAS Herenthout, a été achevé. Ce projet génère des revenus supplémentaires pour Care Property Invest à compter du 1 mars 2018 et a donc entraîné une augmentation de la rémunération des leasings financiers de 36 861,44 € au 30 juin 2018.

Les **frais généraux de fonctionnement** ont augmenté de 426 948,73 € par rapport à ceux du 30 juin 2017. L'augmentation des frais généraux de fonctionnement s'explique par l'augmentation du nombre de filiales suite aux efforts d'investissement et par le recrutement supplémentaire de 2 équivalents temps plein au cours de l'année 2017, qui ont été entièrement inclus dans les frais généraux de fonctionnement au premier semestre 2018.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont baissé, d'un revenu de 1 120 102,03 € au 30 juin 2017 à une charge de 440 776,58 € au 30 juin 2018.

Les charges et produits d'exploitation des deux premiers trimestres de 2018 sont principalement liés à l'amortissement des plus-values. Les plus-values sont comptabilisées au bilan au prorata des frais de développement. A partir du moment de la réception provisoire, ceux-ci sont amortis pendant la durée de ce projet.

Les charges et revenus d'exploitation de la même période de l'année dernière concernent l'ajustement de la provision pour les coûts du projet comme la marge de profit ou de perte attribuée dans les périodes précédentes, qui a été reclassée des revenus locatifs aux autres charges et revenus d'exploitation, pour 544 137,66 €. Les factures à recevoir pour le portefeuille initial ont également été amorties pour un montant de € 1 676 182,22.

Tant la marge de profit ou de perte attribuée au cours de la période précédente que les plus-values et amortissements sur ces plus-values n'ont pas été réalisés et seront donc corrigés dans le résultat net IFRS. Par exemple, ces coûts et revenus ne sont pas admissibles pour le paiement de dividendes.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** ont augmenté de 899 140,22 € par rapport à la même période de l'année précédente et se traduisent par un résultat positif de 729 318,28 €. L'augmentation peut être attribuée en grande partie au projet de développement 'Les Saules' à Forest, qui a connu une augmentation de la juste valeur de 233 010,90 € par rapport au 30 juin 2017. Les autres immeubles de placement du portefeuille ont également connu, sans exception, une variation nette positive de la juste valeur. Il s'agit également de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat net IFRS.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de l'acquisition de prêts existants auprès de filiales nouvellement acquises et de la mobilisation de fonds étrangers pour financer les acquisitions au premier trimestre de 2018. Au cours du deuxième trimestre de 2018, un financement a été conclu pour le paiement du dividende.

Le résultat financier a été influencé positivement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une augmentation des taux d'intérêt actuellement bas (négatifs) et de l'expiration ultérieure de la durée, une plus-value a dû être enregistrée au 30 juin 2018 dans l'état du résultat global de la Société pour un montant de 296 837,48 €. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -19 276 170,86 € contre -18 925 803,00 € au 30 juin 2017.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est un élément non cash et n'est donc pas pris en compte pour le calcul du résultat distribuable, c'est-à-dire le résultat net IFRS.

Impôts

Le montant des impôts au 30 juin 2018 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales.

Le 10 août 2018, une modification a été publiée au Moniteur belge concernant l'entrée en vigueur de la réduction de l'exit tax. En raison de cette modification de la loi, le taux de l'exit tax n'est plus déterminé par exercice d'imposition, lié à la période imposable au cours de laquelle la fusion a lieu, mais la nouvelle règle est introduite que le taux est déterminé par la date de la fusion.

Par contre, le vote a eu lieu après le 30 juin 2018, de sorte que pour les sociétés à fusionner en 2018, à savoir Ter Bleuk SA, Dermedil SA et VSP Lanaken WZC SA, il a quand même été tenu compte d'un taux d'exit tax de 16,995 %, conformément aux normes IFRS auxquelles la Société est soumise, ce qui a un impact négatif sur le solde de l'exit tax de 167 203,34 €. Après la modification de la loi, la Société pourra également bénéficier de la réduction de l'exit tax à 12,75 % pour la fusion de ces 3 sociétés.

La modification du calcul de l'exit tax des autres filiales a un impact positif sur le solde de l'exit tax de 1 061 074,45 € suite à la même modification de la loi, de sorte que le pourcentage de l'exit tax pour les exercices fiscaux 2019 et 2020 passera de 16,995 % à 12,75 % et passera ensuite de nouveau à 15 %. Étant donné que la Société n'a pas de plans concrets qui pourraient entraîner une cause directe pour le paiement de l'exit tax, la Société applique le taux de 15 %, à l'exception de «t Neerhof Service SA » qui, comme FIIS, est en tout cas soumis à un taux de 12,75 %.

Résultat net IFRS

Le résultat net IFRS au 30 juin 2018 sur une base consolidée s'élevait à 7 957 141,59 € contre 5 551 756,75 € au 30 juin 2017. Cela représente une augmentation de 43,33 %. Le résultat net IFRS par action au 30 juin 2018 s'élève à 0,4118 €.

2. Bilan consolidé

Période clôturée le	Les montants sont mentionnés en euros.	
	30 juin 2018	31 décembre 2017
ACTIFS		
I. IMMOBILISATION CORPORELLE	401 399 555,33	377 785 655,00
B. Immobilisations incorporelles	27 970,58	0,00
C. Immeubles de placement	223 127 310,51	201 664 978,49
immeubles de placement - autres	214 952 306,51	195 312 280,93
immeubles de placement - projets de développement	8 175 004,00	6 352 697,56
D. Autres immobilisations corporelles	3 819 745,08	4 978 201,33
E. Immobilisations financières	5 520,00	5 520,00
F. Créances de location-financement	163 521 047,17	160 251 205,00
G. Créances commerciales et autres immobilisations	10 897 961,99	10 885 750,18
relativement à des projets en cours	0,00	0,00
relativement à des projets livrés	10 897 961,99	10 885 750,18
II. ACTIFS COURANTS	5 764 097,20	6 327 560,44
D. Créances commerciales	1 003 268,99	576 665,20
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22 433,10	32 900,47
impôt sur les sociétés	7 837,01	1 312,25
autres	14 596,09	31 588,22
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 529 644,17	5 641 055,11
G. Comptes de régularisation	208 750,96	76 939,66
TOTAL DE L'ACTIF	407 163 652,55	384 113 215,44
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	215 884 036,07	218 157 243,26
A. Capital	114 961 266,34	114 961 266,34
B. Prime d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	4 897 292,03	1 357 197,36
D. Résultat net de l'exercice	8 474 412,44	14 287 714,30
PASSIFS	191 279 616,47	165 955 972,18
I. Passifs non courants	165 171 706,26	157 410 810,84
B. Dettes financières non courantes	140 983 432,64	127 896 019,73
C. Autres passifs financiers non courants	19 276 170,86	19 413 963,30
instruments de couverture autorisés	19 276 170,86	19 413 963,30
F. Impôts différés	4 912 102,76	10 100 827,81
II. Passifs courants	26 107 910,21	8 545 161,34
B. Dettes financières courantes	20 205 193,48	2 307 237,86
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 938 602,69	5 733 085,25
a. Exit tax	0,00	2 334 245,75
b. Autres	4 938 602,69	3 398 839,50
fournisseurs	3 580 608,83	2 979 922,01
locataires	0,00	0,00
impôts, rémunérations et charges sociales à régler pour l'acquisition de biens immobiliers	1 357 993,86	418 917,49
E. Autres passifs courants	58 212,23	6 448,21
F. Comptes de régularisation	905 901,81	498 390,02
revenus immobiliers perçus d'avance	372 216,72	178 013,33
intérêts encourus, non échus et autres coûts	319 490,58	0,00
charges à imputer	214 194,51	320 376,69
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	407 163 652,55	384 113 215,44

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 21 462 332,02 € au cours du premier semestre en raison de l'acquisition de 2 nouveaux immeubles de placement, à savoir les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel et le développement du projet «Les Saules» à Forest.

Les 2 nouveaux projets à Koekelberg et Brakel ont une juste valeur totale de 18 514 210,00 €. La valeur des immeubles de placement déjà en portefeuille au 31 décembre 2017 a augmenté à € 204 613 100,51, dont € 8 175 004,00 pour le projet de développement à Forest. Tous les immeubles de placement du portefeuille ont sans exception connu une augmentation de leur juste valeur.

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier pour un montant total de € 223 127 310,51.

La juste valeur correspond à la valeur d'investissement (ou à la valeur comprenant tous les coûts d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits à concurrence de 2,5 %.

Créances de location-financement

Les « créances de location-financement » reprennent toutes les redevances dues à l'expiration du droit de superficie, qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial.

Le projet «Hof Driane» à Herenthout a été achevé le 20 février 2018, ce qui a entraîné une augmentation de 3 426 244,24 € ⁽¹⁾ du montant des créances de location-financement au 30 juin 2018, pour atteindre un total de 163 521 047,17.

La juste valeur des contrats de location-financement s'élevait à 233 412 683,35⁽²⁾ au 30 juin 2018.

