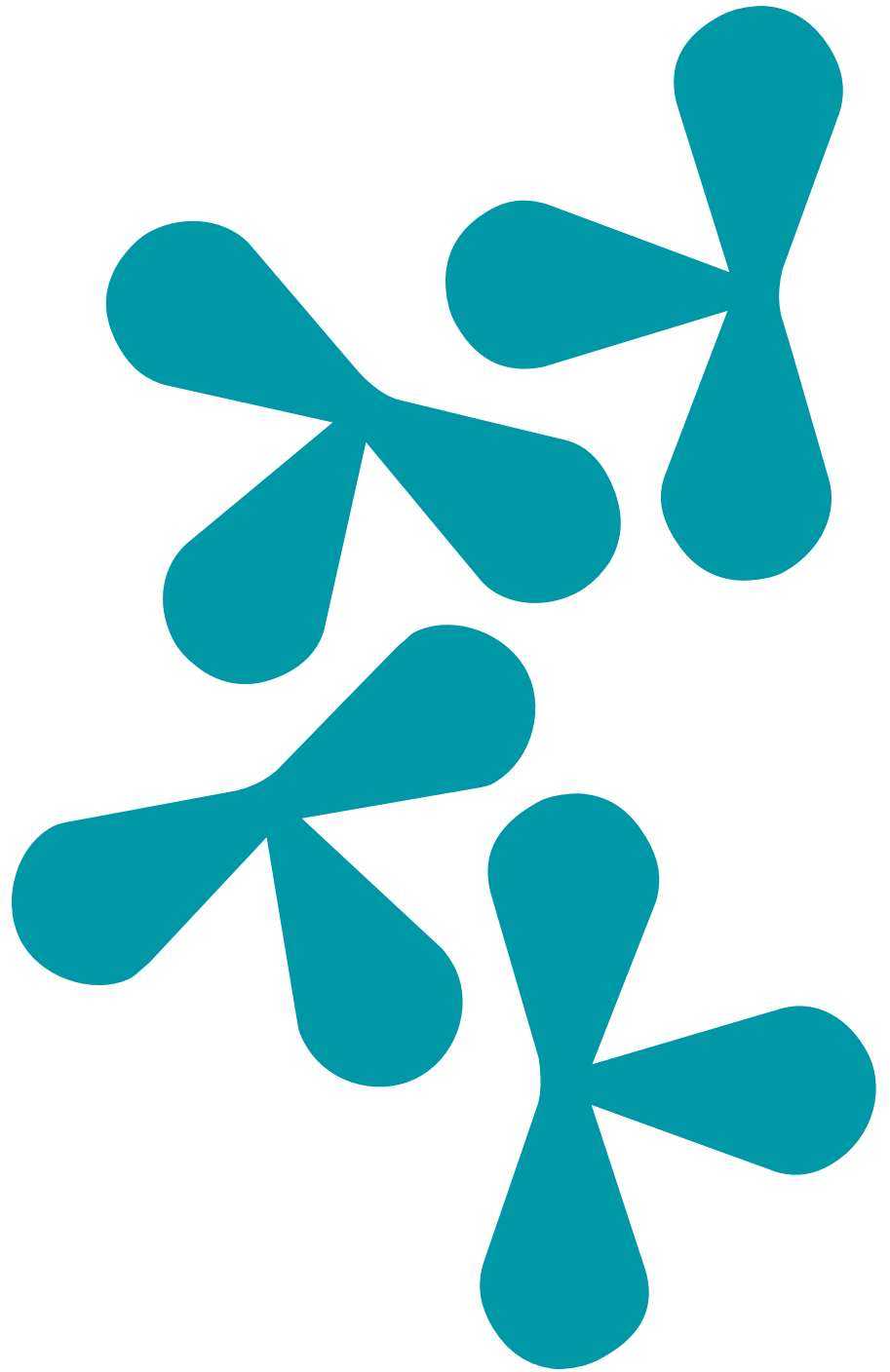


CARE PROPERTY INVEST

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 2017

- ✔ Augmentation des revenus locatifs d'env. 21 % par rapport au 30 juin 2016.
- ✔ Juste valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2017: env. 355 millions €.
- ✔ Capitalisation boursière s'élève à env. 301,5 millions € au 30 juin 2017, ce qui signifie une augmentation d'env. 12 % par rapport au 30 juin 2016.
- ✔ Taux d'occupation au 30 juin 2017: 100 %.
- ✔ Taux d'endettement au 30 juin 2017: 45,41 %.



INFORMATION REGLEMENTEE

publication le 7 septembre 2017, avant l'ouverture des marchés

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

pour la période du 1 janvier 2017 au 30 juin 2017

REVISE

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

Une version anglaise et française de ce rapport a été publiée sur le site web de la société (www.carepropertyinvest.be). Tant la version néerlandaise que la version anglaise et française 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 linguistiques néerlandaises, françaises et anglaises. Toutefois, en cas de divergences entre les versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra toujours.

- ✦ En 2016, 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 de 2017.

Contenu

I. Chiffres clés	8
1. Aperçu pour les actionnaires premier semestre 2017	8
2. Patrimoine	10
3. Chiffres clés état du résultat global consolidé	10
4. Chiffres clés bilan consolidé	11
5. EPRA Indicateurs de performance	11
II. Rapport de gestion intermédiaire	14
1. Stratégie	14
2. Événements importants	18
3. Care Property Invest en bourse	23
4. Informations financières	27
2. Bilan consolidé	32
5. Perspectives	36
6. Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice	38
7. Transactions avec des parties liées	38
8. Conflits d'intérêts	38
9. Corporate governance	40
10. Participations	41
III. EPRA	44
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - La qualité de membre	44
IV. Rapport immobilier	56
1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	56
2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 30 juin 2017	58
3. Nouveaux projets premier semestre 2017	62
4. Vue d'ensemble des immeubles de placement	64
5. Aperçu des leasings financiers	69
6. Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de 2017	74
7. Bien immobilier pour usage propre	74
8. Rapport de l'expert immobilier	75
V. États financiers résumés	84
1. État du résultat global consolidé	84
2. Bilan consolidé	89
3. Tableau de flux de trésorerie	95
4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	98
6. Transactions avec des parties liées	100
7. Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice	101
8. Rapport du commissaire	102

VI. Document permanent	106
1. Informations générales	106
2. Déclarations	112
3. Historique du capital social	114
4. La société immobilière réglementée (SIR) publique	116
VII. Lexique	124
1. Définitions	124
2. Abréviations	131
3. Lexique des Indicateurs Alternatifs de Performance	131



I. Chiffres clés

1. Aperçu pour les actionnaires premier semestre 2017

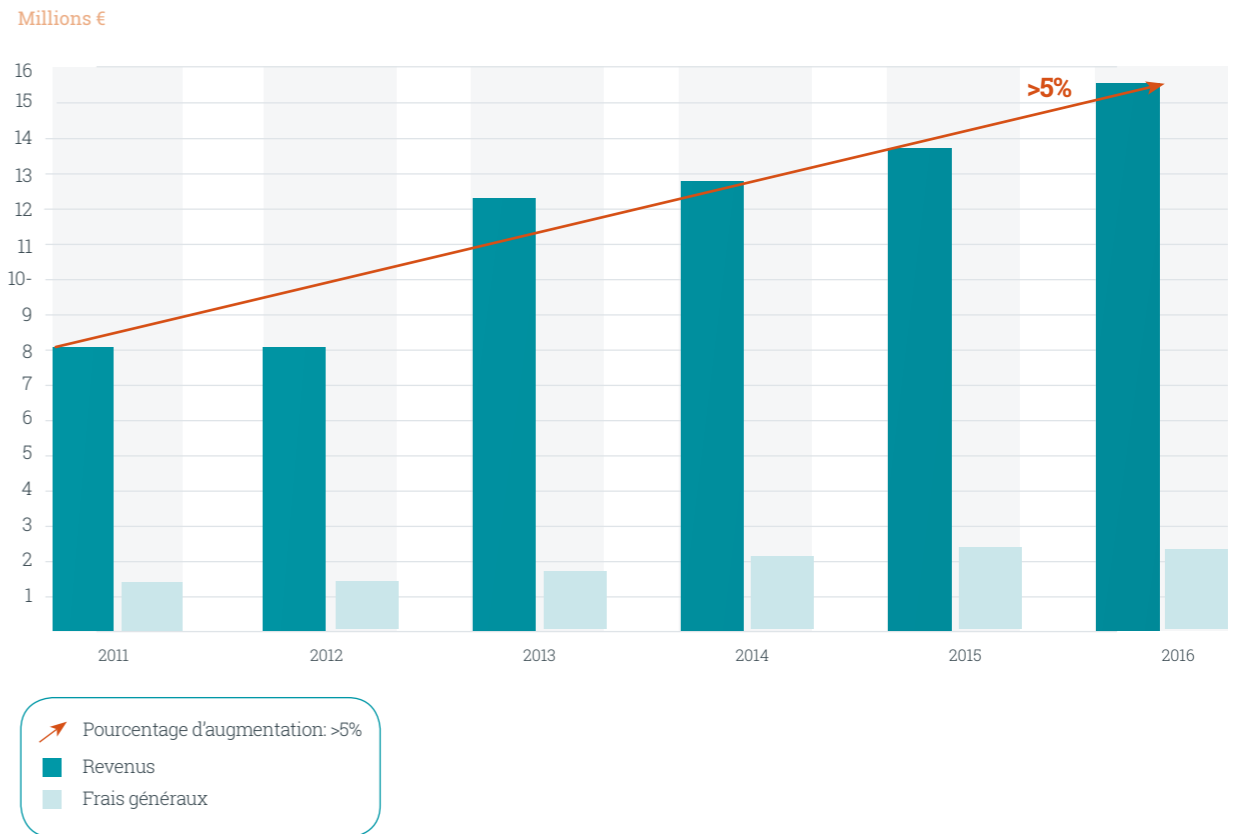
RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET LEASINGS FINANCIERS



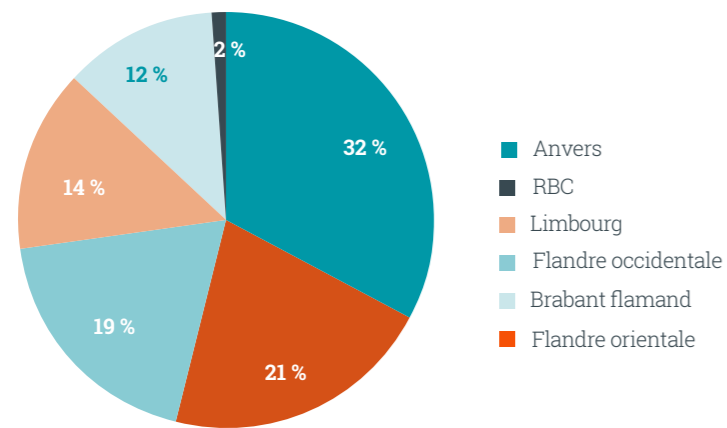
(*) Le 30 juin 2017, le projet « Huis Driane » à Herenthout est encore en cours de construction.

(**) Y compris le développement d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir a déjà été acquis le 28 février 2017 et a été déjà repris sous la rubrique « immeubles de placement ». Le commencement des travaux de construction pour ce nouveau centre de services de soins et de logement est encore prévu en 2017.

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS PAR RAPPORT AUX FRAIS GÉNÉRAUX (EN MILLIONS D'EUROS)

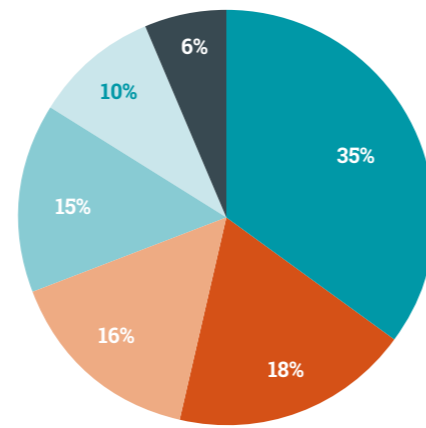


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS EN FLANDRE



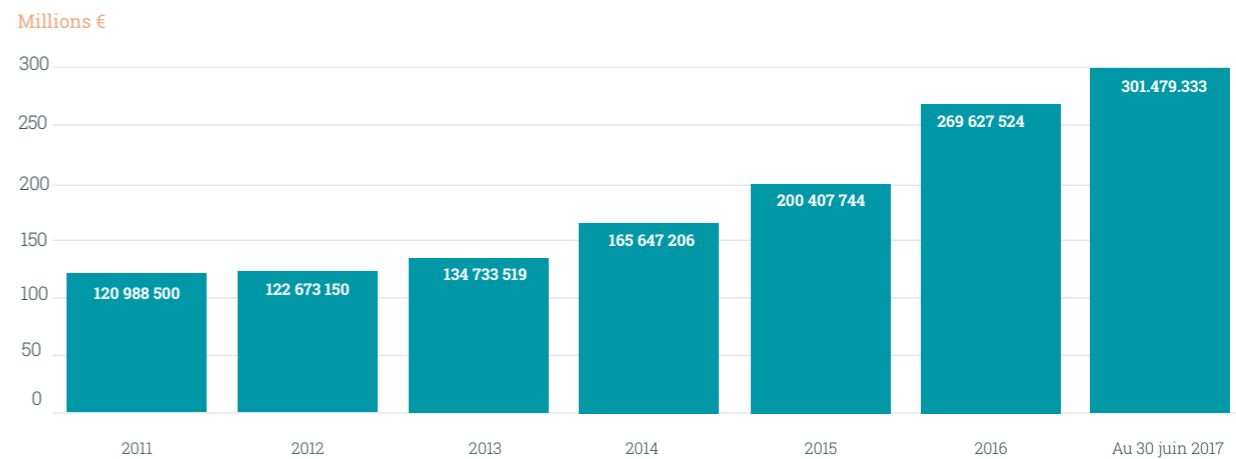
Chiffres au 30 juin 2017

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES EN FLANDRE



Chiffres au 30 juin 2017

ÉVOLUTION DE LA VALEUR BOURSIÈRE (EN MILLIONS D'EUROS)



2. Patrimoine

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
Immeubles de placement		
Immeubles de placement	124 108 485,62	85 040 501,00
Activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
Créances de location-financement	160 602 774,64	156 938 252,98
Créances commerciales concernant les projets achevés	11 088 831,40	11 845 645,26

Le 30 juin 2017 Care Property Invest compte un total de 86 projets dans son portefeuille immobilier, dont 2 projets en cours de développement, notamment le projet « Huis Driane » à Herenthout, qui sera probablement achevé au printemps de 2018 et le développement planifié d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir, acquis au cours du premier trimestre de 2017, a déjà été repris sous la rubrique « immeubles de placement ». L'augmentation des créances de location-financement de 156 938 252,98 € à 160 602 774,64 € s'explique par l'inclusion du projet « Herfstvrede » à Moerbeke comme location-financement (IAS 17). Contrairement aux projets du portefeuille initial, le canon de ce projet existe aussi, outre le composant intérêt, de l'amortissement de capital, ce qui réduira progressivement le montant de la créance sur la période du bail emphytéotique.