Créances commerciales relatives à des projets inclus dans les « créances de location-financement ».

La différence entre la valeur nominale des redevances dues à l'expiration du droit de superficie (incluses dans la rubrique « créances de location financement ») et la juste valeur, calculée au moment de la mise à disposition en actualisant les flux de trésorerie futurs, est reprise dans les « créances commerciales » et amortie annuellement.

(1) Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour les projets à Moerbeke et Herenthout le canon se compose non seulement d'une composante d'intérêt mais aussi d'un remboursement de capital, de sorte que le montant de la créance diminuera progressivement au cours de la durée du bail emphytéotique.

(2) La juste valeur des leasings financiers est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets reçus, y compris les coûts d'investissement, repris dans la rubrique « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de l'exercice concerné, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, majorée d'une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture en question, à savoir le coût de financement pour la Société, en supposant que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen IRS s'élève à 1,35 % au 30/06/2018 et à 1,32 % au 31/12/2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,84 % et à 0,78 %. Ces informations sont fournies par Belfius Banque SA.

Dettes et engagements

Au 30 juin 2018, la Société disposait d'un crédit roll-over auprès de KBC pour un montant total de 35 millions €, dont le prélèvement de 1 million € au 31 mars 2018 a été remboursé au deuxième trimestre.

La Société disposait également d'un programme MTN chez Belfius pour un montant de 50 millions €. Au 30 juin 2018, le montant déjà prélevé était de 35 millions €, soit 2 obligations de 5 millions € chacune d'une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation supplémentaire de 7,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans, un prélèvement supplémentaire de 11 millions € de titres de créance d'une durée de 3 mois et un prélèvement supplémentaire de 6,5 millions € de titres de créance d'une durée de 6 mois.

Ces financements supplémentaires ont été effectués pour l'acquisition des 2 nouveaux projets à Koekelberg et à Brakel au premier trimestre ainsi que pour le financement du paiement du dividende au deuxième trimestre.

Tant le crédit roll-over avec KBC que le programme MTN avec Belfius ont été conclus à des conditions favorables, les deux à un taux d'intérêt fixe déterminé par retrait.

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
durée résiduelle moyenne des dettes financières	10,68 ans	11,92 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	161 188 626,12	130 203 257,59
taux d'intérêt moyen pondéré (1)	3,30 %	3,76 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-19 276 170,86	-19 413 963,30
mouvement des dettes financières	30 985 368,53	7 182 498,52

(1) Le taux d'intérêt moyen pondéré correspond aux taux d'intérêt après conversion des taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes au moyen de swaps.

Le taux d'intérêt moyen pondéré a diminué par rapport aux trimestres précédents en raison de l'émission d'un nouvelle obligation de 7,5 millions € à un taux d'intérêt favorable de 2,078 %. De plus, 17,5 millions € de tirages à court terme du programme MTN ont été utilisés avec un taux d'intérêt moyen de 0,153 %.

La Société s'attend à une diminution supplémentaire de ce pourcentage au cours de l'exercice, à mesure que la Société contracte de nouvelles dettes pour financer des investissements supplémentaires. La Société dispose de la marge de manœuvre nécessaire compte tenu de son taux d'endettement.

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, s'élève à 40,82 % au 30 juin 2018. L'espace disponible pour de nouveaux investissements avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 % au 30 juin 2018 (c'est-à-dire avant la finalisation de l'acquisition de Balen) s'élève à 128 millions €. Si l'on tient compte de cette acquisition, le montant s'élève à 116 millions € et le taux d'endettement atteint environ 42 %.

Taux d'endettement

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

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
calculation de l'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Endettement total	191 279 616,47	165 955 972,18
vdiminué des (conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »)		
instruments de couverture autorisés	-19 276 170,86	-19 413 963,30
impôts différés (liability)	-4 912 102,76	-10 100 827,81
montants dus par la SIR pour le paiement de l'acquisition de biens immobiliers	0,00	0,00
comptes de régularisation	-905 901,81	-498 390,02
actifs à prendre en compte pour la calculation du taux d'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »	166 185 441,04	135 942 791,05
Total de l'actif	407 163 652,55	384 113 215,44
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	40,82 %	35,39 %

Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée (1)

Période clôturée le	30 juin 2018	31 décembre 2017
Les montants sont mentionnés en euros.		
total de l'actif	407 163 652,55	384 113 215,44
passif	-191 279 616,48	-165 955 972,18
ACTIFS NETS	218 192 621,50	218 157 243,26
valeur nette par action	11,17 €	11,29 €
total de l'actif	407 163 652,55	384 113 215,44
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-172 003 445,61	-146 542 008,88
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	235 160 206,94	237 571 206,56
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	12,17 €	11,29 €
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement (2)	466 157 326,72	445 171 942,84
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés »)	-167 091 342,84	-136 441 181,07
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA NAV	299 065 983,88	308 730 761,77
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	15,48 €	15,98 €

Le nombre total d'actions était de 19 322 845 au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2018.

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres.

(2) La juste valeur des contrats de location-financement est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets achevés, y compris les coûts d'investissement, inclus dans les « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de la période concernée, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, plus une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture, soit le coût de financement de la Société en supposant que tous ces financements seraient financés à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen de l'IRS au 30 juin 2018 est de 1,35 % et de 1,32 % au 31 décembre 2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,84 % et 0,78 %. Ces informations sont fournies par Belfius Banque SA.

2.1 Patrimoine

Période clôturée le	Les montants sont mentionnés en euros.	
	30 juin 2018	31 décembre 2017
immeubles de placement		
juste valeur totale	223 127 310,51	201 664 978,49
durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin du bail emphytéotique ou de la période de location	24,43 ans	24,53 ans
activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
créances de location-financement	163 521 047,17	160 251 205,00
créances commerciales concernant les projets achevés	10 897 961,99	10 885 750,18
total des créances de location-financement	174 419 009,16	171 136 955,18
juste valeur des créances de location-financement (1)	233 412 683,35	232 195 682,58
durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période de superficie	15,94 ans	16,35 ans
Différence total des créances / juste valeur	58 993 674,19	61 058 727,40

(1) Au 30 juin 2018, Care Property Invest a 95 projets en portefeuille, dont 3 sont en cours de développement. L'augmentation des créances de location-financement de 160 251 205,00 € à 163 521 047,17 € est due à la comptabilisation du projet «Hof Driane» à Herenthout, achevé le 20 février 2018, en tant que location-financement (IAS 17). Contrairement aux projets du portefeuille initial, dans ce projet, le canon ne se compose pas seulement de la composante intérêts mais aussi du remboursement du capital. Par conséquent, comme pour le projet «Hof ter Moere» à Moerbeke, le montant de la créance diminuera progressivement sur la durée du bail emphytéotique.

2.2 Informations sur la dette financière et les instruments financiers

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 (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 l'état du résultat global par l'intermédiaire des variations de la juste valeur des actifs et 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 partir de la page 171 du chapitre «VIII Comptes annuels» du rapport financier annuel 2017 de la Société. 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 :

APERÇU DES FINANCEMENTS AU 30 JUIN 2018 - BELFIUS TAUX D'INTÉRÊT FIXE PAR LE BIAIS D'UN FINANCEMENT SWAP					
financement pour le projet à	montant de l'emprunt	date finale	taux d'intérêt fixe du swap	durée résiduelle (en années)	évaluation au 30 Juin 2018
Moorslede	1 187 486,05	01/02/33	5,100 %	14,60	-649 585,65
Essen - 2de fase	1 213 164,72	03/08/26	5,190 %	8,10	-404 314,58
Achel	1 511 366,06	02/10/34	4,850 %	16,27	-853 163,37
Ekeren	1 618 798,95	02/05/33	4,620 %	14,85	-763 985,16
Zaventem - Sterrebeek	1 667 307,15	02/05/35	4,315 %	16,85	-808 082,13
Sint-Niklaas	1 736 652,10	02/01/36	5,050 %	17,52	-1 102 539,03
Destelbergen	1 885 159,00	03/10/33	4,300 %	15,27	-864 839,53
Waasmunster	2 067 360,12	02/11/32	4,040 %	14,35	-830 072,78
Kortenberg	2 147 304,69	03/04/34	4,065 %	15,77	-881 359,39
Beringen	2 283 967,00	01/10/36	5,010 %	18,27	-1 504 510,29
Zonhoven - 2de fase	2 406 536,94	01/08/36	4,930 %	18,10	-1 561 754,24
Tienen	2 993 023,90	01/03/35	4,650 %	16,68	-1 561 732,91
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	01/12/34	4,940 %	16,43	-1 725 644,79
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3 061 489,19	01/02/27	5,260 %	8,60	-996 519,15
Brugge - Vliedberg	3 222 432,60	31/12/36	4,710 %	18,52	-1 913 853,03
Tienen - 2de fase	3 786 791,37	31/12/36	4,350 %	18,52	-2 031 199,07
Juste valeur totale confirmée par Belfius Banque					-18 453 155,10
IRS 19022212 - Konli	0,00	31/03/26	2,460 %	7,76	-571 636,91
IRS 19022207 - Konli	0,00	31/03/26	2,060 %	7,76	-251 378,85
Juste valeur totale confirmée par BNP Paribas Fortis Bank					-823 015,76
Juste valeur totale					-19 276 170,86

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 30 juin 2018. Au 30 juin 2018, cela a conduit à un profit de € 137 792,44 millions € dans l'état du résultat global de la Société. Une modification (positive ou négative) de la courbe des taux de 0,25 % aurait un impact d'environ 2,4 millions € sur la juste valeur des instruments.

Une hausse des taux d'intérêt aurait un effet positif sur l'état du résultat global. Leur diminution aurait une incidence négative sur l'état du résultat global.

3. Tableau de flux de trésorerie

	Les montants sont mentionnés en euros.	
Période clôturée le 30 juin	2018	2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	5 641 055	3 657 309
1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	446 291	7 599 281
Résultat avant impôts payés	7 798 906	10 219 261
Impôts payés	-7 579 565	-328 715
Résultat net de l'exercice	219 341	9 890 546
+ intérêts payés et reçus (compris dans les activités de financement)	2 492 753	2 163 650
Résultat net de l'exercice (à l'exclusion des intérêts)	2 712 093	12 054 196
Éléments hors-caisse ajoutés ou/déduits du résultat	-517 271	-4 338 789
variations de la juste valeur des swaps	-296 837	-2 694 559
variations de la juste valeur des immeubles de placement	-729 318	169 822
impôts-prélèvement sur les impôts différés	0	0
amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.	62 667	49 454
marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période	106 788	-1 039 368
diminution de créance commerciale (marges de profit ou de perte affectées durant les périodes précédentes)	0	0
Autres résultats du portefeuille	339 430	-824 137
Variation du besoin en fonds de roulement		
Mouvement des actifs	-2 775 063	-575 095
développements de projet (projets en cours d'exécution/en préparation)	0	0
créances de location-financement	-1 868 217	21 647
créances commerciales	-785 503	-516 370
impôts à recouvrer	-6 525	-89 423
autres actifs courants	16 992	38 193
charges à transférer et revenus acquis	-131 811	-29 143
Mouvement du passif	1 026 531	458 969
dettes commerciales	420 146	153 117
impôts, charges sociales et dettes salariales	391	108 336
comptes de régularisation	605 994	197 516
2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-10 858 049	-6 129 085
investissements dans des immeubles de placement	-2 184 823	-4 564 384
investissements dans des actions de sociétés immobilières (1)	-8 537 936	0
investissements en immobilisations corporelles	-135 289	-1 562 952
investissements en immobilisations financières	0	-1 750

Période clôturée le 30 juin	2018	2017
3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	9 300 347	-3 398 530
Éléments de trésorerie inclus dans le résultat	-2 812 243	-2 163 650
charges d'intérêt payées	-2 855 935	-2 207 500
intérêts reçus (swap)	43 692	43 850
taux d'intérêt fixe	0	0
Variation des passifs financiers et des dettes financières	22 860 210	7 071 493
augmentation (+) des dettes financières	24 012 750	7 500 000
diminution (-) des dettes financières : remboursements	-1 152 540	-428 507
Variation des capitaux propres	-10 747 620	-8 306 374
achat / vente d'actions propres	0	0
paiement de tantièmes	0	0
paiements de dividendes	-9 135 477	-7 060 418
Paiements de dividendes - actions nominatives	0	0
Paiements de dividendes - autres actions ordinaires	0	0
paiement du précompte mobilier sur les dividendes	-1 612 143	-1 245 956
Variation des capitaux propres : capital et prime d'émission	0	0
augmentation de capital et prime d'émission	0	0
augmentation du dividende optionnel	0	0
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE (1) + (2) + (3)	-1 111 411	-1 928 334
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	4 529 644	1 728 975

(1) Il s'agit du montant net des investissements, y compris la trésorerie et les équivalents de trésorerie des filiales au moment de l'acquisition (569 670 € pour Aldante SA et 297 190 € pour 't Neerhof Service SA)

4. Notes sur la variation de la juste valeur des immeubles de placement

Les montants sont mentionnés en euros.

Projet	Juste valeur au 31 décembre 2017	BILAN	
		Juste valeur au moment de l'acquisition / de l'apport en nature	Achats et capitalisation des coûts supplémentaires
Gullegem - Tilia	2 729 531,00	0,00	16 616,08
Turnhout - Aan de Kaai	17 020 876,00	0,00	0,00
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17 281 802,00	0,00	0,00
Herenthout - Boeyendaalhof	15 750 593,01	0,00	4 998,12
Lanaken - Seniorencampus 3 Eiken	19 329 277,93	0,00	0,00
Bonheiden - Ter Bleuk	13 592 126,49	0,00	0,00
Forest - Les Saules (1)	6 352 697,56	0,00	1 985 340,42
Watermael-Boitsfort - Les Terrasses du Bois	34 574 251,00	0,00	0,00
Libramont - Bois de Bernihè	11 622 956,99	0,00	0,00
Beersel - Qaly@Beersel	16 879 067,27	0,00	0,00
Wolvertem - Oase	16 052 094,26	0,00	0,00
Berchem - Residentie Moretus & Park Kemmelberg	30 479 705,00	0,00	8 908,48
Koekelberg - Home Aldante	0,00	3 564 839,00	44 549,53
Brakel - Residentie 't Neerhof	0,00	14 836 407,28	52 347,27
Total	201 664 978,51	18 401 246,28	2 112 759,90

Les montants sont mentionnés en euros.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL					
Variations de la juste valeur comme comptabilisées dans l'état du résultat global	+Ajustement du chiffre d'affaires pour la période d'exonération de loyer	=Total de l'état du résultat global	Déférence de première consolidation	Activation des coûts supplémentaires lors de l'acquisition	Total des autres résultats sur portefeuille
-11 002,08	0,00	-11 002,08	0,00	0,00	0,00
65 526,00	13 676,24	79 202,24	0,00	0,00	0,00
67 971,00	14 303,51	82 274,51	0,00	0,00	0,00
81 428,88	0,00	81 428,88	0,00	0,00	0,00
94 903,00	8 141,20	103 044,20	0,00	0,00	0,00
57 665,00	0,00	57 665,00	0,00	0,00	0,00
-163 033,98	0,00	-163 033,98	0,00	0,00	0,00
182 168,00	0,00	182 168,00	0,00	0,00	0,00
154 336,00	-293 804,48	-139 468,48	-58 212,23	0,00	-58 212,23
172 067,00	0,00	172 067,00	0,00	0,00	0,00
121 862,00	0,00	121 862,00	0,00	0,00	0,00
117 276,58	0,00	117 276,58	-274 871,25	-8 908,48	-283 779,73
25 906,00	0,00	25 906,00	-37 453,31	-44 549,53	-82 002,84
87 057,72	-67 129,31	19 928,41	136 911,94	-52 347,27	84 564,67
1 054 131,12	-324 812,84	729 318,28	-233 624,85	-105 805,28	-339 430,13
					223 127 310,54

(1) projet en cours de développement

5. État des variations des fonds propres consolidés

Les montants sont mentionnés en euros.

	CAPITAL	PRIME D'ÉMISSION	réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	réserves pour l'impact des swaps (1)	
			réserve pour le solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	
1 janvier 2017	78 442 492	20 592 746	1 772 676	-82 620	-19 309 535
affectation du résultat net de l'exercice 2016	0	0	1 955 715	-30 502	-2 153 469
dividendes	0	0	0	0	0
actions propres	0	0	0	0	0
résultat de la période	0	0	0	0	0
acompte sur dividende	0	0	0	0	0
augmentation de capital	10 971 830	22 591 577	0	0	0
30 juin 2017	89 414 322	43 184 323	3 728 391	-113 122	-21 463 004
1 janvier 2018	114 961 266	87 551 065	3 728 391	-113 122	-21 463 004
affectation du résultat net de l'exercice 2017	0	0	909 191	-451 714	2 049 041
dividendes	0	0	0	0	0
actions propres	0	0	0	0	0
résultat de la période	0	0	0	0	0
acompte sur dividende	0	0	0	0	0
augmentation de capital	0	0	0	0	0
30 juin 2018	114 961 266	87 551 065	4 637 581	-564 836	-19 413 963

	autres réserves	réserve pour actions propres	résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
1 janvier 2017	11 499 810	0	7 887 957	1 768 288	7 895 283	108 698 809
affectation du résultat net de l'exercice 2016	0	0	-182 834	-411 090	411 090	0
dividendes	0	0	0	0	-8 306 374	-8 306 374
actions propres	0	0	0	0	0	0
résultat de la période (2)	0	0	0	0	9 890 546	9 890 546
acompte sur dividende	0	0	0	0	0	0
augmentation de capital	0		0	0	0	33 563 407
30 juin 2017	11 499 810	0	7 705 123	1 357 198	9 890 546	143 846 388
1 janvier 2018	11 499 810	0	7 705 123	1 357 197	14 287 714	218 157 243
affectation du résultat net de l'exercice 2017	-1 017 478	0	2 051 056	3 540 095	-3 540 095	0
dividendes	0	0	0	0	-10 747 620	-10 747 620
actions propres	0	0	0	0	0	0
résultat de la période	0	0	0	0	8 474 412	8 474 412
acompte sur dividende	0	0	0	0	0	0
augmentation de capital	0	0	0	0	0	0
30 juin 2018	10 482 332	0	9 756 178	4 897 292	8 474 412	215 884 036

(1) 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 (+/-)

(2) La société n'a aucun « résultat non réalisés » au sens de la norme IAS 1, de telle sorte que le résultat net de la société est égal au résultat global.