3. Chiffres clés état du résultat global consolidé

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
I. Revenus locatifs (+)	9 461 551,74	7 800 084,54
RÉSULTAT LOCATIF NET	9 461 551,74	7 800 084,54
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9 461 551,74	7 800 084,54
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-1 520 626,42	-1 228 669,47
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 120 102,03	67 678,72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	9 061 027,35	6 639 093,79
Marge d'exploitation (*)	95,77 %	85,12 %
Résultat financier avant les variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers	-2 190 640,97	-2 077 463,00
RÉSULTAT EPRA (HORS IMPÔTS)	6 870 386,38	4 561 630,79
Impôts	-328 714,98	-318 504,73
RÉSULTAT EPRA	6 541 671,40	4 243 126,06
Moyen pondéré d'actions en circulation	15 028 880	13 184 720
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,4353 €	0,3218 €
Variations de la juste valeur		
<i>Impact IAS 39: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	<i>2 694 559,30</i>	<i>-5 785 699,55</i>
<i>Impact IAS 40: Variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>-169 821,94</i>	<i>-47 347,07</i>
<i>Impact IAS 40: Résultat sur vente d'immeubles de placement</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Impact IAS 40: Impôts différés</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Autres résultats du portefeuille</i>	<i>824 136,99</i>	<i>0,00</i>
Résultat net (part du groupe)	9 890 545,75	-1 589 920,56
Résultat Global	9 890 545,75	-1 589 920,56
Moyen pondéré d'actions en circulation	15 028 880	13 184 720
Résultat net par action sur la base du moyen pondéré d'actions en circulation (**)	0,6581 €	- 0,1206 €

(*) Résultat d'exploitation hors résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

(**) Il n'y a pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élève à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Toutes les actions participeront dans le résultat de l'exercice 2017.

4. Chiffres clés bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
Immeubles de placement	124 108 485,62	85 040 501,00
<i>Créances de location-financement et créances commerciales</i>	<i>119 518 155,62</i>	<i>85 040 501,00</i>
<i>Autres actifs repris dans le taux d'endettement</i>	<i>4 590 330,00</i>	<i>0,00</i>
Créances de location-financement	171 691 606,04	168 783 898,24
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	3 862 692,79	5 533 551,88
Autres actifs: Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 728 974,66	3 657 308,89
TOTAL DE L'ACTIF	301 391 759,11	263 015 260,01
Capitaux propres	143 846 387,64	108 698 808,51
<i>Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers</i>	<i>165 309 391,64</i>	<i>128 008 343,51</i>
<i>Variations de la juste valeur des produits financiers</i>	<i>-21 463 004,00</i>	<i>-19 309 535,00</i>
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement (*)	136 871 472,36	131 301 154,40
Autres passifs	20 673 899,11	23 015 297,10
Total des capitaux propres et du passif	301 391 759,11	263 015 260,01
Taux d'endettement	45,41 %	49,92 %

(*) 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,

5. EPRA Indicateurs de performance

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
EPRA Résultat (en €/action)	0,49	0,32
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	4,23	14,89
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	4,23	14,88
Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
EPRA VAN (en €/action)	14,82	15,76
EPRA VANNN (en €/action)	12,81	13,13
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	5,41	4,54
EPRA RIN ajusté (en %)	5,41	4,54
EPRA Taux de vacance locative (en %)*	0,00	0,00

(*) 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 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 taux d'inoccupation total pour le projet Tilia s'élevait à 0% au premier semestre de 2017.



II. Rapport de gestion intermédiaire

II. Rapport de gestion intermédiaire

1. Stratégie

1.1 L'immobilier de soins de santé, en toute confiance

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

Care Property Invest a étendu ses activités et se consacrera aussi à l'avenir au secteur de l'immobilier des soins de santé au sens large (logements à assistance, centres de services de soins et de logement, centres de court séjour, immeubles destinés aux personnes handicapées, etc.). Initialement limité géographiquement à la Flandre et à la région de Bruxelles-Capitale, son champ d'activité a également été étendu à tout l'Espace économique européen. L'objet de la Société a été modifié à cette fin en 2013 et 2014. Ont suivi un changement de nom et une nouvelle image de marque qui reflètent extérieurement la nouvelle approche. Dans le cadre de l'immobilier des soins de santé, les opérations suivantes sont envisagées :

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

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

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

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

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

Professionnalisme

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 résidence 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 65 ans et plus en Belgique devraient évoluer de 15,9 % en 2015 à 22,6 % de la population en 2060. La proportion de personnes âgées de 85 ans et plus dans la population belge devrait passer de 2,6 % en 2015 à 6 % en 2060. 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.

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 en outre bénéficier au 1er janvier 2017 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 :

- Caractère payable 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 ;
- 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 essaye 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. 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 et une amélioration de sa marge opérationnelle.

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 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.

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.

2. Événements importants

2.1 Au cours du 1er trimestre 2017

Durant le premier semestre de l'exercice 2017, Care Property Invest s'est fortement axée sur l'extension de son portefeuille immobilier avec, entre autres, l'acquisition de ses premiers projets à Bruxelles-Capitale et en Wallonie.

2.1.1 ACQUISITIONS DE NOUVEAUX PROJETS

De plus amples informations sur les biens immobiliers dans les projets acquis figurent au chapitre «IV. Rapport immobilier» à la page 54.

Immeubles de placement

Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier.

Maison de repos et de soins avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort

Le 17 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord sous conditions suspensives concernant l'acquisition de la maison de repos et de soins avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort (région de Bruxelles-Capitale) sous la forme d'un apport en nature du bien immobilier. Home Sebrechts SA, une filiale d'Armonea, gère l'exploitation du centre de services de soins et de logement et des résidences-services sur la base d'un bail emphytéotique.

Le site, jouissant d'une position centrale, dispose de 34 résidences-services. Le centre de services de soins et de logement contient 130 chambres, divisées en 117 chambres individuelles et 13 chambres doubles, l'ensemble de ces chambres étant réparti sur 9 étages.

Cette expansion du portefeuille immobilier a eu lieu le 15 mars 2017 moyennant un apport en nature de ce bien dans le capital de Care Property Invest dans les limites du capital autorisé. La transaction, effectuée avec succès le 15 mars 2017, a entraîné un renforcement des fonds propres de 33 563 407 €.

« Les Terrasses du Bois » constitue le premier projet de Care Property Invest dans la région de Bruxelles-Capitale, et le premier projet exploité par Armonea.

Projets de développement

Acquisition d'un centre de services de soins et de logement à développer à Forest

Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du développement d'un centre de services de soins et de logement prévu à Forest. À cette fin, et à cette date, elle a acheté le terrain où ce centre va être érigé, et repris tous les contrats relatifs à sa construction. Ce centre de services de soins et de logement comprendra 118 logements autorisés par la COCOM.

Après la réception provisoire, ce sera une filiale d'Anima Care SA (filiale d'Ackermans & Van Haaren) qui exploitera ce centre, selon un contrat de bail de longue durée de type triple net.

Le permis d'urbanisme pour la réalisation du centre a déjà été obtenu. Ainsi, les travaux de construction pour ce nouveau développement pourront vraisemblablement être entamés en 2017, pour une durée maximale de 24 mois.

Le terrain de construction a été entièrement financé par des ressources externes et la nouvelle construction le sera moyennant un ensemble de fonds propres et étrangers.

Le coût total de l'investissement est estimé à quelque 15,2 millions d'euros.

Ce nouveau développement à Forest est le deuxième projet en région de Bruxelles-Capitale s'inscrivant dans le plan stratégique d'expansion géographique. En outre, c'est la première fois que Care Property Invest peut collaborer avec une filiale d'Anima Care SA (elle-même filiale d'Ackermans & Van Haaren).

2.1.2 PROJETS EN COURS D'EXÉCUTION

Groupe de logements à assistance « Herfstvrede » à Moerbeke

Le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, dont les travaux avaient débuté le 4 avril 2016, a été réceptionné provisoirement le 23 février 2017. À compter du 1er avril 2017, le projet génère des revenus supplémentaires pour la Société. Il porte sur une structure pour personnes âgées, composée de 22 logements à assistance, où Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage. Le 30 juin 2017, une « créance de location-financement » de 3 664 521,66 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

Groupe de logements à assistance « Huize Driane » à Herenthout

Le permis de construire d'un deuxième projet dans lequel Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage a été obtenu entre-temps. Il s'agit de « Huis Driane » à Herenthout, une structure pour personnes âgées, composée de 22 logements à assistance. Avant que ce permis de construire ne soit introduit, le CPAS a décidé, pour accroître la rentabilité économique du projet, d'augmenter le nombre de logements à assistance de 20 à 22. Care Property Invest a obtenu l'ordre de commencement du CPAS de Herenthout le 6 mars 2017.

Les travaux pour ce projet ont débuté le 5 avril 2017. La livraison du projet est prévue au printemps 2018.

Le 30 juin 2017, une « créance projets en cours d'exécution » de 951 162,96 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

2.1.3 PROSPECTION ET PROJETS DANS LE PIPELINE

Au premier semestre de 2017, Care Property Invest a mis l'accent sur le développement de ses activités dans le secteur des services de soins et de logement pour les seniors, ainsi que dans le secteur des logements pour personnes handicapées, conformément à l'extension de son objet décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2013. Elle étudie ainsi, outre de possibles investissements dans des groupes de logements à assistance, d'éventuels investissements dans des maisons de repos et de soins dans tout l'Espace économique européen, ainsi que divers projets pour les personnes handicapées.

L'exploitation de ces projets est assurée par des CPAS et des ASBL caritatives, mais aussi par des groupes commerciaux actifs dans ce secteur. La phase dans laquelle ces projets se trouvent, ainsi que le type d'investissement, vont de l'achat de bâtiments achevés au développement de sites, en passant par l'achat d'actions de sociétés dans lesquelles se trouve le bien immobilier, et la rénovation et le refinancement de bâtiments existants.

Centre de services de soins et de logement dans le Brabant flamand

La Société signale également à nouveau qu'elle a conclu une lettre d'intention sous conditions suspensives le 19 septembre 2016 pour l'acquisition de 100 % des actions d'une société propriétaire d'une maison de repos et de soins située au Brabant flamand (voir aussi « rapport intermédiaire du conseil d'administration, 1er trimestre 2017 », disponible sur le site Web de la Société, www.carepropertyinvest.be).

La valeur conventionnelle de cette maison de repos et de soins, aux mains d'un exploitant expérimenté, est estimée à environ 17 millions d'euros. Une plus ample communication aura lieu à ce sujet, une fois qu'il aura été satisfait aux conditions suspensives.

2.1.4 AUGMENTATION DE CAPITAL ET ÉMISSION DE NOUVELLES ACTIONS

Comme indiqué précédemment au point 2.1.1 « Acquisitions de nouveaux projets », Care Property Invest a annoncé l'accord d'acquisition des « Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort le 17 février 2017. Cette acquisition a été finalisée le 15 mars 2017 moyennant un apport en nature pour ce bien dans le capital de Care Property Invest dans les limites du capital autorisé, par le biais d'une décision du conseil d'administration de la Société. La transaction a conduit à un renforcement des fonds propres de 33 563 407 €, dont 10 971 829,93 € ont été affectés au poste capital et 22 591 577,07 € au poste primes d'émission. L'apport a été indemnisé sous la forme de 1 844 160 nouvelles actions.

Ces nouvelles actions ont été émises pour un montant de 18,20 € environ, soit le prix moyen des actions de Care Property Invest, toutes proportions gardées, sur 4 jours de cotation en bourse avant le 15 mars 2017 (date de l'apport non compris), moins le dividende brut annoncé pour l'exercice 2016 (0,63 € par action) et moins une remise de 10 %.

Les 1 844 160 nouvelles actions sont de nature et de droits identiques aux actions existantes, en sachant qu'elles sont émises avec le coupon n° 7 et suivants attachés. Elles se partageront donc le résultat de l'exercice comptable en cours (du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017). Comme les nouvelles actions de Care Property Invest se partageront uniquement le résultat de la Société à partir du 1er janvier 2017 (et non le résultat de l'exercice 2016), le coupon n° 6 des actions existantes a été détaché avant l'émission de ces nouvelles actions, à savoir le 13 mars 2017.⁽¹⁾

2.2. Événements après la clôture du 1er semestre 2017

Care Property Invest se consacre comme il se doit à la réalisation et à l'opérationnalisation des projets dans le portefeuille existant qui sont encore en phase de construction, à savoir le projet « Huis Driane » à Herenthout, dont les travaux ont commencé le 5 avril 2017, et le développement du centre de services de soins et de logement à Forest, dont les travaux devraient vraisemblablement démarrer en 2017. Care Property Invest surveille de près l'avancée de ces travaux.

2.2.1 INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Comme annoncé précédemment dans des communiqués de presse séparés, Care Property Invest a le plaisir d'annoncer l'investissement suivant après la clôture du semestre :

Centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance « Bois de Bernihè » à Libramont

Le 23 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord d'acquisition de 100 % des actions de la société Siger SA sous conditions suspensives, laquelle société est elle-même propriétaire à 100 % des actions de Dermedil SA, qui possède le bien immobilier (voir communiqué de presse du 23 février 2017, disponible sur le site de la Société, www.carepropertyinvest.be). Le bien immobilier précité concerne la « Résidence Bois de Bernihè » à Libramont.

Cet investissement supplémentaire a été conclu le 13 juillet 2017 après la réalisation des conditions suspensives. La valeur conventionnelle de ce projet atteint près de 11,9 millions d'euros. Ce prix est en grande partie basé sur et conforme à l'évaluation de l'expert immobilier du CSSL.

(1) Voir communiqués de presse du 17 février et du 15 mars 2017.

L'exploitation du centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance est assumée par Vulpia Wallonia asbl moyennant un bail de longue durée de type triple net.

Depuis le 13 juillet 2017, ce projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société.

Le bâtiment s'étend sur quatre étages datant de 2013 et abrite un centre de services de soins et de logement de 95 chambres, soit 108 résidents. Il existe également une chambre de séjour de courte durée. Le troisième étage du bâtiment contient 18 logements à assistance.