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. Événements postérieurs à la fin du premier semestre 2018

6.1 Investissements supplémentaires

Comme déjà annoncé dans des communiqués de presse séparés, Care Property Invest est fière de pouvoir annoncer qu'elle a réalisé le prochain investissement après la fin du premier semestre :

Acquisition du groupe de logements à assistance «Residentie De Anjers» à Balen

Suite au communiqué de presse du 8 juin 2018, le 17 juillet 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition de 100 % des actions dans la société Igor Balen SA, titulaire d'un droit de bail sur le terrain sur lequel Igor Balen SA a développé le nouveau projet de construction « Residentie De Anjers ». Ce groupe de logements à assistance d'une capacité de 62 logements est situé à Balen, dans la Campine anversoise.

Le groupe de logements à assistance est exploité par Astor asbl, un opérateur qui croit fermement en l'alignement de l'architecture et des soins, sur la base d'un bail à long terme du type « triple net » d'une durée de 32 ans avec un canon indexé annuellement.

Ce bien immobilier a une valeur conventionnelle d'environ 11,1 millions €. Le projet génère à compter du 17 juillet 2018 des revenus supplémentaires pour la Société, qui a financé ce projet entièrement avec des capitaux empruntés.

Cet investissement sera qualifié comme un leasing financier et est par conséquent fortement lié aux récents investissements dans, entre autres, les projets de Moerbeke, Herenthout et Deinze.

6.2 Fusions

Fusion entre Care Property Invest SA et VSP Lanaken Centrum WZC SA

Le 25 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale VSP Lanaken Centrum WZC SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de VSP Lanaken Centrum WZC SA est prévue pour mi-septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 3 août 2018 (MB 18121279).

Fusion entre Care Property Invest SA et Dermedil SA

Le 31 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Dermedil SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Dermedil SA est prévue pour mi-septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 9 août 2018 (MB 18123763).

Fusion entre Care Property Invest SA et Ter Bleuk SA

Le 30 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Ter Bleuk SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Ter Bleuk sa est prévue pour mi-septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 8 août 2018 (MB 18123160)

Pour plus d'informations sur les filiales de Care Property Invest, voir plus loin dans le chapitre «II. Rapport de gestion intermédiaire» dans la paragraphe «9. Participations» à la page 45.

6.3 Exit tax

La loi-programme du 25 décembre 2017 pour la réforme de l'impôt sur les sociétés, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2017, a confirmé la réduction de l'exit tax de 16,995 % (16,5 % incluant la taxe de crise) à 12,75% (12,5% incluant la taxe de crise de 2%) pour les exercices d'imposition 2019 et 2020 ainsi que l'augmentation à 15% à partir de l'exercice d'imposition 2021. Comme cette loi-programme ne se prononce pas sur les transactions (fusions) qui ont lieu en 2018 et tombent donc sous l'exercice d'imposition 2018, une loi de réparation a été votée qui a été publiée au Moniteur belge le 10 août 2018.

Par contre, le vote sur cet amendement législatif a eu lieu après le 30 juin 2018, de sorte qu'un pourcentage de l'exit tax de 16,995% a été pris en compte pour les sociétés à fusionner en 2018, à savoir Ter Bleuk SA, Dermedil SA et VSP Lanaken WZC SA, conformément aux règles IFRS auxquelles la Société est soumise. Suite à la modification de la loi, la Société pourra également bénéficier de la réduction de lexit tax à 12,75% pour la fusion de ces 3 sociétés. Si nous avions déjà utilisé le pourcentage modifié de 12,75% au 30 juin 2018 pour les sociétés à fusionner : Ter Bleuk SA, Dermedil SA et VSP Lanaken WZC SA, cela aurait eu un impact positif sur l'impôt sur les sociétés de 640 867,89 €.

7. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 40,82 % au 30 juin 2018. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

7.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et l'état global et de l'état du résultat global de l'exercice 2017 et le premier semestre de l'exercice 2018, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision.

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

Hypothèses concernant les facteurs pouvant affecter directement les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société:

- les coûts de fonctionnement de la Société sont en hausse ;
- les nouveaux projets sont provisoirement financés par des ressources propres provenant des activités opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance ;
- les coûts financiers sont en ligne avec l'augmentation des financements au cours de l'exercice 2017.

Hypothèses concernant les facteurs ne pouvant pas affecter directement les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société:

- les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements;
- 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 ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;

- Étant donné le caractère « triple net »⁽¹⁾ du contrat, aucun frais d'entretien n'a été comptabilisé pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des contrats «triples nets», une provision limitée a été constituée à cet effet.

7.2 Conclusion concernant les perspectives du taux d'endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, même en cas de réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2018 sur une base consolidée. L'augmentation de capital réalisée par la Société en octobre 2017 renforce les fonds propres. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 40,82 % au 30 juin 2018. La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2018 en raison d'investissements supplémentaires et de la poursuite de l'achèvement des projets en cours de développement.

Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités. Pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, il peut considérer une augmentation de capital. L'apport en nature constitue aussi une possibilité.

7.3 Conclusion concernant les perspectives de dividende et de résultat distribuable

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui génèreront encore en moyenne 17,31 années de revenus, la Société propose d'augmenter le résultat distribuable et le paiement du dividende pour l'exercice 2018, sauf circonstances imprévues. La solvabilité de la Société est soutenue par la stabilité de la valeur de ses projets immobiliers.

La Société compte recevoir un total des revenus locatifs d'au moins 24 millions €. La Société prévoit de réaliser un résultat net IFRS par action de 0,80€ par action, en partie grâce à la réalisation de nouveaux investissements dans le deuxième semestre de l'année. La Société confirme son intention de distribuer un dividende de 0,72 € par action pour l'exercice 2018.

8. Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice

Les activités de la Société se situent dans un climat économique qui comporte des risques. Le conseil d'administration estime que les facteurs de risque et incertitudes décrits aux pages 8 à 31 du rapport financier annuel 2017 restent valables pour le reste de l'exercice 2018. Le rapport financier annuel 2017 est disponible sur le site Internet de la Société, www.carepropertyinvest.be.

9. Rapport du commissaire⁽¹⁾

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 JUIN 2018

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée résumée ci-jointe, comprenant l'état de la situation financière résumée de Care Property Invest SA et ses filiales au 30 juin 2018, le compte de résultats consolidé et l'état consolidé du résultat global résumé et les tableaux résumés des variations des capitaux consolidés propres et des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives. L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne et exécutée par l'arrêté royal belge du 23 avril 2018, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté à la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, en conséquence, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière consolidée résumée au 30 juin 2018 ci-jointe n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne et exécutée par l'arrêté royal belge du 23 avril 2018.

Sint-Stevens-Woluwe, 6 septembre 2018

Le commissaire
PwC Réviseurs d'Entreprises scrl
Représenté par

Damien Walgrave
Réviseur d'Entreprises

⁽¹⁾ À l'exception du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort pour lequel une convention « double net » à long terme a été conclue. Dans ce cadre, le risque des frais d'entretien est supporté par Care Property Invest.

⁽¹⁾ Il s'agit d'une traduction libre du Rapport du commissaire, comme fourni par PwC Réviseurs d'entreprises.

VII. Document permanent



VII. Document permanent

1. Informations générales

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a décidé de modifier les statuts en ce qui concerne, entre autres, la suppression du statut des actions préférentielles et la conversion de ces actions en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Ils ont été admis aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055).

Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19.322.845 actions ordinaires.

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 telles que modifiées par la loi du 22 octobre 2017 (la « loi SIR ») et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées tel que modifié le 23 avril 2018 (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

Le siège social de la Société est établi à 2900 Schoten, Horstbaan 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.

Le conseil d'administration peut déplacer le siège social à tout autre endroit de la Région flamande. Il veille à sa publication 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 des immeubles à la disposition d'utilisateurs, 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 ; (b) de détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR, dans les limites imposées par celle-ci ; (c) sur le long terme, 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, le cas échéant en collaboration avec des tiers, de conclure avec un pou-voir adjudicateur public ou d'adhérer à un ou plusieurs : (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ; sauf s'ils qualifient exclusivement comme marché de promotion de travaux dans le sens de l'article 115, 4° de l'arrêté royal relatif à la passation des marchés publics du 15 juillet 2011 ; (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ; (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels : (i) elle est responsable de la mise à la disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et (ii) elle peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction, sans devoir nécessairement disposer des droits réels.

d) assurer à long terme, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités : (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures. 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 principalement (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) des biens immobiliers situés dans un État membre de l'Espace économique européen et exclusivement ou principalement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé ou (iv) 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 règlementation 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 dans le sens de la loi SIR, 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 règlementation 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) ;
- développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
- détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées sous (c) sont exercées, pour autant que la-dite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de construction du projet PPP, en une participation conforme à la loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution ;
- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la règlementation 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 des activités de la Société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la règlementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la règlementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ; et
- effectuer des opérations liées à des instruments de couverture (tels que définis par la règlementation 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 règlementation 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 règlementation 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 commence ses activités dès la date de sa constitution. Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions requises pour une modification des statuts.