Cet achat a été financé entièrement par des moyens externes (émission d'obligations).

Le projet « Bois de Bernihè » constitue également une étape importante pour Care Property Invest en tant que premier investissement en Wallonie.

2.2.2 PERSPECTIVES

Care Property Invest travaille 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, dans la région de Bruxelles-Capitale et à l'étranger.

Au premier semestre 2017, Care Property Invest s'est fortement consacrée à l'expansion géographique en dehors de la Flandre. Cette ambition a su déjà porter ses fruits grâce à l'acquisition des deux premiers projets dans la région de Bruxelles-Capitale (le projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort et le développement de projet à Forest). Et d'autre part, l'acquisition, après la date de clôture, du premier projet en Wallonie, à savoir le « Bois de Bernihè » à Libramont et l'acquisition planifiée d'un centre de services de soins et de logement dans le Brabant flamand (voir point «2.1.3 Prospection et projets dans le pipeline» à la page 19 ci-dessus dans ce chapitre) s'inscrivent aussi parfaitement dans cette finalité.

Le conseil d'administration recherche donc en permanence différentes possibilités de financement pour la mise en œuvre de ses activités. Une augmentation de capital par apport en nature fait partie des possibilités.

3. Care Property Invest en bourse

3.1 Cours de bourse et volume

3.1.1 NOMBRE ET TYPES D'ACTIONS

Les montants sont en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	30 juin 2017	31 décembre 2016
Nombre total d'actions	15 028 880	13 184 720
dont :		
- nombre d'actions ordinaires	14 878 880	13 034 720
- nombre d'actions préférentielles	150 000	150 000

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

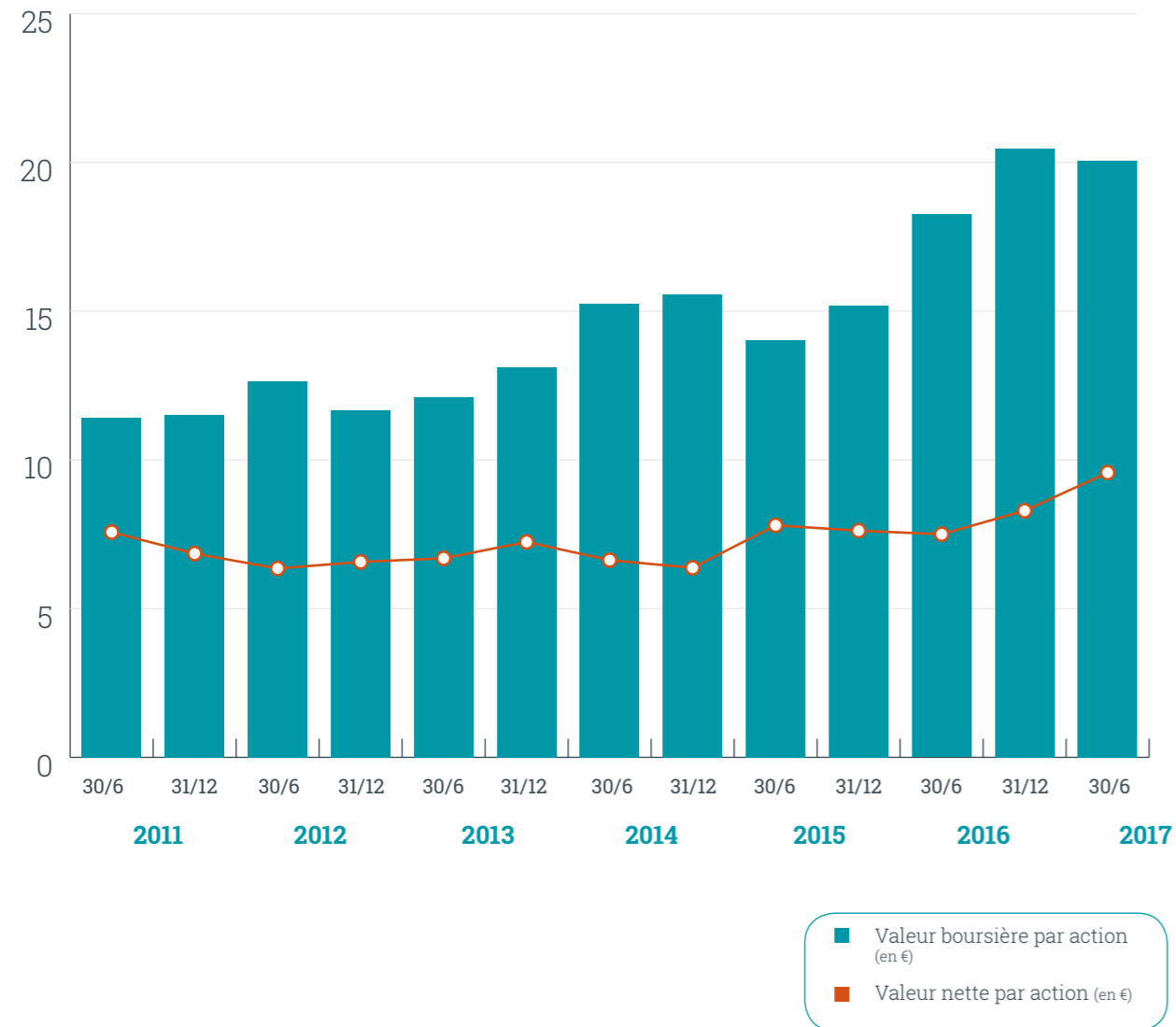
Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au	30 juin 2017	31 décembre 2016
Nombre total d'actions	15 028 880	13 184 720
dont :		
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	942 242	237 826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	14 086 638	12 946 894

- Nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et des actions nominatives)	14 086 638	12 946 894
- nombre moyen pondéré d'actions	15 028 880	13 184 720

Valeur des actions au	30 juin 2017	31 décembre 2016
- cours de bourse à la date	20,06	20,45
- cours de bourse le plus élevé de l'exercice	20,85	20,94
- cours de bourse le moins élevé de l'exercice	19,68	15,29
- cours de bourse moyen	20,23	18,10
- capitalisation boursière	301 479 333	269 627 524
- valeur nette par action	9,57	8,24
- prime par rapport à la valeur nette réelle	52,29 %	59,70 %
- flottant	99,00 %	98,86 %
- volume journalier moyen	5 682,46	7 456,01
- taux de rotation	4,80 %	14,50 %

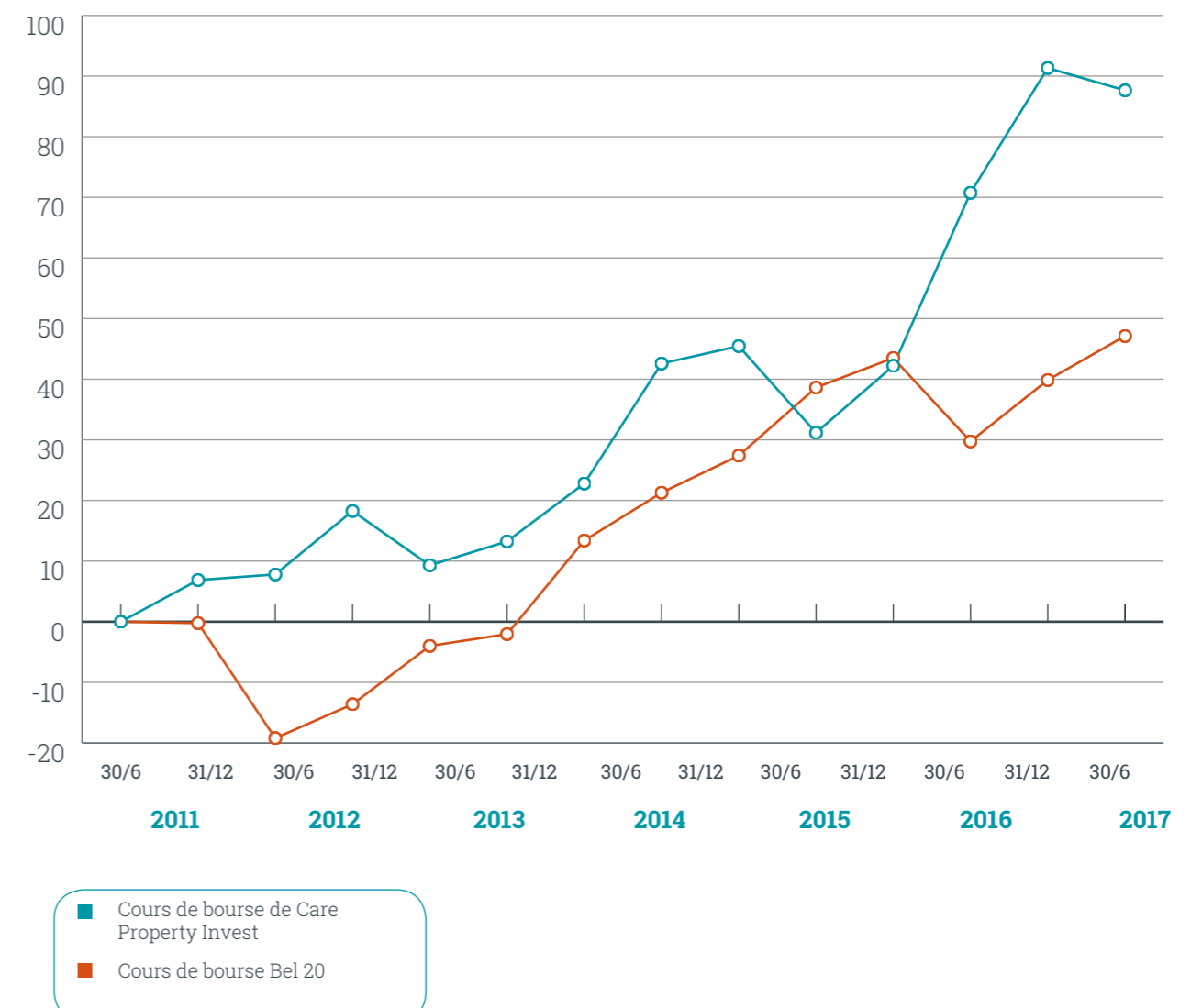
3.1.2 ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR NETTE (OU VALEUR D'INVENTAIRE) DE L'ACTION

Exprimée en €



3.1.3 COMPARAISON DU COURS DE BOURSE DE L'ACTION CARE PROPERTY INVEST AVEC LE BEL 20

Exprimée en %



✿ Pour l'exercice 2017, la Société prévoit une augmentation du dividende, en tenant compte de la hausse des revenus locatifs et des revenus croissants issus des investissements supplémentaires courant 2017.

3.2. Actionnariat

La Société n'a pas connaissance d'actionnaires qui détiennent plus de 5 % des droits de vote. Dans ses statuts, la Société a aussi opté pour la possibilité prévue par la loi⁽¹⁾ de mettre en place des seuils plus bas que ceux qui sont légalement déterminés (c'est-à-dire un seuil de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et ainsi de suite, chaque fois par tranche de 5 %). L'article 15 des statuts prévoit que si les droits de vote liés aux titres conférant le droit de vote détenus directement ou indirectement atteignent, dépassent ou passent en-dessous de la limite de trois pour cent (3 %) du total des droits de vote, la personne concernée doit faire une déclaration de transparence (à la Société ou à la FSMA).

Jusqu'à présent, la Société a reçu deux notifications de dépassement du seuil de 3 %, à savoir de Pensio B et de Capfi Delen.

Distribution des actions au	30 juin 2017 (*)		31 décembre 2016	
	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	99,00 %	14.878.880	98,86 %	13 034 720
ACTIONS PRÉFÉRENTIELLES ⁽¹⁾	1,00 %	150.000	1,14 %	150.000
⁽¹⁾ Les actionnaires préférentiels, énumérés ci-dessous, détiennent tous des actions nominatives :				
Banque Degroof Petercam SA	0,07 %	10.000	0,07 %	10.000
BNP Paribas Fortis Banque SA	0,20 %	30.000	0,23 %	30.000
KBC Banque SA	0,20 %	30.000	0,23 %	30.000
Belfus Banque SA	0,53 %	80.000	0,61 %	80.000
Actions ordinaires nominatives	5,27 %	792.242	0,66 %	87.826
Actions ordinaires dématérialisées	93,57 %	14.086.638	98,20 %	12 946 894

Le tableau précédent révèle l'identité des 4 actionnaires préférentiels et le haut pourcentage de flottant, à savoir les actions ordinaires (98,86 % au 31/12/2016 et 99,00 % au 30/06/2017). L'immense majorité de ces actions ordinaires sont dématérialisées. Les actionnaires préférentiels détiennent tous des actions nominatives.

(*) 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.

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

4. Informations financières

4.1 Synthèse du bilan consolidé et état du résultat global

4.1.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Les montants sont en

Semestre clôturé le 30 juin		2017	(*) 2016
I.	Revenus locatifs (+) loyer réductions de loyer redevances de location-financement et similaires	9.461.551,74 2.530.543,68 0,00 6.931.008,06	7.800.084,54 1.250.422,68 -465,00 6.550.126,86
RÉSULTAT LOCATIF NET		9.461.551,74	7.800.084,54
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9.461.551,74	7.800.084,54
XIV.	Frais généraux de la société (-)	-1.520.626,42	-1.228.669,47
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) autres charges d'exploitation concernant les projets autres revenus d'exploitation concernant les projets autres revenus et charges d'exploitation	1.120.102,03 -3.310.111,53 4.430.213,56 0,00	67.678,72 -501.470,02 569.148,74 0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		9.061.027,35	6.639.093,79
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	-169.821,94 -396.715,84 226.893,90	-47.347,07 -273.508,06 226.160,99
XIX.	Autre résultat du portefeuille (+/-)	824.136,99	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		9.715.342,40	6.591.746,72
XX.	Revenus financiers (+)	8.504,96	76,24
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)	-2.163.649,85	-2.075.276,06
XXII.	Autres charges financières (-)	-35.496,08	-2.263,18
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	2.694.559,30	-5.785.699,55
RÉSULTAT FINANCIER		503.918,33	-7.863.162,55
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		10.219.260,73	-1.271.415,83
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	-158.756,29	-115.407,77
XXV.	Exit tax (-)	-169.958,69	-203.096,96
IMPÔTS		-328.714,98	-318.504,73
RÉSULTAT NET		9.890.545,75	-1.589.920,56
RÉSULTAT GLOBAL		9.890.545,75	-1.589.920,56

(*) Les chiffres au 30 juin 2016 incluent un remboursement du précompte mobilier plus élevé déjà porté en compte au niveau des loyers. Par conséquent, les revenus locatifs tiennent uniquement compte d'une indexation.