1.7 Exercice (article 41 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année (à l'exception du premier exercice qui a couru du 30/10/1995 au 31/12/1996). 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.

1.8 Assemblée générale

Conformément à l'article 32 des statuts coordonnés, l'assemblée générale ordinaire se réunit le dernier mercredi du mois de mai.

1.9 Commissaire agréé

Conformément à l'article 29 des statuts de la Société, l'assemblée générale du 18 mai 2016 a renommé 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 PwC Réviseurs d'entreprises et est chargé de l'exercice du mandat en son nom et pour le compte de la SCRL civile PwC réviseurs d'entreprises. Le mandat expire après l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, chargée de l'approbation des comptes annuels au 31 décembre 2018.

1.10 Audit interne

Le conseil d'administration fait appel aux services de la société bvba Mazars Advisory Services pour l'accomplissement de ses missions d'audit interne. Son siège social est à 1050 Bruxelles, Marcel Thirylaan 77, représenté par Mme Cindy Van Humbeeck, administrateur-gérant. Le 6 septembre 2017, le conseil d'administration a décidé de prolonger le contrat d'externalisation de la fonction «audit interne» pour une durée indéterminée. L'accord peut être résilié sous réserve du respect d'un délai de préavis de 3 mois.

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. A cet effet, la Société fait appel aux services de Stadim cvba, dont le siège social est situé à 2600 Anvers, Uitbreidingstraat 10-16, représentée par M. Philippe Janssens, administrateur délégué. L'accord avec Stadim a été conclu pour un terme renouvelable de 3 ans. Le mandat en cours se termine le 31 décembre 2019. Les honoraires de l'expert immobilier sont indépendants de la juste valeur du bien immobilier à évaluer.

Méthode d'évaluation

L'évaluation se fait par l'approche suivante :

- 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 fluctuantes.
- 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 susmentionnée. 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, CBC Banque, Banque Degroof Petercam et VDK Spaarbank.

1.13 Cotation en bourse

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs.

Le 19 décembre 2016 Care Property Invest a été incluse dans l'indice BEL Mid d'Euronext.

Code ISIN: BE0974273055. Le numéro LEI de Care Property Invest est: 54930096UUTCOUCQDU64.

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 web de la Société (www.carepropertyinvest.be) tout en tenant compte de la circulaire FSMA/2012_01 du 11 janvier 2012, y compris les modifications ultérieures. 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'entreprise 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 les médias et sur le site web de la Société (www.carepropertyinvest.be), en application du Code des sociétés. Toute personne intéressée peut s'inscrire gratuitement sur le site web 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 annuels et semestriels 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 web de la Société (www.carepropertyinvest.be). 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 web et y peuvent être consultés.

1.15 Analystes

Care Property Invest est suivie par :

Banque Degroof Petercam	+32 2 229 63 40	h.vanderloos@degroofpetercam.com
Herman van der Loos		
KBC Securities	+32 2 429 60 32	jan.opdecam@kbcsecurities.be
Jan Opdecam		
Vlaamse Federatie van Beleggers	+32 2 253 14 75	gert.de.mesure@skynet.be
Gert De Mesure		
Kepler Cheuvreux		

1.16 Fournisseur de liquidité

En février 2018, la Société a nommé Bank Degroof Petercam comme fournisseur de liquidité.

1.17 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.

1.18 Informations historiques incluses par référence

Les rapports annuels financiers, les déclarations intermédiaires, les rapports semestriels et la description de la situation financière sont inclus dans ce rapport financier semestriel par référence et peuvent être consultés au siège principal ou sur le site Internet (www.carepropertyinvest.be) de Care Property Invest.

1.19 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.

1.20 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) de Care Property Invest (Care Property Invest – rubrique Investir – Droits des actionnaires).

1.21 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 et suivant du rapport financier annuel 2017 de la Société, disponible sur son site web, www.carepropertyinvest.be.

1.22 Histoire et évolution de la Société – événements importants dans le développement des activités de Care Property Invest

L'histoire de Care Property Invest commence par son introduction en bourse le 7 février 1996 (*voir le schéma au chapitre « III. Care Property Invest en bourse » à la page 54 et suivantes du rapport financier annuel 2017 de la Société, disponible sur le site web www.carepropertyinvest.be*) 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 impliquait 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 €.

Le 15 mars 2017, Care Property Invest a pu renforcer ses fonds propres avec ca. 33,5 millions € par l'acquisition du projet de Watermael-Boitsfort par un apport en nature dans le capital de la Société.

Enfin, le 27 octobre 2017, la Société a levé à nouveau un montant de 72 millions € brut par le biais d'une augmentation de capital en numéraire avec un droit d'allocation irréductible. Le montant total pourrait être utilisé pour financer de nouveaux investissements avant la fin de cet exercice.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a décidé de modifier les statuts en ce qui concerne, entre autres, la suppression du statut des actions préférentielles et la conversion de ces actions en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Ils ont été admis aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055).

Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19.322.845 actions ordinaires.

1.23 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 (AR du 14 novembre 2007)

MM. Peter Van Heukelom, Willy Pintens et Dirk Van den Broeck, administrateurs délégués, déclarent par la présente qu'à leur connaissance,

- les états financiers résumés, 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 semestriel 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 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. Il s'agit notamment du paragraphe «Le marché du logement pour personnes âgées» à la page 76 établi par et inclus dans ce rapport financier semestriel dans le chapitre « V. Rapport Immobilier » avec l'accord de l'expert immobilier Stadim cvba et le «9. Rapport de l'expert immobilier» à la page 103 dans le chapitre "V. Rapport Immobilier".

2.3 Déclarations au sujet de l'avenir

Le présent rapport semestriel 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.

2.4 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.

2.5 Déclarations relatives aux administrateurs

(annexe I du règlement (CE) n° 809/2004)

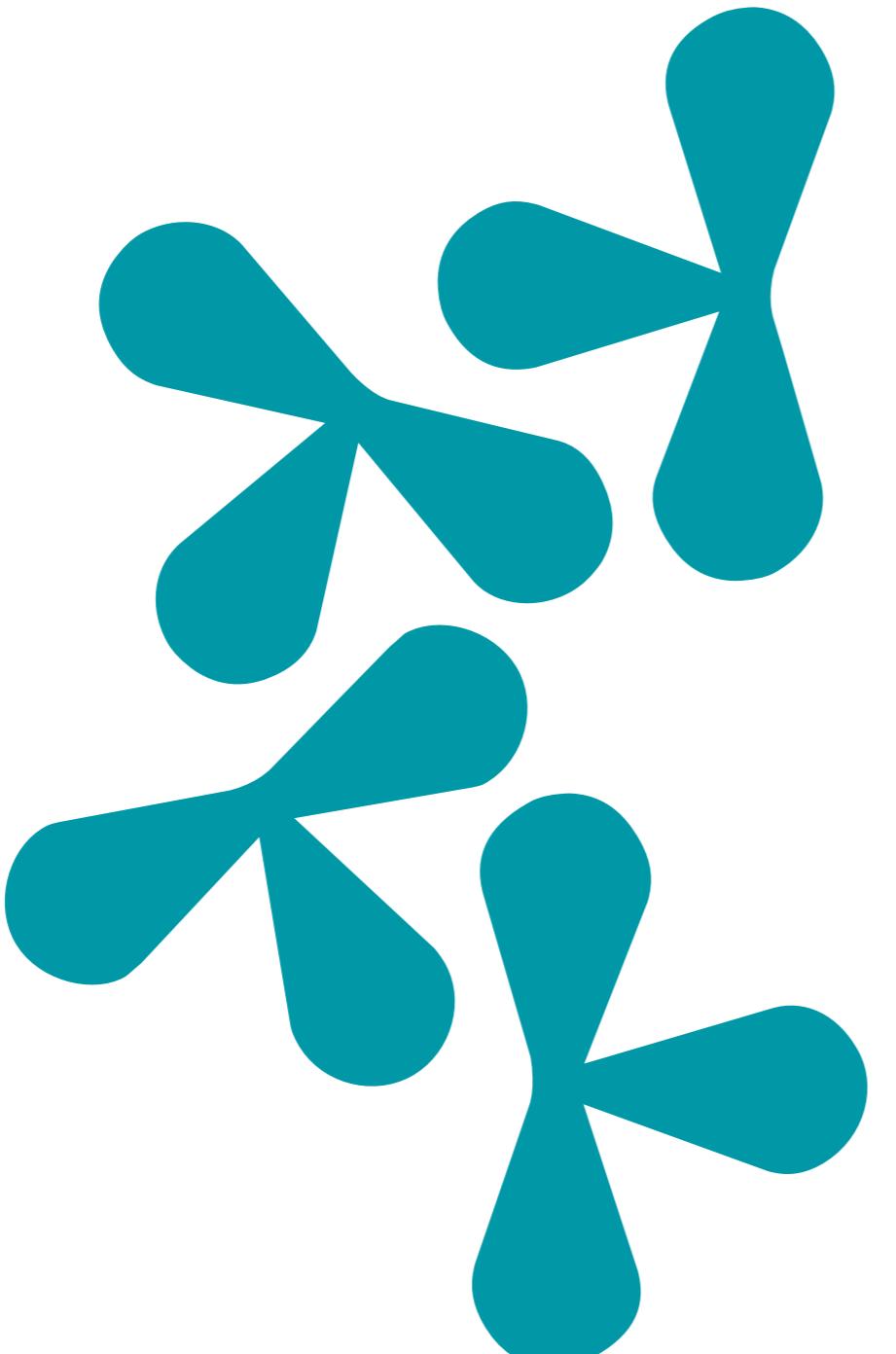
Le conseil d'administration de Care Property Invest déclare que, à sa connaissance :

- 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 : Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens, Dirk Van den Broeck et Paul Van Gorp ;
- 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 mutuellement.

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 (par 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
		1 249 383,36	210
7 février 1996	Augmentation de capital par apport en espèces	59 494 445,95	10 000
		60 743 829,31	10 210
16 mai 2001	Augmentation de capital par incorporation de réserve	565,69	10 210
		60 744 395,00	10 210
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
		60 744 395,00	10 210 000
20 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du dividende optionnel	1 191 440,24	149 425
		61 633 399,04	10 359 425
22 juin 2015	Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	16 809 092,61	2 825 295
		78 442 491,65	13 184 720
15 mars 2017	Augmentation de capital par apport en nature	10 971 829,93	1 844 160
		89 414 321,58	15 028 880
27 octobre 2017	Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	25 546 944,78	4 293 965
27 juin 2018	Suite à une modification des statuts du 16 mai, les actions préférentielles ont été supprimées et converties en actions ordinaires, avec les mêmes droits que les actions ordinaires existantes. Ils ont été admis aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055). Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires.	114 961 266,36	19 322 845
		114 961 266,36	19 322 845



4. Coordonné des statuts

HISTORIQUE

La société a été constituée par acte passé devant le notaire, 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 aux annexes du Moniteur belge du 24 novembre suivant, sous le numéro 19951124/208.
- 7 février 1996, publié aux annexes du Moniteur belge du 19 mars suivant, sous le numéro 19960319/128.
- 9 juin 1999, publié aux 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 aux 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 aux annexes du Moniteur belge du 16 février suivant, sous le numéro 20040216/0025164.
- 7 novembre 2007, publié aux annexes du Moniteur belge du 7 décembre suivant, sous le numéro 20071207/0176419.
- 27 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 20120717/0125724.
- 26 juin 2013, publié aux annexes du Moniteur belge du 19 juillet suivant, sous le numéro 20130719/0112410.
- 19 mars 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 avril suivant, sous le numéro 20140416/0082192.

Les statuts ont été modifiés ensuite 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 20140715/0136439.
- 25 novembre 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 décembre suivant, sous le numéro 20141216/0233120.
- 22 juin 2015, publié aux annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 20150717/0103638.
- 22 juin 2016, publié aux annexes du Moniteur belge du 14 juillet suivant, sous le numéro 20160714/0098793.
- 15 mars 2017, publié aux annexes du Moniteur belge du 11 avril suivant, sous le numéro 20170411/0051595.
- 27 octobre 2017, publié aux annexes du Moniteur belge du 27 novembre suivant, sous le numéro 20171127/0165423.

TEXTE COORDONNÉ DES STATUTS AU 16 MAI 2018

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 ») tel que modifié de temps à autre).

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, tel que modifié 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, Horstbaan 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 sociétés du périmètre tant en Belgique qu'à l'étranger.

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet exclusif, (a) de mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs, 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, (b) de détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5^e, vi à xi de la loi SIR, dans les limites imposées par celle-ci, (c) sur le long terme, 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, le cas échéant en collaboration avec des tiers, de conclure avec un pouvoir adjudicateur public ou d'adhérer à un ou plusieurs : (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ; sauf s'ils qualifient exclusivement comme marché de promotion de travaux dans le sens de l'article 115, 4^e de l'arrêté royal relatif à la passation des marchés publics du 15 juillet 2011, (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain », (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » et/ou (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels : (i) elle est responsable de la mise à la disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public et (ii) elle peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, d) assurer à long terme, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités : (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures, (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures, (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures, ou (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

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 principalement (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) des biens immobiliers situés dans un État membre de l'Espace économique européen et exclusivement ou principalement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé ou (iv) 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 dans le sens de la loi SIR, 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) ;
- développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
- détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées sous (c) sont exercées, pour autant que la-dite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de construction du projet PPP, en une participation conforme à la loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution ;
- 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 des activités 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 ; et

- 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 ;
- 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 ; et
- 4 ° de prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé au pouvoir votatif qui leur reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

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 cent quatorze millions neuf cent soixante et un mille deux cent soixante-six euros et trente-six centimes (114 961 266,36 €).

Le capital est représenté par 19 322 845 actions sans mention de valeur nominale. Toutes les actions doivent être entièrement libérées à compter de la date de souscription.

ARTICLE 7 - CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration a l'autorisation, aux dates et conditions qu'il déterminera, en une ou plusieurs fois d'augmenter le capital d'un montant maximal de cent quatorze millions neuf cent soixante et un mille deux cent soixante-six euros et trente-six centimes (114 961 266,36 €).

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018 aux Annexes du Moniteur belge. Elle est renouvelable.

Cette ou ces augmentations de capital peut/peuvent être effectuée(s) par apport en espèces, par apport en nature, sous la forme d'un apport mixte, ou par incorporation de réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission non réparties 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 aux actions existantes.

Le cas échéant, les primes d'émission devront, éventuellement après déduction d'un montant ne dépassant pas le coût de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, 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 statuant 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 dans la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et 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 dans la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et 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'apportant 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 calendrier précédent 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 peuvent, au choix de l'actionnaire, être nominatives ou dématérialisées.

Les actionnaires peuvent à tout moment demander par écrit la conversion d'actions nominatives en actions dématérialisées, et inversement.

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 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

A 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 - (VIDE)

ARTICLE 13 - CESSION D'ACTIONS

Les actions sont librement cessibles.

ARTICLE 14 - ACQUISITION D'ACTIONS PROPRES

La société peut acquérir ou prendre en gage ses actions propres, conformément aux conditions prévues dans le Code des sociétés. Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018, le conseil d'administration a l'autorisation d'acquérir, de prendre en gage et de vendre des actions propres, avec un maximum de vingt pourcent (20 %) du nombre total d'actions émises, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à nonante pour cent (90 %) de la moyenne du cours des trente (30) derniers jours de cotation de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, ni supérieur à cent dix pour cent (110 %) de la moyenne du cours des trente (30) derniers jours de cotation de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, soit une hausse ou une baisse maximale de dix (10 %) pourcent par rapport au cours moyen susmentionné.

Cette autorisation est accordée pour une période renouvelable de cinq (5) ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018.

Le conseil d'administration est en particulier autorisé, pour une durée de cinq (5) ans à compter de la publication au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018, d'acquérir, de prendre en gage et d'aliéner des actions propres de la société, pour compte de la société, sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un préjudice grave ou une menace de préjudice pour la société.

La société peut aliéner ses actions propres, en bourse ou non, aux conditions imposées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, moyennant le respect de la réglementation de marché applicable.

Le conseil d'administration est autorisé à aliéner, au sens de l'article 622, § 2, alinéa 2, 1^e, du Code des sociétés, ses actions propres, cotées au sens de l'article 4 dudit code.

Les autorisations mentionnées ci-dessus sont également applicables à l'acquisition et à l'aliénation d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de la société mère par ses filiales.

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. Si un mandat d'administrateur devient vacant pour une raison quelconque, un nouvel administrateur sera choisi, 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, les administrateurs restants, réunis en conseil, peuvent provisoirement pourvoir à son remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale, qui procède alors à la désignation finale. Ce faisant, les administrateurs doivent veiller à ce qu'il reste suffisamment d'administrateurs indépendants tenant compte de l'article 16 ci-dessus et de la réglementation applicable. Les administrateurs doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate pour l'exercice de leur fonction.

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

ARTICLE 18 - PRÉSIDENCE

Le conseil d'administration choisit un président parmi ses administrateurs.

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, 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.

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.

Si ce quorum n'est pas atteint, un nouveau conseil peut être convoqué, avec le même ordre du jour, qui délibéra 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, 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, 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 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 PRÉSENTATION EXTERNE

La société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris la représentation en justice, par deux administrateurs agissant conjointement ou par deux membres du comité de direction agissant conjointement.