4.1.2 RÉSULTAT NET PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE

Les montants sont en

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016 (*)
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	9.890.545,75	-1.589.920,56
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,6581	-0,1206
rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	11,06%	-2,03%
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	3,28%	-0,66%

Il y avait en moyenne pondérée 13 184 720 actions en circulation au 30 juin 2016, contre 15 028 880 actions au 30 juin 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou encore 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 [1/1000]). La valeur boursière au 30 juin 2017 était de 20,06 € et au 30 juin 2016, de 18,25 €. Le rendement brut est calculé en divisant le résultat net par action par respectivement le prix initial d'émission en 1996 et la valeur boursière à la date de clôture.

Il n'y a aucun instrument pouvant avoir un effet dilutif sur le résultat net par action. Suite à l'augmentation de capital et à 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, le capital total de la Société atteint 89 414 321,58 € au 15 mars 2017.

Le capital est donc représenté par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles à partir du 15 mars 2017.

Le nombre total de droits de vote est de 15 028 880. Toutes les actions se partageront le résultat de l'exercice 2017.

4.1.3 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET SUR BASE CONSOLIDÉE

Semestre clôturé le 30 juin	2017	(*) 2016
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	9.890.545,75	-1.589.920,56
ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-4.338.789,00	6.082.405,50
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	49.453,71	44.460,18
variations de la juste valeur des immeubles de placement	169.821,94	47.347,07
variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-2.694.559,30	5.785.699,55
impôts-prélèvement sur les impôts différés	0,00	0,00
marge de profit ou de perte imputée à la période	-1.039.368,36	1.358,33
diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)	-745.038,96	203.540,37
autre résultat du portefeuille	-824.136,99	0,00
RÉSULTAT EPRA	5.551.756,75	4.492.484,94
résultat EPRA par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	€ 0,3694	€ 0,3407
rendement brut par rapport au prix d'émission	6,21%	5,73%
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	1,84%	1,87%

Il y avait en moyenne pondérée 13 184 720 actions en circulation au 30 juin 2016, contre 15 028 880 actions au 30 juin 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou encore 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 [1/1000]). La valeur boursière au 30 juin 2017 était de 20,06 € et au 30 juin 2016, de 18,25 €.

Le rendement brut est calculé en divisant le résultat EPRA par action par respectivement le prix initial d'émission en 1996 et la valeur boursière à la date de clôture.

Il n'y a aucun instrument pouvant avoir un effet dilutif sur le résultat net par action. Suite à l'augmentation de capital et à 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, le capital total de la Société atteint 89 414 321,58 € au 15 mars 2017.

Le capital est donc représenté par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles à partir du 15 mars 2017.

Le nombre total de droits de vote est de 15 028 880. Toutes les actions se partageront le résultat de l'exercice 2017.

(*) Les chiffres au 30 juin 2016 incluent un remboursement du précompte mobilier plus élevé déjà porté en compte au niveau des loyers. Par conséquent, le rendement par action tient uniquement compte d'une indexation des revenus locatifs.

Note relative à l'état du résultat global

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 47,39 % par rapport au 30 juin 2016.

Au 30 juin 2017, les revenus locatifs ont augmenté de 21,30 % par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique par une hausse des revenus locatifs des placements immobiliers par l'acquisition des projets « Ter Bleuk » (Bonheiden) et « 3 Eiken » (Lanaken) en décembre 2016. Depuis le 1er avril 2017, les projets « Les Terrasses du Bois » (Watermael-Boitsfort) et « Herfstvrede » (Moerbeke) génèrent des revenus supplémentaires pour la Société.

Les frais généraux de fonctionnement ont augmenté par rapport à 2016. Cette hausse est due à la croissance de la Société. L'augmentation des revenus locatifs entraîne une dilution supplémentaire de ces coûts.

Les autres coûts d'exploitation et produits ont augmenté de 67 678,72 € au 30 juin 2016 pour atteindre 1 120 102,03 € au 30 juin 2017.

La hausse des autres coûts d'exploitation se doit à la modification des coûts actualisés de la prestation de services durant la période d'emphytéose, approuvée par le conseil d'administration du 10 mai 2017. Cela engendre une modification de la provision pour les coûts de projet, à laquelle s'ajoute un coût unique, non réalisé de 1 842 490,27 €, inscrit dans les autres coûts d'exploitation.

Du fait de la modification de la provision pour les coûts de projet, les autres produits d'exploitation ont augmenté, comme la marge de profit ou de perte correspondant aux précédentes périodes (concernant les créances commerciales comprises dans les créances de location-financement) - 745 038,96 € - a été reclassée, des revenus locatifs aux autres produits et coûts d'exploitation, ce qui est plus réaliste compte tenu de la nature des produits. D'autre part, la réception provisoire du projet « Herfstvrede » à Moerbeke, qui a eu lieu le 23 février 2017, a engendré une plus-value de 340 637,45 €.

Cette plus-value sera inscrite dans le bilan à compter de la réception provisoire et déduite durant la période du projet. En outre, les factures à recevoir en lien avec le portefeuille initial ont été déduites pour un montant de 1 676 182,22 €. Care Property Invest a déterminé en l'occurrence les frais encore attendus pour les projets afin de fournir une image plus représentative de la réalité au 30 juin 2017. Tant la marge de perte ou de profit correspondant à la précédente période que la plus-value et la déduction de la provision pour les factures à recevoir n'ont pas été réalisées, et feront donc l'objet d'une correction dans le résultat EPRA, afin que ces revenus n'entrent pas en ligne de compte pour le versement du dividende.

Les coûts de construction des projets en cours s'élèvent à 1 450 845,02 € pour le premier semestre 2017. Ces coûts sont inscrits dans les autres coûts d'exploitation et activés via les autres revenus d'exploitation dans les autres immobilisations corporelles.

L'expert immobilier évalue chaque trimestre les immeubles de placement figurant au bilan de la Société, conformément à la norme IAS 40. La juste valeur de son portefeuille immobilier a déjà augmenté depuis son acquisition, mais au 30 juin 2017 un résultat négatif a pu être enregistré comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cela s'explique par la correction de la période de gratuités locatives étant donné que l'expert immobilier tient déjà compte des flux de trésorerie à venir (en ce compris les réductions de loyer) pour éviter un doublon.

L'autre résultat du portefeuille au 30 juin 2017 s'élève à 824 136,99 € et concerne l'évaluation initiale à la juste valeur du projet « Les Terrasses du Bois » (Watermael-Boitsfort) le 15 mars 2017 et du projet « Les Saules » (Forest) le 23 février 2017.

Résultat financier

Le résultat financier a été positivement affecté par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une hausse des taux d'intérêt actuels, faibles voire négatifs, une plus-value doit être enregistrée au 30 juin 2017 dans l'état du résultat global de la Société, à concurrence de 2 694 559,30 €, ce qui fait que l'impact négatif total s'élève à ce jour à 18 925 803,00 € par rapport à 21 463 004,00 € au 31 décembre 2016.

Impôt sur les sociétés

Le montant des impôts au 30 juin 2017 comprend les impôts sur les sociétés estimés et l'Exit tax des filiales.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élevait à 5 551 756,75 € au 30 juin 2017, sur une base consolidée, contre 4 492 484,94 € au 30 juin 2016. Cela signifie une hausse de 23,58 %. Le résultat EPRA par action a augmenté de 0,3407 €, le 30 juin 2016, à 0,3694 €, au 30 juin 2017.

2. Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
ACTIF		
I. Immobilisations corporelles	298.696.450,14	258.292.942,67
C. Immeubles de placement	124.108.485,62	85.040.501,00
<i>Immeubles de placement - Autres</i>	<i>119.518.155,62</i>	<i>85.040.501,00</i>
<i>Immeubles de placement - Développement de projets</i>	<i>4.590.330,00</i>	<i>0,00</i>
D. Autres immobilisations corporelles	2.890.838,48	4.464.773,43
E. Immobilisations financières	5.520,00	3.770,00
F. Créances de location-financement	160.602.774,64	156.938.252,98
G. Créances commerciales et autres immobilisations	11.088.831,40	11.845.645,26
<i>relativement à des projets en cours</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>relativement à des projets livrés</i>	<i>11.088.831,40</i>	<i>11.845.645,26</i>
II. Actifs courants	2.695.308,97	4.722.317,34
D. Créances commerciales	543.157,53	26.787,65
E. Créances fiscales et autres actifs courants	242.222,81	600.530,53
<i>impôt sur les sociétés</i>	<i>159.669,11</i>	<i>479.783,54</i>
<i>autres</i>	<i>82.553,70</i>	<i>120.746,99</i>
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.728.974,66	3.657.308,89
G. Comptes de régularisation	180.953,97	437.690,27
TOTAL DE L'ACTIF	301.391.759,11	263.015.260,01
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	143.846.387,64	108.698.808,51
A. Capital	89.414.321,58	78.442.491,65
B. Prime d'émission	43.184.322,96	20.592.745,89
C. Réserves	1.357.197,36	1.768.287,54
D. Résultat net de l'exercice	9.890.545,74	7.895.283,43
PASSIF	157.545.371,47	154.316.451,50
I. Passifs non courants	122.611.187,11	125.069.420,29
B. Dettes financières non courantes	102.514.607,12	102.522.085,23
C. Autres passifs financiers non courants	18.925.803,00	21.463.004,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	<i>18.925.803,00</i>	<i>21.463.004,00</i>
F. Impôts différés	1.170.776,99	1.084.331,06
II. Passifs courants	34.934.184,36	29.247.031,21
B. Dettes financières courantes	27.577.645,42	20.498.673,84
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.779.219,82	8.160.383,22
a. Exit tax	4.567.151,44	4.483.638,69
b. Autres	2.212.068,38	3.676.744,53
<i>fournisseurs</i>	<i>1.905.683,35</i>	<i>3.478.645,56</i>
<i>locataires</i>	<i>0,00</i>	<i>50,00</i>
<i>impôts, rémunérations et charges sociales à régler pour l'acquisition de biens immobiliers</i>	<i>306.385,03</i>	<i>198.048,97</i>
E. Autres passifs courants	0,00	120.012,11
F. Comptes de régularisation	577.319,12	467.962,04
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	<i>217.360,73</i>	<i>45.555,38</i>
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>charges à imputer</i>	<i>359.958,39</i>	<i>422.406,66</i>
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	301.391.759,11	263.015.260,01

Note relative au bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille de la société s'est encore agrandi en 2017 grâce à un apport en nature du centre de services de soins et de logement avec résidences-services, « Les Terrasses du Bois », à Watermael-Boitsfort, et à l'acquisition d'un terrain pour le développement d'un centre de services de soins et de logement à Forest pour une juste valeur de 38 985 575,00 €. La valeur des immeubles de placement qui se trouvaient déjà dans le portefeuille le 31 décembre 2016 a augmenté à 85 122 910,62 €. L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 124 millions d'euros. Tout cela a entraîné une hausse des immeubles de placement de 46 % environ. La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %.

Créances de location-financement

Sont comprises ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. La réception provisoire du projet « Herfstvrede » à Moerbeke s'est tenue le 23 février 2017, ce qui fait que le montant des créances de location-financement a changé de 3 664 521,66 € au 30 juin 2017⁽¹⁾. La valeur réelle de la location-financement s'élevait à 230 402 506,88 € au 30 juin 2017.⁽²⁾

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

La différence entre la valeur nominale des indemnités de superficie finales (comprise dans la rubrique « créances de location-financement ») et la juste valeur calculée au moment de la mise à disposition en escomptant les futurs flux de trésorerie, est reprise dans les « créances commerciales » et annuellement amortie. Comme le taux d'escompte est déterminé au moment de la réception, le montant activé de ces créances ne change pas, sauf livraison d'un nouveau projet. Le 10 mai 2017, le conseil d'administration a décidé de modifier le montant des frais actualisés de la prestation de services durant la période d'emphytéose. Cela a entraîné une modification des coûts de projet, pour atteindre -5 119 389,17 €. La provision pour les coûts de la prestation de services a été modifiée afin de tenir compte d'une approche plus fiable des coûts salariaux et de fonctionnement (selon les chiffres approuvés au 31 décembre 2016).

Fonds propres

Le capital de la Société est passé à 89 414 321,58 € suite à l'augmentation de capital et à 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. Le capital est donc représenté au 15 mars 2017 par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote est de 15 028 880.

(1) Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour le projet à Moerbeke, il existe aussi un canon, outre un composant intérêt, également issu d'un amortissement de capital, ce qui fait que le montant de la créance va progressivement diminuer sur la période du bail emphytéotique.

(2) La juste valeur des « créances de location-financement » a été calculée en escomptant tous les flux de trésorerie à venir au taux d'intérêt IRS valable en date du 30 juin de l'année concernée, majorée d'une marge selon la période restante du contrat sous-jacent.

Une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt, entraînant une augmentation ou une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, à savoir, respectivement, une augmentation ou une diminution des réserves.

Dettes et obligations

Sur une base consolidée, les financements des filiales ont également été repris dans le passif au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2017, la Société disposait d'un crédit roll over chez KBC pour un total de 35 millions d'euros. 14,7 millions d'euros ont été déduits de ce total au 30 juin 2017. Le 29 septembre 2017, 14,7 millions d'euros arrivent à échéance, et la Société peut les reconduire sans conditions. En outre, la Société disposait d'un programme MTN chez Belfius d'un montant de 50 millions d'euros, dont 12,5 millions ont été déduits le 30 juin 2017. Tant le crédit roll-over chez KBC que le programme MTN chez Belfius concernent un taux d'intérêt variable à des conditions avantageuses.

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
durée résiduelle moyenne des dettes financières	12,87 ans	13,61 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	130.092.252,54	123.020.759,07
taux d'intérêt moyen pondéré(*)	3,23%	4,01%
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-18.925.803,00	-21.463.004,00
mouvement des dettes financières	7.071.493,47	22.039.041,94

(*) Le taux d'intérêt moyen pondéré concerne les taux d'intérêt après la conversion des taux variables en taux fixes à l'aide de swaps.