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 - COMITÉ DE DIRECTION

Le conseil d'administration peut déléguer certains pouvoirs d'administration à un comité de direction qui est sous sa surveillance, sous réserve de la définition de la politique générale de la société ou de tous actes qui sont réservés au conseil d'administration en vertu d'autres dispositions de la loi.

ARTICLE 29 - 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 30 - 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 31 - 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 32 - RÉUNIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale se réunit le dernier mercredi du mois de mai, à onze heures. Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige et doit être convoquée chaque fois que des actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital souscrit 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 33 - 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 34 - 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 détient 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 détient les actions à cette date d'enregistrement.

ARTICLE 35 - PRÉSENTATION

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 précédent 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'écartier 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 36 - 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.

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 37 - 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 par le ou les commissaire(s).

ARTICLE 38 - 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 39 - 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 ajoutées 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).

ARTICLE 40 - 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 41 - 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 42 - 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 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.

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 43 - 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 44 - 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 45 - 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 46 - 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 47 - 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 48 - 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.

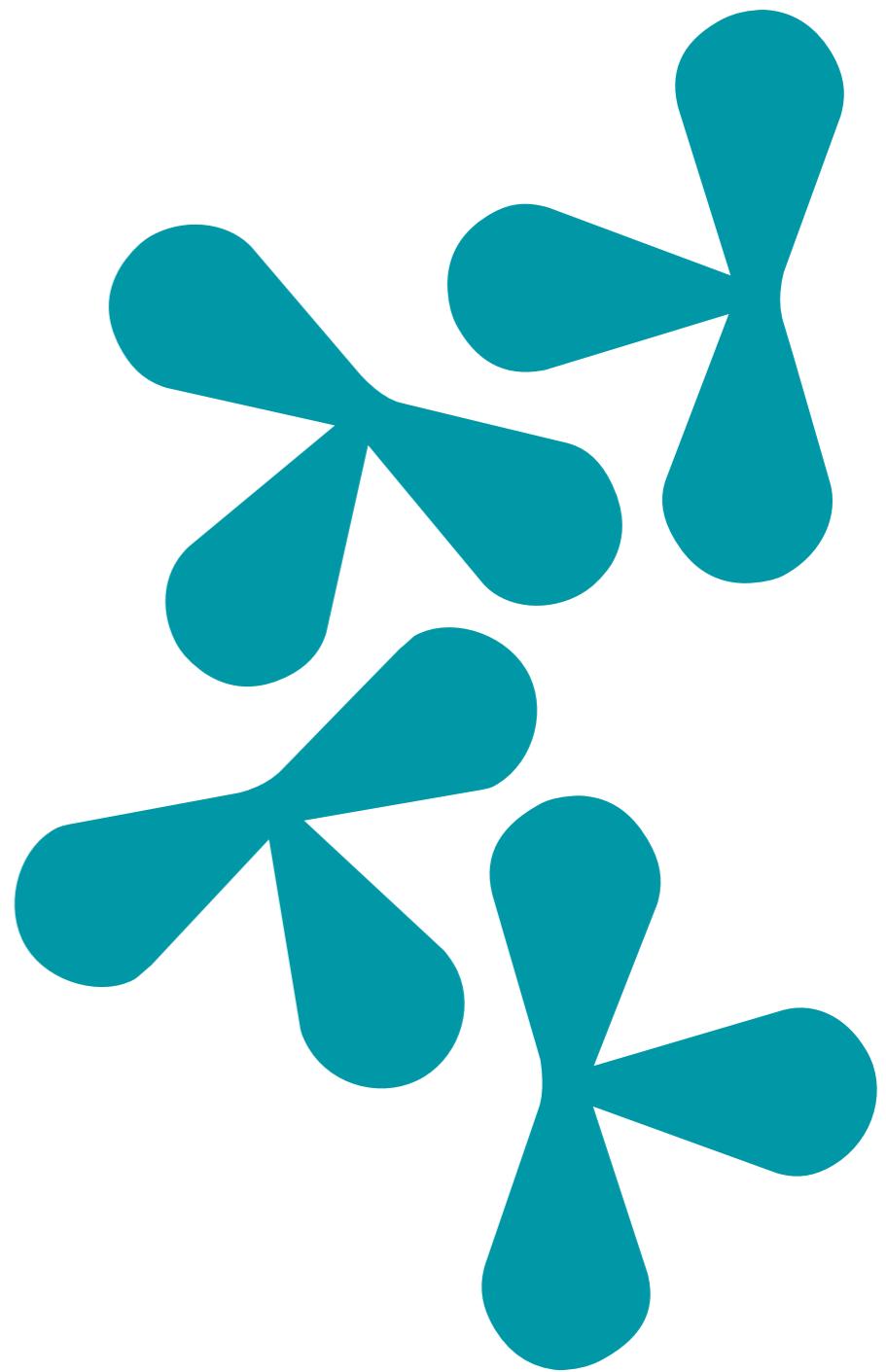
ARTICLE 49 - JURIDICTION

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 50 - 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 telle que modifiées par la loi du 22 octobre 2017. 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 ou article 76/5 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 publique 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 l'article 7, 1, b de la loi SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.
- c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi SIR et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance", sauf si uniquement qualifiable comme une mission promotionnelle de travaux au sens de l'article 115, 4° de l'arrêté royal du 15 juillet 2011;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
- (i) la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et
- (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
- d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la présente loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie renouvelable en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

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 sicafi. Le 25 novembre 2014, la Société a adopté le statut de SIR publique.

5.2 Caractéristiques générales

5.2.1 ACTIVITÉS

La SIR publique peut exclusivement exercer les activités ci-dessus.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la SIR publique 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 SIR publique 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 publique (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 publique 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 tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont la Société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital ;
- 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 que la Société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital ;
- 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 et institutionnelles ;
- 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 ou parts 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 (Nommés les « Real Estate Investment Trusts » (abrégé « REIT »)) ;
- x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006 ;
- xi. les parts dans un FIIS.

Les biens immobiliers visés à (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société immobilière réglementée publique.

La SIR publique 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 xi) 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.

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^o) 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^o) 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 élaborera 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.

6.2.3 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 sicafi, 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. Comme annoncé par le gouvernement fédéral belge dans son accord budgétaire du 26 juillet 2017, le tarif de l'exit tax a été réduit à 12,75 % (y compris la contribution de crise) suite à la réduction du taux normal de l'impôt des sociétés.

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 donnaient lieu à la perception d'un précompte mobilier au taux réduit de 15 %. Selon la Loi du 6 octobre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances, approuvée par la Chambre le 15 décembre 2016 et publiée au Moniteur belge le 20 décembre 2016, les actionnaires de Care Property Invest peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 % à partir du 1 janvier 2017. La Société satisfait notamment à l'exigence qu'au moins 60 % de ses biens immobiliers sont investis dans des biens immobiliers qui se trouvent dans un État membre de l'Espace économique européen et sont affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de logement adapté à des soins de santé. Le portefeuille immobilier de Care Property Invest consiste en effet entièrement de tels biens immobilier et conformément à son objet statutaire peut consister uniquement de tels bien immobilier.

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

Selon la Loi du 6 octobre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances, approuvée par la Chambre le 15 décembre 2016 et publiée au Moniteur belge le 20 décembre 2016, les actionnaires de Care Property Invest peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 % à partir du 1 janvier 2017.

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 une SIR à un actionnaire non-résident donnaient normalement lieu à la perception d'un précompte mobilier au taux de 30 % ou 15 % (le taux réduit applicable lorsque 60% du portefeuille de la SIR sont de biens immeubles adaptés à des soins de santé, ce qui était le cas pour 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.

Selon la Loi du 6 octobre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances, approuvée par la Chambre le 15 décembre 2016 et publiée au Moniteur belge le 20 décembre 2016, les actionnaires de Care Property Invest peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 % à partir du 1 janvier 2017.

La Société satisfait notamment à l'exigence qu'au moins 60 % de ses biens immobiliers sont investis dans des biens immobiliers qui se trouvent dans un État membre de l'Espace économique européen et sont affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de logement adapté à des soins de santé.

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 € 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.

VIII. Lexique



VIII. Lexique

1. Définitions

1.1 Valeur d'acquisition

Immobilisations corporelles: la valeur d'acquisition comprend les coûts capitalisés hors TVA.

Créances de location financière: la valeur d'acquisition inclut le coût d'investissement total, TVA comprise.

Immeubles de placement: la valeur d'acquisition comprend la valeur conventionnelle incluse dans le calcul du prix de l'action, sauf pour les projets suivants :

- Projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort: valeur basée sur l'apport en nature.
- Projet en cours de développement « Les Saules » à Forest: valeur basée sur la valeur d'acquisition du terrain plus les coûts de construction déjà engagés.

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 reposent 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.

1.7 Rendement du dividende

Le dividende brut ou net 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 Double net

Voir définition au paragraphe 1.31 «Triple net» plus loin dans ce chapitre, moins l'entretien par le propriétaire (= gros entretien et réparations).