4.1.5 ACTIF NET ET VALEUR NETTE PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE (*)

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
total de l'actif	301.391.759,11	263.015.260,01
passif	-157.545.371,47	-154.316.451,50
ACTIFS NETS	143.846.387,64	108.698.808,51
valeur nette par action	€ 9,57	€ 8,24
total de l'actif	301.391.759,11	263.015.260,01
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-138.619.568,47	-132.853.447,50
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	162.772.190,64	130.161.812,51
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	€ 10,83	€ 9,87
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement (**)	360.102.659,95	339.530.668,36
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-138.619.568,47	-132.853.447,50
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA NAW	221.483.091,48	206.677.220,86
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	€ 14,74	€ 15,68

Il y avait en moyenne pondérée 13 184 720 actions en circulation au 30 juin 2016, contre 15 028 880 actions au 30 juin 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou encore 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 [1/1000]). La valeur boursière au 30 juin 2017 était de 20,06 € et au 30 juin 2016, de 18,25 €. Le rendement brut est calculé en divisant la valeur nette par action par respectivement le prix initial d'émission en 1996 et la valeur boursière à la date de clôture.

Il n'y a aucun instrument pouvant avoir un effet dilutif sur le résultat net par action. Suite à l'augmentation de capital et à 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, le capital total de la Société atteint 89 414 321,58 € au 15 mars 2017.

Le capital est donc représenté par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles à partir du 15 mars 2017.

Le nombre total de droits de vote est de 15 028 880.

Toutes les actions se partageront le résultat de l'exercice 2017.

(*) En vertu de la loi SIR, la valeur nette par action est calculée d'après le total d'actions moins les actions propres.

(**) La juste valeur des « créances de location-financement » a été calculée en escomptant tous les flux de trésorerie à venir au taux d'intérêt IRS valable en date du 30 juin ou 31 décembre de l'année concernée, majorée d'une marge selon la période restante du contrat sous-jacent.

5. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, s'élève à 45,41 % au 30 juin 2017. Compte tenu du fait que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle ne doit pas établir de plan financier conformément à l'article 24 de l'AR SIR.

5.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global de l'exercice 2016 et du premier semestre de l'exercice 2017, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision.

Les hypothèses suivantes ont été prises comme point de départ :

- les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements ;
- légère augmentation des frais d'exploitation de la Société ;
- les fluctuations de la juste valeur des instruments financiers ne sont pas prises en considération, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer ;
- les nouveaux projets seront provisoirement financés par des fonds propres provenant des activités opérationnelles et de nouvelles lignes de crédit complémentaires ou les revenus provenant de l'émission de dettes.
- Care Property Invest n'attend aucune incidence d'éventuels débiteurs douteux
- les charges financières sont conformes avec celles du premier semestre de 2017
- Compte tenu de la nature triple net des contrats, les frais de maintenance n'ont pas été comptabilisés pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des contrats triple net, une provision limitée a été constituée à cette fin (pour plus de détails, voir les «Note relative à l'état du résultat global» à la page 30 et le «Note relative au bilan consolidé» à la page 33).

5.2 Conclusion sur les perspectives du taux d'endettement

Sur la base de ces hypothèses, même après la réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2017 sur une base consolidée. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR, s'élève à 45,41 % au 30 juin 2017. Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités et, pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, considérera une augmentation de capital, l'apport en nature constituant aussi une possibilité.

5.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du 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 obligée de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif.

La Société prévoit une hausse du versement anticipé de dividendes pour l'exercice 2017, sur la base des contrats qui existent actuellement qui vont encore générer des revenus durant 17,28 ans en moyenne, sous réserve de circonstances imprévues.

La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers.

Pour l'exercice 2017, la Société s'attend à des revenus locatifs d'au moins 20 000 000 €. Soit une augmentation des revenus locatifs de 28 % par rapport à 2016 (le total des revenus locatifs a atteint 15 600 000 € en 2016). Le résultat EPRA atteindra donc au moins 0,7388 € par action. La Société postule une hausse du dividende brut à 0,68 € par action. Le dividende net sera 0,578 € par action, après déduction d'un taux de 15 % précompte mobilier.

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

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 37 du rapport financier annuel de 2016 restent valables pour les mois restants de l'exercice 2017. Le rapport financier annuel 2016 est disponible sur le site Internet de la Société www.carepropertyinvest.be.

7. Transactions avec des parties liées

En application de l'article 8 de l'A.R. SIR, la Société souhaite ajouter que le 17 février 2017, elle a envoyé un communiqué de presse servant de publication en vertu de l'article 37 de la loi SIR. La Société indique en l'occurrence qu'elle estime que cette transaction est dans son intérêt, s'inscrit dans sa stratégie d'entreprise et se réalise dans des conditions conformes au marché.

Cette transaction portait sur une partie liée, à savoir monsieur Dirk Van den Broeck, membre du conseil d'administration et du comité de direction de la Société. Elle concernait la vente à la Société du bâtiment à Watermael-Boitsfort par un apport en nature. La valeur conventionnelle a atteint 34 millions d'euros environ et le canon 1,7 millions d'euros. Pour de plus amples détails sur l'opération, la Société en réfère au communiqué de presse du 17 février 2017.

8. Conflits d'intérêts

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

Procès-verbal 15/02/2017 :

Conseil d'administration 15 février 2017, point 2 à l'ordre du jour. Dossier d'investissement Watermael-Boitsfort – (annexe 2)

« Avant la discussion, monsieur Dirk Van den Broeck a déclaré avoir un conflit d'intérêts concernant ce point à l'ordre du jour dans le sens de l'article 523 de la loi Soc.

Monsieur Dirk Van den Broeck indique également en avoir déjà fait part au commissaire. Monsieur Dirk Van den Broeck quitte la réunion, avant le début des délibérations.

Le conseil d'administration prend connaissance du dossier d'investissement Watermael-Boitsfort (Armonia)

Voici la conclusion du dossier d'investissement :

« Émettons un avis favorable quant à l'apport en nature du centre de services de soins et de logement avec résidences-services Terrasses du Bois situé à 1000 Bruxelles Chaussée de La Hulpe 130, avec comme point de départ une valeur d'investissement du bien immobilier, en ce compris le terrain, de 34 005 830,00 euros. Émettons également un avis favorable quant à la reprise du bail emphytéotique conclu avec Home Sebrechts SA (...)

Demandons en l'occurrence au conseil d'administration de CP Invest d'approuver cette transaction. »

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité l'investissement et accorde aux membres du comité de direction les mandats requis pour signer les accords en question. »

Procès-verbal 29/03/2017 :

Conseil d'administration 29 mars 2017, point 10 à l'ordre du jour : Proposition d'augmentation des rémunérations des membres du comité de direction

« Monsieur Peter Van Heukelom déclare avoir un conflit d'intérêt avant le début des discussions sur ce point.

Monsieur Peter van Heukelom et monsieur Filip Van Zeebroeck quittent la réunion.

Le conseil d'administration délibère sur la proposition d'indemnités pour le comité de direction.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité la proposition d'augmentation des rémunérations des membres du comité de direction, tel qu'indiqué dans la note.

Après le traitement et l'approbation de ce point, monsieur Peter van Heukelom et monsieur Filip Van Zeebroeck rejoignent la réunion. »

Procès-verbal 10/05/2017 :

Conseil d'administration 10 mai 2017, point 8 à l'ordre du jour : Approbation du montant des bonus CEO, CFO et COO

« Avant le début des délibérations, monsieur Peter Van Heukelom a déclaré avoir un conflit d'intérêts concernant ce point à l'ordre du jour dans le sens de l'article 523 de la loi des sociétés.

M. Peter van Heukelom quitte dès lors la réunion, accompagné du rapporteur CFO, M. Filip Van Zeebroeck et du COO, Mme Valérie Jonkers.

Le conseil d'administration délibère sur le montant des bonus du CEO, du CFO et du COO.

Le conseil d'administration en réfère pour sa décision aux objectifs et montants pour les bonus sur l'exercice 2016 qu'il a établis précédemment. Le conseil estime que les objectifs fixés ont été atteints, tant du point de vue quantitatif que qualitatif, et approuve donc les montants suivants :

CEO : 65 000 EUR

CFO et COO : 30 000 EUR chacun »

Care Property Invest est également tenue de respecter la procédure prévue à l'article 524 du Code des sociétés si elle prend une décision ou effectue une opération ayant trait : (a) aux relations de la Société avec une société liée à elle, à l'exception de ses filiales ; et (b) aux relations entre une filiale de la Société et une société liée à elle, autre qu'une filiale de cette filiale.

Care Property Invest compte deux filiales au 30 juin 2017 : Pour de plus amples informations, voir point «10. Participations» à la page 41 ci-après dans ce chapitre.

Le 13 juillet 2017, la Société a eu une filiale supplémentaire, par l'acquisition du projet à Libramont, à savoir Siger SA, qui à son tour est société-mère de Dermedil SA.

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 524^{ter} 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.

L'article 37 de la loi SIR prévoit des dispositions particulières si toute personne visée dans cet article (administrateur ou actionnaire d'une filiale de la SIRP) se porte contrepartie à l'occasion d'une opération immobilière avec la SIR ou une société qu'elle contrôle.

En application de l'article 8 de l'A.R. SIR, la Société souhaite ajouter que le 17 février 2017, elle a envoyé un communiqué de presse servant de publication en vertu de l'article 37 de la

loi SIR. La Société indique en l'occurrence qu'elle estime que cette transaction est dans son intérêt et s'inscrit dans son objet social.

9. Corporate governance

Composition du conseil d'administration

Au 30 juin 2017, le conseil d'administration est composé comme suit :

sur proposition des actionnaires spéciaux :

Mark Suykens	Administrateur non exécutif / Président
Willy Pintens	Administrateur délégué
Peter Van Heukelom	Administrateur délégué
Myriam Lint	Administratrice non exécutive
Caroline Riské	Administratrice non exécutive indépendante
Kristien Van der Hasselt	Administratrice non exécutive
Lode Verstraeten	Administrateur non exécutif
Lode De Vrieze	Administrateur non exécutif

sur proposition des actionnaires ordinaires :

Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué
Paul Van Gorp	Administrateur non exécutif indépendant
Brigitte Grouwels	Administratrice non exécutive indépendante

Au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés, madame Brigitte Grouwels, madame Caroline Riské et monsieur Paul Van Gorp sont qualifiés d'administrateurs indépendants.

Les mandats prennent tous fin après l'assemblée générale de 2018.

Composition du comité de direction

Au 30 juin 2017, le comité de direction se compose des personnes suivantes, toutes membres effectifs dans le 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 de risques - Risk Manager
Willy Pintens	Administrateur délégué/Audit interne
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) - Compliance Officer
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Le mandat des membres du comité de direction est en principe à durée indéterminée, étant entendu que le mandat des administrateurs délégués, sauf celui du CEO/directeur général, coïncide avec la durée de leur mandat au sein du conseil d'administration.

10. Participations

La Société compte deux filiales au 30 juin 2017 :

- Ter Bleuk SA : une filiale à 100 % de Care Property Invest ;
- VSP Lanaken Centrum WZC SA : filiale à 100 % de Care Property Invest.

Les filiales Croonenburg SA et B. Turnhout SA, ont été absorbées par Care Property Invest dans le cadre d'une fusion silencieuse le 21 décembre 2016. La filiale Boeyendaalhof SA (à son tour société-mère de M.S.T. SPRL) a été absorbée par Care Property Invest le 31 mars 2017 dans le cadre d'une fusion silencieuse.

Le 13 juillet 2017, la Société a eu une filiale supplémentaire, par l'acquisition du projet à Libramont, à savoir Siger SA, qui à son tour est société-mère de Dermedil SA.

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



III. EPRA ⁽¹⁾

1. EPRA (European Public Real Estate Association) - La qualité de membre

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 365 milliards €, plus de 220 membres de l'EPRA représentent le cœur de l'immobilier européen. L'objectif de cette organisation à but non lucratif, est de promouvoir l'immobilier européen 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. En plus, elle assure des fournisseurs d'informations qualitatives aux investisseurs et publie des normes pour les publications financières, qui désormais, sont également inclus dans le rapport financier semestriel et annuel de Care Property Invest

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. Les indices sont composés sur la base d'un groupe de plus de 100 sociétés, qui ont une capitalisation boursière combinée de plus de 200 milliards €.

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) 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.

1.2 Indicateurs de performance clés selon le référentiel EPRA: aperçu

Montants en euro.

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
EPRA Résultat (en €/action)	0,49	0,32
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	4,23	14,89
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	4,23	14,88
Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
EPRA VAN (en €/action)	14,82	15,76
EPRA VANNN (en €/action)	12,81	13,13
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	5,41	4,54
EPRA RIN ajusté (en %)	5,41	4,54
EPRA Taux de vacance locative (en %)*	0,00	0,00

(*) 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 31 décembre 2016, qu'au 30 juin 2017.

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 «VII. Lexique» sous point «1.10 EPRA» à la page 126.

Semestre clôturé le 30 juin		2017	2016
EPRA Résultat			
Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	x 1 000 €/action	7.366 0,49	4.243 0,32
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	%	4,23	14,89
EPRA kostratio(charges directes de vacances exclues)			
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	%	4,23	14,88

Période clôturée le		30 juin 2017	31 décembre 2016
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	x 1 000	222 654	207 762
	€/action	14,82	15,76
EPRA VANNN			
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des (i) instruments de couverture, de (ii) la dette et (iii) des impôts différés	x 1 000	192 497	173 168
	€/action	12,81	13,13
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	%	5,41	4,54
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	%	5,41	4,54
EPRA Taux de vacance locative(*)			
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total	%	0,00	0,00

(*) 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.

1.3.1 EPRA RÉSULTAT

(x 1 000 €)

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
Résultat IFRS (part du groupe) selon les états financiers	9 891	-1 590
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :	-2 525	5 833
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	170	47
(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	-2 695	5 786
(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	7 366	4 243
Nombre d'actions	15 028 880	13 169 690
EPRA Résultat par action (EPRA EPS en €/action)	0,49	0,32

1.3.2 EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

(x 1 000 €)

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
VAN selon les états financiers	143 846	108 699
VAN selon les états financiers (en €/action)	9,57	8,24
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	143 846	108 699
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 (*)	58 711	76 515
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente.	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	18 926	21 463
(v.a) Impôts différés	1 171	1 084
(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	222 654	207 762
Nombre d'actions	15 028 880	13 184 720
EPRA VAN par action (en €)	14,82	15,76

(*) La juste valeur des «créations 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.