1.9 EPRA

L'European Public Real Estate Association est une association fondée en 1999 pour la promotion, le développement et le groupement de sociétés immobilières européennes, cotées en bourse. L'EPRA établit des codes de conduit en matière de comptabilité, d'établissement de rapports et de corporate governance et harmonise ces règles dans différents pays, afin d'offrir des informations qualitatives et comparables aux investisseurs. L'EPRA organise aussi des forums de discussion sur les questions qui déterminent le futur du secteur. Enfin, l'EPRA a créé des indices qui servent comme points de comparaison pour le secteur immobilier. L'ensemble de ces informations est disponible sur le site internet www.epra.com.

EPRA Indicateurs de performance	Définition	Utilité
EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	Un indicateur clé des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont corroborés par les résultats.
EPRA VAN	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme.	Ajuste la VAN IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une véritable société d'investissement immobilier ayant une stratégie d'investissement à long terme.
EPRA VANN	EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments de couverture (ii) de la dette et des impôts différés(iii).	Ajuste la EPRA VAN pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une société immobilière.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.
EPRA RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.
EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total.	Un indicateur «pur» (%) des surfaces vacantes des immeubles de placement, basé sur la VLE.
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.

1.10 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 ».

1.11 Exit tax

Les sociétés qui demandent à être reconnues en tant que société immobilière réglementée ou fonds d'investissement immobilier spécialisé, ou qui fusionnent avec une société immobilière réglementée, sont soumises à un impôt spécifique ou à un exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values nettes latentes et les réserves exonérées d'impôt.

L'exit tax pour l'exercice d'imposition 2018 s'élève à 16,995 % (16,5 % incluant l'impôt de crise de 3 %) et passera à 12,75 % (12,5 % incluant l'impôt de crise de 2%) pour les exercices d'imposition 2019 et 2020 suite à la loi-programme du 25 décembre 2017 pour la réforme de l'impôt sur les sociétés, publiée dans le Moniteur belge le 29 décembre 2017, et passera ensuite à 15 % dès l'exercice d'imposition 2021. La législation sur les réparations, publiée dans le Moniteur belge du 10 août 2018, stipule que pour les transactions (fusions) qui ont lieu en 2018 et qui relèvent donc de l'année d'imposition 2018, un pourcentage d'exit tax de 12,75 % peut également être utilisé. Pour une sicaf spécialisée pour laquelle la reconnaissance a été demandée en 2018, le taux de 12,75 % est immédiatement applicable.

1.12 Flottant

Le flottant ou « free float » est le nombre d'actions circulant librement en bourse ou, autrement dit, détenues par le public.

1.13 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.

1.14 Période fermée

Période durant laquelle le personnel de direction ou toutes les personnes figurant sur les listes établies par la Société conformément à l'article 6.5 «Règles visant à prévenir les abus de marché» 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 le règlement de négociation qui fait partie de la déclaration de gouvernance d'entreprise, disponible sur le site internet, www.carepropertyinvest.be.

1.15 AR SIR

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que publié au Moniteur belge du 16 juillet 2014 a été modifié par la suite, la dernière fois le 23 avril 2018.

1.16 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 et changée la dernière fois par la loi de 22 octobre 2017, tel que publié au Moniteur belge du 9 novembre 2017

1.17 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.

1.18 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. La Société. La Société n'a que des swaps de taux d'intérêt qui permettent d'échanger des taux d'intérêt variables à des taux fixes.

1.19 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.

1.20 Durée

Durée moyenne pondérée des baux, la pondération étant égale au rapport entre les revenus locatifs et le total des revenus locatifs du portefeuille.

1.21 Liquidity provider

Un liquidity provider est une institution financière (dans le cas de Care Property Invest : Banque Degroof Petercam) qui, sous la supervision d'Euronext et de la FSMA, réalise une mission d'animation de marché pour les actions de la société. Le mandat d'animation de marché a pour objet de favoriser la liquidité des transactions sur les actions de la Société et, plus particulièrement, de faciliter une interaction appropriée entre l'offre et la demande, facilitant ainsi le libre fonctionnement du marché.

1.22 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.

1.23 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.

« Valeur d'inventaire des actions » est synonyme de « Valeur nette par action ».

1.24 Résultat locatif net

Revenus locatifs

- reprises de loyers cédés et escomptés
- charges liées à la location

1.25 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 (un synonyme est « vélocité »).

1.26 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).

1.27 Taux de distribution

Dividende brut par action divisé par le résultat distribuable par action, le dividende brut étant calculé sur la base de l'EPRA résultat.

1.28 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 %.

1.29 Taux d'endettement

Numérateur: « 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.

Dénominateur: «total des actifs» après déduction des instruments de couverture autorisés.

Résultat: ≤ 65%.

1.30 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.

1.31 Triple net

Situation dans laquelle les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif sont pris en charge par l'exploitant.

1.32 Résultat distribuable ou résultat net IFRS (par action)

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 net (IFRS)(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, variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers
 = **Résultat net (IFRS)(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 exonérées 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).

1.33 Société

Care Property Invest SA/NV.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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

BEAMA	Belgian Asset Managers Association (Association belge des Asset Managers)
SICAF (BEVAK)	Société d'investissement à capital fixe
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
COO	Chief Operating Officer
BCE (ECB)	Banque centrale européenne
EPRA	European Public Real Estate Association
FSMA	Autorité des services et marchés financiers
VLE	Valeur locative estimée
SIR	Société immobilière réglementée
IAS	International Accounting Standards
OPC	Organisme de placement collectif
IFRS	International Financial Reporting Standards
IRS	Interest Rate Swap
SA	Société anonyme
VCF	Code fiscal flamand
C. Soc.	Code des sociétés
ASBL	Association sans but lucratif
W. Venn.	Wetboek van vennootschappen
VZW	Venootschap Zonder Winstoogmerk

3. Lexique des Indicateurs Alternatifs de Performance

On entend par «IAP» un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Care Property Invest utilise dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces IAP ont été définis par la Société dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques de l'état du résultat global ou du bilan.

3.1 Marge opérationnelle

Définition	Utilité	Réconciliation
Il s'agit du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs nets.	Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la Société en pourcentage des revenus locatifs.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.
Période clôturée le 30 juin		
	2018	2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	9 972 779,73
Revenus locatifs nets	= B	12 313 410,79
Marge opérationnelle	= A/B	80,99 %
	95,77 %	

3.2 Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

Définition	Utilité	Réconciliation
Le résultat financier (revenus financiers, charges d'intérêts nettes et autres charges financières), hors les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (les instruments de couverture autorisés, pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie en IFRS et autres comme des actifs financiers destinés à la vente).	Cet IAP ne tient pas compte de l'impact sur l'état du résultat global des instruments financiers qui doivent être considérés comme «non- réalisés». En ne tenant pas compte des variations de la juste valeur (IAS 39 - IAS 40), le résultat lié aux activités opérationnelles stratégiques peut être calculé.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.
Période clôturée le 30 juin		
	2018	2017
Résultat financier	= A	-2 563 762,19
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	= B	296 837,48
Résultat financier avant variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	= A-B	-2 860 559,67
		-2 190 640,97

3.3 Fonds propres avant variation de la juste valeur des produits financiers

Définition	Utilité	Réconciliation
Le résultat financier (revenus financiers, charges d'intérêts nettes et autres charges financières), hors les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (les instruments de couverture autorisés, pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie en IFRS et autres comme des actifs financiers destinés à la vente).	Cet IAP ne tient pas compte de l'impact sur l'état du résultat global des instruments financiers qui doivent être considérés comme «non- réalisés». En ne tenant pas compte des variations de la juste valeur (IAS 39 - IAS 40), le résultat lié aux activités opérationnelles stratégiques peut être calculé.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.
Période clôturée le		
Capitaux propres	= A	215 884 036,07
Variations de la juste valeur des produits financiers	= B	-19 413 963,30
Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers	= A-B	235 297 999,37
		239 620 247,26
	30 juin 2018	31 décembre 2017

3.4 Interest coverage ratio (Le ratio de couverture d'intérêts)

Définition	Utilité	Réconciliation
C'est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les frais d'intérêts payés.	Cet APM mesure combien de fois une entreprise gagne ses frais d'intérêts. C'est un critère de la mesure dans laquelle le bénéfice d'exploitation peut diminuer sans que l'entreprise ne se retrouve en difficulté financière. Selon la convention avec KBC Bank, cette valeur doit être d'au moins 2.	Le calcul détaillé de cet APM peut être trouvé ci-dessous.
Période clôturée le 30 juin		
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	= A	9 972 779,73
Total des frais d'intérêts payés.	= B	2 856 132,10
Interest coverage ratio	= A/B	3,49 %
		4,10 %
	2018	2017

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 - T +32 3 222 94 94 - 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

Belfius BE27 0910 0962 6873
GKCC BE BB
BE 0456 378 070
RPM Anvers
SIR publique de droit belge

www.carepropertyinvest.be