1.3.3 EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(x 1 000 €)

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
EPRA VAN	222 654	207 762
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-18 926	-21 463
(ii) Juste valeur de la dette	-10 060	-12 046
(iii) Impôts différés	-1 171	-1 084
EPRA VANNN	192 497	173 168
Nombre d'actions	15 028 880	13 184 720
EPRA VANNN par action (en €)	12,81	13,13

1.3.4 EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN)

(x 1 000 €)

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
Immeubles de placement en juste valeur	124 108	85 041
La juste valeur des créances de location-financement. (*)	230 403	245 299
Actifs destinés à la vente (+)	0	0
Projets de développement (-)	0	0
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	354 511	330 340
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement(+)	3 103	61
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	357 614	330 401
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	19 342	14 997
Charges immobilières (-)	0	0
Revenus locatifs nets annualisés	19 342	14 997
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	19 342	14 997
EPRA RIN (in %)	5,41	4,54
EPRA RIN ajusté (in %)	5,41	4,54

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

1.3.5 IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE LOCATION

(x 1 000 €)

Période clôturée le 30 juin	2017						
	Revenus locatifs bruts (1)	Revenus locatifs nets (2)	Surfaces locatives (en m2)	Loyers contractuels (3)	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupation	Valeur locative estimée	EPRA Taux d'inoccupation (en %)
Immeubles de placement en exploitation	2 531	2 531	62	5 925	0	6 266	0,00%
Créances de location-financement	7 676	7 676	-	-	-	-	-
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0					
Total des immeubles de placement	10 207	10 207					
Période clôturée le 31 décembre	2016						
Immeubles de placement en exploitation	2 519	2 519	38	4 186	0	4 481	0,00%
Créances de location-financement	13 111	13 111	-	-	-	-	-
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0					
Total des immeubles de placement	15 630	15 630					

(1) Le total des «revenus locatifs bruts» pour la période déterminée dans le EPRA Best Practices, réconcilié avec l'état du résultat global consolidé IFRS, correspond au «revenu locatif net» dans les comptes consolidés IFRS.

(2) Le total des «revenus locatifs nets» pour la période déterminée dans le EPRA Best Practices, réconcilié avec l'état du résultat global consolidé IFRS, correspond au «résultat d'exploitation des immeubles» dans les comptes consolidés IFRS.

(3) Bail en cours à la date de clôture, plus les futurs loyers sur des contrats au date de 31 décembre 2017 ou 31 décembre 2016.

(4) 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.

1.3.6 IMMEUBLES DE PLACEMENT - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(x 1 000 €)

Période clôturée le	31 décembre 2016					30 juin 2017	
	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	2 519	2 088	442	0	0	0	2 531
Créances de location-financement	13 111	6 902	29	0	0	0	6 931
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement					0	0	
Total des immeubles de placement	15 629	8 990	471	0	0	0	9 462

1.3.7 IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE VALORISATION

(x 1 000 €)

Période clôturée le 30 juin	2017			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Variation de la valeur (en %)
Immeubles de placement en exploitation	124 108	-170	1,88	-0,14
Créances de location-financement	(*) 245 299	-14 896	3,48	-6,07
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
Total des immeubles de placement	369 407	-15 066		
Période clôturée le 31 décembre	2016			
Immeubles de placement en exploitation	85 041	1 925	1,17	2,26
Créances de location-financement	245 299	23 410	3,37	9,54
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
Total des immeubles de placement	330 340	25 335		

(*) 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 31 décembre ou 30 juin de l'année concernée, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.

1.3.8 IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

(x 1 000 €)

Période clôturée le 30 juin		2017				
Loyer en cours des baux venant à échéance						
	Durée résiduelle moyenne (en années)	Échéance entre 0-10 ans	Échéance entre 10-15 ans	Échéance entre 15-20 ans	Échéance > 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	23,1	0	1 644	12 544	133 772	
Créances de location-financement	16,76	6 988	38 792	34 915	81 205	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement	17,28	6 988	40 435	47 459	214 977	
Période clôturée le 31 décembre		2016				
Loyer en cours des baux venant à échéance						
	Durée résiduelle moyenne (en années)	Échéance entre 0-10 ans	Échéance entre 10-15 ans	Échéance entre 15-20 ans	Échéance > 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	22,87	0	1 707	12 892	87 724	
Créances de location-financement	17,13	1 964	43 274	38 371	77 401	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement	17,54	1 964	44 982	51 262	165 125	

1.3.9 IMMEUBLES DE PLACEMENT - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

(x 1 000.000 €)

Période clôturée le 30 juin		2017					
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Nombre d'unités de logement	VLE à l'issue (x 1 000 €)
"Herfstvrede" (Moerbeke)	0,83	2,77	0,00	3,60	printemps 2018	22	187
"Huis Driane" (Herenthout)	4,59	10,61	0,00	15,20	mi-2019	118	760
Total	5,42	13,38	0,00	18,80			947
Période clôturée le 31 décembre		2016					
"Herfstvrede" (Moerbeke)	2,40	1,20	0,00	3,60	02/2017	22	191
"Huis Driane" (Herenthout)	0,06	3,04	0,00	3,10	printemps 2018	22	146
Total	2,46	4,24	0,00	6,70			336

1.3.10 EPRA RATIOS DES COÛTS

(x 1 000 €)

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-401	-1 161
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 (*)	-1 521	-1 229
Autres revenus et charges d'exploitation	1 120	68
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-401	-1 161
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-401	-1 161
Revenus locatifs bruts (C)	9 462	7 800
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance incluses) (A/C)	4,23	14,89
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance exclues) (B/C)	4,23	14,88

(*) Coûts d'exploitation généraux et capitalisés (part des entreprises conjointes incluse)

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 vise à améliorer de manière continue sa transparence financière. Grâce à ses efforts, la Société a été incluse dans l'indice BEL Mid fin 2016 et est devenue membre de l'EPRA.



IV. Rapport immobilier

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

Care Property Invest se distingue sur le marché par sa spécialisation dans le segment du logement des personnes âgées, où elle est active aujourd'hui. Dès 2014, elle a étendu la portée de son objet social, dans ses statuts, au marché des personnes handicapées, pour réaliser également des projets dans ce segment à l'avenir. L'objet social a aussi été étendu géographiquement, de manière à couvrir tout l'Espace économique européen. La Société vise à exploiter ces possibilités dans l'avenir.

La demande croissante d'infrastructures spécifiques, avec une plus-value sociale, pour ces résidents contribue à définir la stratégie de la Société. L'évolution démographique qui, selon le Bureau fédéral du Plan, devrait conduire à un pic de vieillissement de la population en 2050, est aussi l'un des principaux thèmes. Simultanément, Care Property Invest répond aux attentes des opérateurs sur ce marché en se concentrant sur les contrats à long terme.

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

Le marché du logement des personnes âgées^(*)

En Belgique, le nombre total de lits en MRPA et MRS a augmenté de 2 543, entre le 22 juin 2016 et le 14 mai 2017, pour atteindre 143 431 unités. Selon la plupart des études, cependant, cette croissance demeure à la limite inférieure des prévisions de besoins complémentaires annuels. De nombreuses études partent uniquement des perspectives de croissance, par exemple du nombre de personnes de plus de 65 ans, qui passera de 17 à 22 % de la population, entre 2013 et 2030. La part de personnes autonomes au sein de cette catégorie augmente cependant aussi fortement, ce qui fait que le nombre de personnes nécessitant des soins augmente de manière moins importante. Il résulte 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. Le nombre moyen de jours en institution reste en fait plutôt stable. Sur 5 ans, le nombre de lits a augmenté de 11 181 unités. Les ASBL privées se taillent ici la part du lion, avec plus de 50 % des lits. Un autre fait marquant est que le nombre de lits en MRP a diminué systématiquement de 93 056 en 1997 à 62 545 en 2012, avant de remonter légèrement à 70 319 unités.

L'immobilier de soins de santé suscite un intérêt grandissant comme investissement à long terme. Le marché des investisseurs s'élargit rapidement aux assurances et aux fonds de pension pour qui 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 aussi une politique sur le long terme. D'autres ratios financiers lui sont cependant 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, l'endettement s'élève habituellement à 25 % du chiffre d'affaires.

La scission « liée » entre l'exploitation et le bien immobilier, comme c'est aussi le cas dans l'hôtellerie, est donc une conséquence logique. Tous deux restent cependant 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. Comme dans l'hôtellerie, des contrats triple net sont logiquement aussi 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 aussi 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 ? S'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. La copropriété, comme dans le cas d'appartements, se retrouve heureusement ainsi dans une impasse pour l'immobilier de soins de santé. Si l'on excepte des motifs sociaux légitimes, il est en outre impossible à terme d'obliger la légion de copropriétaires à faire en même temps des investissements parfois lourds. Il est à espérer que cette législation ne soit pas seulement reprise par les différentes régions, mais aussi étendue à d'autres types de propriété destinés à l'exploitation. En cas de copropriété, comment maintenez-vous les exigences de qualité pour un hôtel, une maison d'étudiants ou même des logements transformés en habitations multifamiliales ?

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. Dès aujourd'hui, des transactions, avec des contrats de bail 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 recherche pour étendre à d'autres groupes cibles nécessitant des soins, comme les jeunes handicapés, l'expérience acquise et le développement des soins aux personnes âgées, dans le cadre desquels un certain nombre de services communs peuvent aussi être proposés, comme l'alimentation, l'accueil ... peuvent générer un complément et une 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.

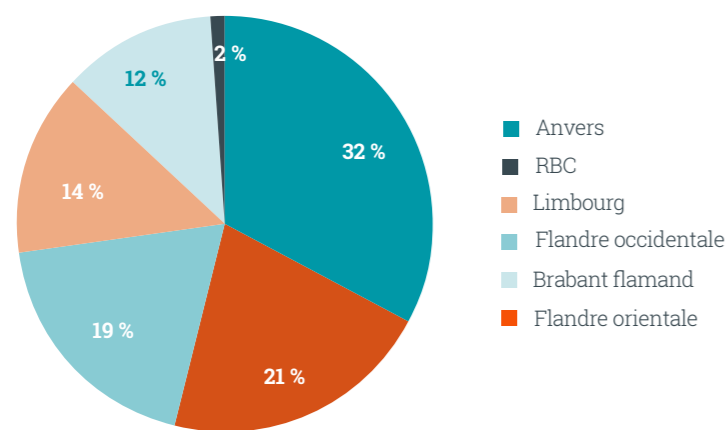
(*) Établi par Stadim SCRL et repris dans le présent rapport financier semestriel avec l'accord de celle-ci.

2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 30 juin 2017

2.1 Répartition géographique

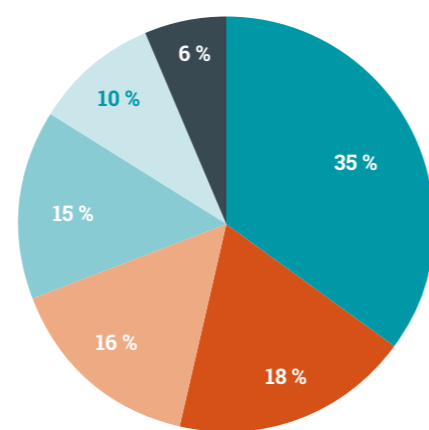
La plupart des projets se trouve encore sur le territoire de la Région flamande, avec une première expansion vers la Région de Bruxelles-Capitale. Les 84 projets achevés sont répartis géographiquement comme suit :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS



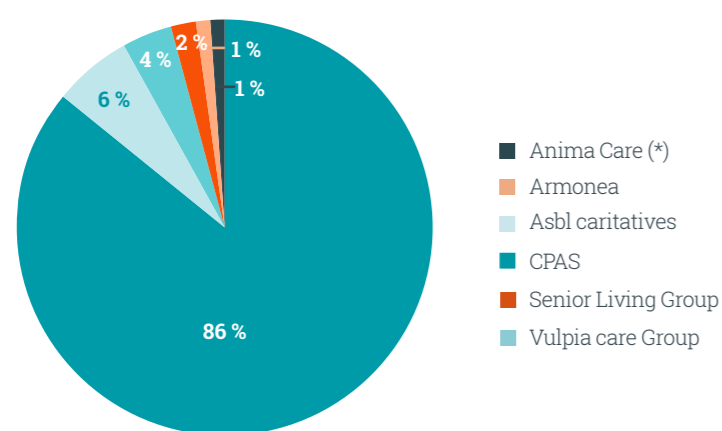
Chiffres au 30 juin 2017

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT



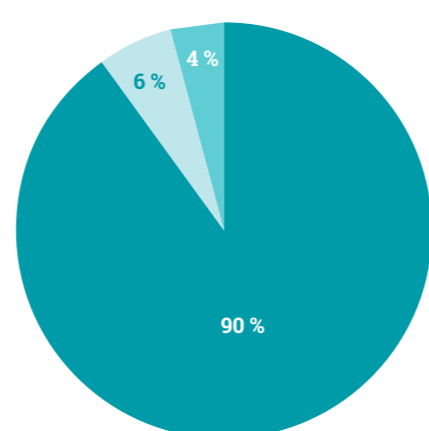
Chiffres au 30 juin 2017

2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



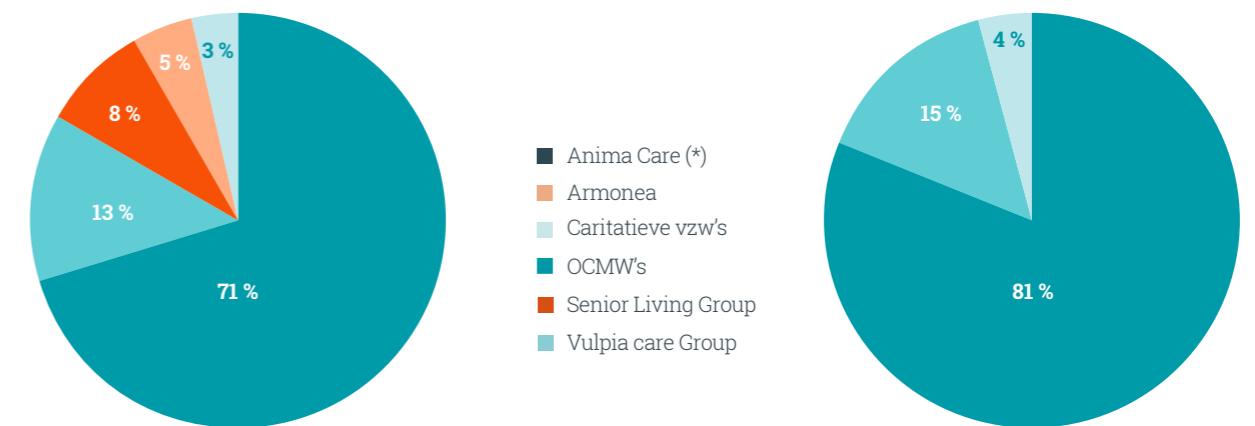
Chiffres au 30 juin 2017

(*) Après la réception provisoire, le centre de services de soins et de logement à développer à Forest sera exploité par une filiale d'Anima Care SA (qui est à son tour une filiale d'Ackermans & Van Haaren).



Chiffres au 30 juin 2016

2.3 Répartition des revenus locatifs par exploitant



Chiffres au 30 juin 2017

Chiffres au 30 juin 2016

(*) Le centre de services de soins et de logement à développer à Forest sera exploité par une filiale d'Anima Care SA (qui est à son tour une filiale d'Ackermans & Van Haaren) après la réception provisoire. La réception aura probablement lieu en 2019. Par conséquent, le projet ne générera des revenus pour la Société qu'à partir de ce moment.

2.4 Répartition des projets en fonction de la durée restante de l'emphytéose ou de la période de location

Semestre clôturé le 30 juin 2017	Nombre de projets	Solde (*)
fin entre 0 et 10 ans	8	6,99 millions €
fin entre 10 et 15 ans	27	40,44 millions €
fin entre 15 et 20 ans	18	47,45 millions €
fin > 20 ans	31	214,98 millions €
Total	84	309,86 millions €

(*) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 30 juin 2017, sur la base du canon non indexé pour toute la durée restante du contrat (échéances non scindées), et, concernant le projet pour lequel la Société assume le risque de vacance (Gullegem), tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 9,01 ans.

La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 17,28 ans. 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.

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

Semestre clôturé le	30 juin 2017
nombre de projets avec une 1ère mise en service en 2017	2
nombre de projets avec une 1ère mise en service il y a entre 1 et 5 ans	12
nombre de projets avec une 1ère mise en service il y a entre 5 et 10 ans	22
nombre de projets avec une 1ère mise en service il y a plus de 10 ans	48
Total	(*) 84

(*) Le 30 juin 2017, Care Property Invest compte un total de 86 projets dans son portefeuille, dont 84 projets achevés à la fin du premier semestre de l'exercice 2017 et 2 projets en cours de développement (« Huis Driane » à Herenthout et le centre de services de soins et de logement à développer à Forest).

2.6 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées aux personnes âgées, les bâtiments n'ont pratiquement pas de vacance et jouissent d'un taux d'occupation très élevé. Les contrats conclus sont des contrats « triple net », et le loyer ou la redevance emphytéotique est donc toujours entièrement due. 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, sous réserve du projet « Tilia » à Gullegem, pour lequel la Société assume bien le risque de vacance.

Le 30 juin 2017, le projet à Gullegem avait un taux d'occupation de 100 %.

2.7 Valeur assurée du bien immobilier

Une assurance tous risques chantier est 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 l'assurance incendie nécessaire pour la valeur d'une construction neuve. Pour l'immobilier comptabilisé comme immeuble de placement, l'obligation d'assurance est aussi 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 paye donc aucune prime d'assurance pour ces bâtiments. La Société s'assure du respect par les exploitants de leur obligation d'assurance.

	prix d'acquisition	juste valeur	loyers perçus	valeur assurée	prime d'assurance payée
Immeubles de placement en exploitation	84 695 542	124 108 486	2 530 544	(1) 0	(1) 0
Locations-financements	160 602 775	230 402 507	6 931 008	(2) 88 888 149	(1) 0
Total	245 298 317	354 510 993	9 461 552	88 888 149	0

(1) Les polices d'assurance nécessaires doivent être souscrites par l'exploitant de l'immeuble (compte tenu des accords « triple net »).

(2) En principe, la responsabilité décennale est couverte par l'entrepreneur général du projet en question, mais, pour se prémunir en cas de sa défaillance, la Société elle-même aussi a pris 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: Lichtervelde: y compris le centre administratif, Hooglede: y compris le centre municipal, Hamme: y compris le sous-sol, Kapellen: y compris la salle de détente et bâtiment de liaison, Hamont-Achel: y compris bâtiment de liaison et connexion appartement no. 12, Oosteeklo: y compris presbytère, Hemiksem: y compris la partie admissible, étant 70,25% de l'entreprise générale, Kontich: y compris la rénovation du petit château, Zulte: y compris couloir de liaison, Lennik: y compris installations publiques, Hooglede (Gits) y compris le centre de soins de jour, Sint-Niklaas (Priesteragie): y compris le sous-sol – Meise: y compris couloir de liaison – Mol: y compris les 39 appartements.

Toutes les autres assurances, doivent être prises par les preneurs de location-financement, comme déterminé contractuellement.

2.8 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 ensemble immobilier. Le seuil légal de 20 %, mentionné à l'article 30 de la loi SIR, n'était pas dépassé par Care Property Invest le 30 juin 2017.

3. Nouveaux projets premier semestre 2017

Care Property Invest met en œuvre l'expertise et le savoir-faire accumulés lors de la réalisation des 1 988 résidences-services du programme d'investissement initial, pour créer une infrastructure de soins et des formes de logement abordables, de qualité, mais aussi attrayantes pour les personnes âgées (qu'il s'agisse de maisons de repos et de soins, de centres de services, de groupes de logements à assistance...) et les handicapés. Care Property Invest peut développer, réaliser et financer elle-même ces infrastructures, mais aussi refinancer des bâtiments existants avec ou sans rénovation ou extension.

Un projet n'est repris dans le portefeuille immobilier qu'après une analyse des risques et une évaluation en profondeur par le conseil d'administration de la Société. Les biens immobiliers doivent aussi toujours remplir les critères établis dans l'énoncé de mission de la Société. En vertu de celui-ci, les biens immobiliers proposés doivent toujours être socialement responsables et adaptés aux utilisateurs finaux. Ce processus de sélection rigoureux se fait dans l'intérêt de ses actionnaires, pour qui Care Property Invest vise un rendement stable à long terme.

Les exigences de la loi SIR et de l'AR SIR continuent par ailleurs à être respectées dans le cadre de la poursuite de la stratégie (voir chapitre «II. Rapport de gestion intermédiaire», point «1. Stratégie» à la page 14).

Au premier semestre de 2017, Care Property Invest a déjà pu reprendre 2 nouveaux immeubles de placement dans le portefeuille immobilier consolidé, pour une valeur totale d'environ 48,81 millions €, à savoir les projets «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Boitsfort, réalisé par un apport en nature pour une valeur d'environ 33,56 millions €, et un projet à développer, c'est-à-dire un centre de services de soins et de logement à Forest pour une valeur d'environ 15,2 millions €.

Care Property Invest avait ainsi 3 projets en développement au premier semestre de 2017, pour une valeur totale d'environ 22,4 millions €, à savoir le groupe de logements à assistance « Herfstvrede », un appel d'offres public du CPAS de Moerbeke (réception provisoire le 23 février 2017), le groupe de logements à assistance « Huis Driane », un appel d'offres public du CPAS de Herenthout et le centre de services de soins et de logement mentionné plus haut à Forest, pour lequel les travaux de construction commenceront probablement encore en 2017.

✓ Au premier semestre de 2017, Care Property Invest a pu reprendre 2 immeubles de placement dans le portefeuille immobilier consolidé et a continué à développer 3 projets différents.

Les marchés relatifs à ces deux premiers projets ont été attribués en 2015 et leur financement se fait principalement avec des moyens propres. Le terrain à bâtir du projet à Forest a été entièrement financé par des ressources externes et la construction va être financée par une combinaison des capitaux propres et étrangers. Dans le cadre de ses activités de prospection et de pipeline, la Société peut également signaler qu'elle a conclu une lettre d'intention sous conditions suspensives pour l'acquisition de 100 % des actions d'une société propriétaire d'une maison de repos et de soins située au Brabant flamand. La valeur conventionnelle de cette maison de repos et de soins, aux mains d'un exploitant expérimenté, est estimée à 17 millions d'euros. Une plus ample communication aura lieu à ce sujet, une fois les conditions suspensives remplies.

3.1 Immeubles de placement

Centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort

Le 17 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord sous conditions suspensives concernant l'acquisition du centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort (Région de Bruxelles-Capitale) par un apport en nature du bien immeuble.

Le centre de services de soins et de logement et les résidences-services sont exploités par Home Sebrechts SA, qui, à son tour, est une filiale d'Armonea, par un bail emphytéotique.

Le site, situé à quelques pas du centre-ville, compte 34 résidences-services et un centre de services de soins et de logement avec 130 chambres. Les 130 chambres sont subdivisées en 117 chambres individuelles et 13 chambres doubles, distribuées sur 9 étages.

Cette nouvelle expansion du portefeuille immobilier a été finalisée par un apport en nature du bien immeuble susmentionné dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé, au 15 mars 2015. Le 15 mars, la transaction a été achevée avec succès et a renforcée les capitaux propres de 33 563 407 €.

3.2 Projets en développement

Centre de services de soins et de logement à développer à Forest.

Comme déjà mentionné au paragraphe «3. Nouveaux projets premier semestre 2017», Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du développement d'un centre de services de soins et de logement planifié, situé à Forest. À cet effet, elle a acheté le terrain sur lequel le centre de services de soins et de logement sera réalisé et elle a repris tous les contrats relatifs à la construction.

Le terrain à bâtir a été inclus dans le portefeuille immobilier entièrement consolidé. Le coût total de l'investissement est estimé à environ 15,2 millions €.

Le permis d'urbanisme pour la réalisation de ce centre de services de soins et de logement a déjà été obtenu. Par conséquent, les travaux de construction pour ce nouveau développement démarreront encore en 2017 et devront être clôturés dans les 24 mois.

Avec ces nouveaux investissements (Vorst et Watermael-Boitsfort), Care Property Invest continue à élargir son portefeuille immobilier. Ils marquent des jalons importants pour Care Property Invest au premier semestre de 2017. «Les Terrasses du Bois» est le premier projet de Care Property Invest dans la Région de Bruxelles-Capitale et le premier projet à être exploité par Armonea.

Le nouveau développement à Forest, est le deuxième projet pour la Société dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui s'inscrit dans la stratégie de l'extension géographique. En plus c'est la première fois que Care Property Invest a l'opportunité de coopérer avec une filiale d'Anima Care SA qui, à son tour, est une filiale d'Ackermans & Van Haaren.

4. Vue d'ensemble des immeubles de placement



Bonheiden-Rijmenam - Ter Bleuk

- **Adresse :** Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
- **Capacité :** 52 logements à assistance
- **Emplacement :** Ter Bleuk Assistentiewoningen est situé dans un magnifique quartier résidentiel verdoyant, entre Bonheiden, Rijmenam et Keerbergen. Le site se trouve à proximité de la maison de repos et de soins Zonneweelde, également exploitée par Senior Living Group.
- **Date d'acquisition :** 22 décembre 2016
- **En exploitation depuis :** 2015
- **Année de construction/ rénovation :** 2013-2016
- **Exploitant :** Zonneweelde ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Senior Living Group (contrat à long terme)



Turnhout - Aan de Kaai

- **Adresse :** Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
- **Capacité :** 74 chambres (82 unités de logement) + centre de soins de jour qui peut/sera converti en 10 chambres supplémentaires
- **Emplacement :** Aan de Kaai est situé dans un quartier calme et verdoyant, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, et à quelques minutes de marche de magasins, de banques, d'une pharmacie, etc. La résidence est aussi facilement accessible en transport en commun.
- **Date d'acquisition :** 18 septembre 2015
- **En exploitation depuis :** 2012
- **Année de construction/ rénovation :** 2012
- **Exploitant :** Vulpia Vlaanderen ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (convention d'emphytéose)

Gullegem - Tilia

- **Adresse :** Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
- **Capacité :** 15 logements à assistance
- **Emplacement :** Tilia se trouve sur la place du village, devant l'église, au cœur de la classe moyenne locale, et à proximité du centre de services de soins et de logement Het Gulle Heem qui dispose également d'un centre de services.
- **Date d'acquisition :** 12 mai 2015
- **En exploitation depuis :** 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) et 13 logements à assistance
- **Emplacement :** De Nieuwe Kaai est idéalement situé, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, et à quelques minutes de marche de magasins, de banques, d'une pharmacie, tout en étant facilement accessible en transports en commun.
- **Date d'acquisition :** 18 septembre 2015
- **En exploitation depuis :** 2005
- **Année de construction/ rénovation :** 2005
- **Exploitant :** Vulpia Vlaanderen ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (convention d'emphytéose)



Lanaken - 3 Eiken

- **Adresse :** Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- **Capacité :** 122 unités de logement agréées
- **Emplacement :** Un excellent emplacement résidentiel, à proximité immédiate du centre de Lanaken, dans la province du Limbourg, et à proximité immédiate de magasins, de banques, d'une pharmacie, etc. Le site est également facilement accessible en transport en commun.
- **Date d'acquisition :** 30 décembre 2016
- **En exploitation depuis :** 2017
- **Année de construction/ rénovation :** 2015 - 2016
- **Exploitant :** Foyer De Lork ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Senior Living Group (convention d'emphytéose)



Herenthout - Boeyendaalhof

- **Adresse :** Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- **Capacité :** 105 unités de logement MRS + 17 logements à assistance
- **Emplacement :** La résidence Boeyendaalhof se trouve à proximité du centre du village de Herenthout. À quelques minutes de marche, vous trouverez les transports en communs et le marché de Herenthout avec ses magasins, ses banques, ses cafés, sa pharmacie, etc.
- **Date d'acquisition :** 2015
- **En exploitation depuis :** 1992
- **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 (convention d'emphytéose)



Watermael-Boitsfort - Les Terrasses du Bois

- Adresse : Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermael-Boitsfort
- Capacité : 143 unités de logement agréées, 34 résidences-services
- Emplacement : Emplacement central, à proximité du centre de Watermael-Boitsfort. Dans les environs, se trouvent des banques, des magasins et même un centre psychiatrique. Le site est facilement accessible en transports en commun et avec la voiture, grâce à la bonne connexion avec le Ring de Bruxelles.
- Date d'acquisition : 15 mars 2017
- En exploitation depuis : 2015
- Année de construction/ rénovation : 2014
- Exploitant : Home Sebrechts SA, une entité à 100 % sous le contrôle d' Armonia SA (convention d'emphytéose)



Forest - Centre de services de soins et de logement à développer

- Adresse : Vorst, Rue du Patinage (Schaatsstraat). 1190 Forest
- Capacité : 118 unités de logement agréées
- Emplacement : Situé dans le centre-ville, à proximité de banques, de magasins et un hôpital. Le site est facilement accessible en transports en commun et avec la voiture par la bonne connexion avec le Ring de Bruxelles et la présence d'un parking de covoiturage dans la rue.
- Date d'acquisition : 28 février 2017
- In exploitation sinds : Projet est en développement
- Année de construction/ rénovation : Réception attendue mi 2019
- Exploitant : Filiale à 100 % sous le contrôle d'Anima Care SA (contrat à long terme)

Tableau récapitulatif des immeubles de placement

Projet	Année de construction/ rénovation (la plus récente)	Taux d'occupation	Superficie résidentielle locative totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels	Loyers contractuels + VLE en cas d'innoculation	Valeur locative estimée (VLE)	Juste valeur (en millions d'euros)
Tilia (8560 Gullegem)	2014-2015	100%	1 454	15	128 446	128 446	130 960	2,72
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	100%	7 950	84	825 000	825 000	892 502	16,80
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	100%	7 806	99	862 840	862 840	940 073	17,20
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	1991-2011	100%	7 139	118	750 000	750 000	845 807	15,67
Ter Bleuk (2820 Bonheiden-Rijmenam)	2013-2016	100%	5 593	52	750 000	750 000	704 14	13,50
3 Eiken (3620 Lanaken)	2015-2016	100%	7 990	122	920 000	920 000	967 427	19,21
Les Terrasses du Bois (1170 Watermael-Boitsfort)	2014	100%	16 568	164	1 738 612	1 738 612	1 784 739	34,40
Centre de services de soins et de logement à développer (1190 Forest)	2018-2019	/	7239	118	/	/	/	4,60
Total		100%	61 740	490	5 924 898	5 924 898	6 265 652	124,10

Le taux d'occupation des immeubles de placement s'élève à 100 % au 30 juin 2017.

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

La Société ne verse aucune prime d'assurance pour les immeubles de placement, mais vérifie les assurances contractées par les exploitants, principalement le paiement des primes et la portée de la couverture, de manière à ce qu'elles soient au moins conformes à la couverture convenue dans les contrats de bail ou les conventions d'emphytéose conclus. La Société s'assure du respect par les exploitants de leur obligation d'assurance.

Il convient de se référer au point «8. Rapport de l'expert immobilier» à la page 73 de ce chapitre. Concernant l'immeuble de placement « Aan de Kaai », l'expert immobilier part, pour le calcul de la valeur locative, de l'hypothèse que le centre de soins de jour (CSJ) peut être /sera converti en 10 chambres complémentaires.

Composition du portefeuille par filiale au 30 juin 2016

Filiale	Immeuble de placement
Ter Bleuk SA	Ter Bleuk (Bonheiden-Rijmenam)
VSP Lanaken Centrum WZC SA	3 Eiken (Lanaken)

Le 30 juin 2017, La Société compte deux filiales :

- Ter Bleuk SA : une filiale à 100 % de Care Property Invest.
- VSP Lanaken Centrum WZC nv : une filiale à 100 % de Care Property Invest.

Le 21 décembre 2016, les 2 filiales, Croonenburg SA et B. Turnhout SA, ont été absorbées par Care Property Invest SA dans le cadre d'une fusion silencieuse. La filiale Boeyendaalhof SA (de son côté la société mère de M.S.T bvba) a été absorbée par Care Property Invest par une fusion silencieuse au 31 mars 2017.

Le 13 juillet 2017, la Société tient une filiale supplémentaire par l'acquisition du projet à Libramont, plus précisément Siger SA, qui, à son tour, est la société mère de Dermedil SA.

5. Aperçu des leasings financiers

5.1 Nouveaux développements



Moerbeke - Herfstvrede

- Adresse : Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
- Capacité : 22 logements à assistance
- Emplacement : Situé au centre, à proximité de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- Date de l'adjudication : 30 avril 2015
- En exploitation depuis : livraison provisoire le 23 février 2017. Revenus à partir du 1 avril 2017
- Année de construction/ rénovation : 2016- 2017
- Exploitant : CPAS de Moerbeke

Herenthout - Huis Driane

- Adresse : Molenstraat 56, 2270 Herenthout
- Capacité : 22 logements à assistance
- Emplacement : Situé dans la zone intérieure des résidences-services et de la maison de repos et de soins Huis Driane. A proximité du centre de Herenthout, à quelques pas de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- Date de l'adjudication : 3 novembre 2015
- En exploitation depuis : prévue au printemps 2018
- Année de construction/ rénovation : 2017
- Exploitant : CPAS de Herenthout



5.2 Programme d'investissement initial

À ce jour, la Société dispose d'un portefeuille de 1 988 résidences-services achevées, toutes réalisées dans le cadre du programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services établi dès la constitution de la Société. Pour ces projets, la coopération entre la Société et les CPAS ou les ASBL a toujours fait l'objet d'un contrat de location-financement immobilier. Dans cette structure, la location-financement repose sur un droit d'emphytéose « triple net » sur le bâtiment qui débute après la réception provisoire du projet sur la parcelle mise à la disposition de la Société par le CPAS ou l'ASBL par le biais d'un droit de superficie. À l'échéance de la période du droit de superficie de 30 ans, le CPAS ou l'ASBL doit à Care Property Invest une redevance de fin de droit de superficie, égale au montant nominal du coût d'investissement initial pour que le CPAS ou l'ASBL devienne propriétaire des résidences-services.

Le montant de la redevance de fin de droit de superficie n'est ni revu ni indexé. Une fois qu'un bâtiment est prêt à être utilisé, c'est-à-dire à partir de la date de réception provisoire des résidences-services, en moyenne 14 mois après le commencement du droit de superficie, débute une période d'emphytéose de 27 ans, au cours de laquelle le CPAS ou l'ASBL dispose de la pleine jouissance du bâtiment et est entièrement responsable de son exploitation, moyennant paiement d'un canon mensuel par résidence-service. Le canon représente les intérêts sur le capital investi par Care Property Invest. Il est indexé annuellement. Cette redevance pour le droit d'emphytéose ne dépend pas du degré d'occupation du bâtiment.

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

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

Conformément aux normes IAS/IFRS, la Société reprend le coût d'investissement de ces projets dans sa comptabilité comme créance à long terme (plus concrètement, sous la rubrique IAS 17 « Créances de location-financement »). Conformément aux normes IAS/IFRS, la marge de profit ou de perte est comptabilisée lors de la conclusion de ces contrats, reprise parmi les « créances commerciales » et activée par le biais 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 au jour de la conclusion du contrat de location-financement (vous trouverez plus de détails sur cette méthode de calcul dans le rapport financier annuel 2016 de la Société, sous la rubrique « A. Méthodes comptables » à la page 140 du chapitre « VIII. Comptes annuels ». Le rapport est disponible sur le site web de la Société, www.carepropertyinvest.be). Conformément à la réglementation applicable aux SIR, ces droits réels sur lesquels les marchés sont basés ne doivent pas être évalués par un expert immobilier.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le	30 juin 2017	30 juin 2016
Créances de location-financement	160 602 774,64	157 005 329,44
Créances commerciales relatives aux projets achevés	11 088 831,40	12 534 224,04
Montant total activé relatif aux contrats de location-financement	171 691 606,04	169 539 553,47

Projets du programme d'investissement initial	projets	résidences
Nombre livrés (achevés) (*)	76	1 988

(*) Le programme d'investissement initial prévoyait le développement de 2 000 résidences-services. Le nombre finalement réalisé s'élève à 1 988 résidences-services. Selon toute vraisemblance, ce nombre n'augmentera plus, étant donné qu'il s'agit d'un programme clôturé.

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

Les montants sont en euros.

PROVINCE/COMMUNE	Nombre résidences	Début du bail emphytéotique	Canon reçu (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (a)
ANVERS					
ZWIJNDRECHT - Village	26	octobre 1997	199 605,12	1 429 613,34	1 651 929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juin 1998	158 817,60	1 283 194,93	1 491 391,73
HOOGSTREATEN – Loenhoutseweg	23	janvier 1999	177 793,68	1 323 036,05	1 591 192,89
ARENDONK – Horeman	20	décembre 1998	152 102,40	1 050 613,98	1 258 806,57
DEURNE – Boterlaar	24	février 2000	198 417,60	1 318 387,38	1 642 136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	février 2000	167 521,20	1 288 259,07	1 386 416,23
KONTICH – Altena	25	décembre 2003	251 661,00	895 224,58	2 128 076,52
ESSEN – Maststraat	20	janvier 2001	173 918,40	1 165 628,20	1 439 363,34
ESSEN – Maststraat extension (phase I)	10	avril 2010	84 984,00	428 752,46	1 114 374,84
RETIE – Kloosterhof	24	novembre 2001	202 305,60	621 127,08	1 674 319,74
MERKSEM – De Brem	42	janvier 2002	327 096,00	871 697,37	2 707 138,69
VOSELAAR – Woestenborghsלאן	17	juin 2002	146 820,84	430 284,58	1 215 136,97
ANVERS - Grisarstraat	28	janvier 2003	296 465,76	718 280,65	2 453 562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mai 2004	199 310,40	2 191 183,00	1 685 377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	août 2004	217 158,00	561 881,56	1 836 289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	avril 2005	189 567,00	1 216 910,79	1 903 193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juillet 2006	144 593,04	527 990,35	1 735 239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	janvier 2011	99 587,88	892 763,63	2 419 420,86
BRECHT – Sint-Job	36	décembre 2011	130 256,64	1 400 089,88	4 215 610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	décembre 2012	119 496,96	690 359,98	2 471 297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	octobre 2012	141 184,56	1 146 274,12	2 613 329,68
BEERSE – Boudewijnstraat	37	avril 2012	231 847,92	2 458 167,86	4 151 001,06
MOL – Jakob Smitslaan	50	janvier 2013	143 376,00	4 165 828,54	5 622 718,60
			4 153 887,60	28 075 549,38	50 407 323,74

PROVINCE/COMMUNE	Nombre résidences	Début du bail emphytéotique	Canon dû (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (a)
FLANDRE OCCIDENTALE					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	février 1999	173 672,40	1 492 469,64	1 437 339,01
LICHTERVELDE - Statiestraat	19	février 1999	148 651,44	1 132 407,67	1 230 240,98
TORHOUT - K. Goedelaan	21	février 1998	157 900,68	1 185 172,32	1 306 796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	mars 1999	79 768,80	551 543,46	698 604,38
ROESELARE – Centre	30	octobre 2000	229 744,80	1 551 196,33	1 901 389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	septembre 2009	115 753,68	375 604,58	995 172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	avril 2002	586 535,04	3 795 305,31	4 854 264,93
WERVIK – Gasstraat	17	mars 2002	140 221,44	671 264,07	1 215 889,38
BRUGES – Sint-Andries	36	décembre 2002	296 507,52	944 635,21	2 718 417,54
BRUGES - De Vliedberg	35	janvier 2011	165 114,60	pas applicable	4 536 254,77
BRUGES – 7-torentjes	33	novembre 2012	106 658,64	1 144 970,90	4 267 463,75
BRUGES - Ten Boomgaard	38	juillet 2012	177 083,04	2 232 706,76	6 427 227,13
MENEN – Lauwe	19	mars 2003	167 443,20	555 425,10	1 385 782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	janvier 2006	108 605,52	477 856,61	1 411 631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	octobre 2011	149 109,60	1 066 588,22	2 631 140,86
BREDENE – Duinenzicht	48	décembre 2011	298 869,12	1 517 187,59	5 152 687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	décembre 2011	231 790,68	1 166 696,74	3 850 618,15
			3 333 430,20	19 861 030,51	46 020 920,47
FLANDRE ORIENTALE					
NINOVE - Denderwindeke	20	novembre 1997	146 524,80	1 044 505,81	1 212 658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juin 1998	107 361,00	811 548,10	888 510,01
ALOST - Moorsel	47	sept. + nov. 1998	353 322,36	2 284 370,71	2 924 145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	janvier 2000	138 887,28	912 921,50	1 149 451,51
ASSENEDE - Oosteeklo	16	juin 2000	126 439,68	1 169 194,69	1 046 421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	août 2000	163 819,20	1 097 897,81	1 355 767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	janvier 2001	164 556,00	1 238 490,80	1 361 852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	mars 2002	145 543,80	906 005,00	1 204 571,93
HAMME – Moerzeke	11	mai 2004	116 212,80	300 819,65	996 160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juin 2005	125 505,12	595 814,12	1 920 143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	décembre 2005	157 798,08	697 046,93	2 064 529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	novembre 2006	157 094,40	600 629,30	1 998 805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	janvier 2015	168 254,40	1 473 551,85	3 074 689,54
SAINT-NICOLAS – Zwijgershoek	36	février 2009	148 655,52	1 631 812,54	3 382 787,41
SAINT-NICOLAS – Priesteragie	60	janvier 2013	188 496,00	2 967 983,15	9 663 258,24
			2 408 470,44	17 732 591,96	34 243 753,45

PROVINCE/COMMUNE	Nombre résidences	Début du bail emphytéotique	Canon dû (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (a)
BRABANT FLAMAND					
OPWIJK - Kloosterstraat	13	mars 1998	98 581,08	696 568,88	815 873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (phase 2)	32	février 2014	307 215,36	1 544 717,58	4 592 315,29
KORTENBERG - Leuvensestnwg	24	juin 2007	175 109,76	742 522,02	2 398 855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	septembre 2008	139 989,60	549 923,76	1 827 654,52
ZAVENTEM – Woluwe-Saint-Étienne	18	décembre 2010	228 884,40	1 154 168,59	2 965 085,01
TIRLEMONT – Houtemstraat	31	avril 2008	275 436,24	1 010 999,74	3 382 906,85
TIRLEMONT – Houtemstraat (phase 2)	31	avril 2010	230 535,84	1 249 237,58	3 455 560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	septembre 2011	131 045,76	944 697,97	1 843 166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	mars 2012	125 154,72	1 718 342,13	4 522 250,48
MEISE – Godshuisstraat	43	septembre 2012	172 885,80	2 258 463,25	6 170 316,20
			1 884 838,56	11 869 641,50	31 973 984,45
LIMBOURG					
HAMONT – De Kempkens	16	novembre 2000	130 341,12	972 542,97	1 078 707,46
BOURG-LÉOPOLD – Heppen	19	novembre 2003	169 784,76	470 860,10	1 435 709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	octobre 2001	260 359,08	754 824,79	2 154 751,95
BOURG-LÉOPOLD – Centre	31	septembre 2004	268 851,84	833 141,60	2 304 535,76
AS – Dorpstraat	18	octobre 2005	167 130,00	400 884,21	1 457 524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	novembre 2000	135 225,00	1 104 605,75	3 144 985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mai 2008	285 099,36	1 100 841,53	3 330 436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	août 2009	161 515,20	2 360 844,65	5 633 460,79
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	octobre 2009	157 587,84	1 071 539,26	2 979 192,56
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	mars 2012	162 308,16	981 277,63	3 004 334,33
HAM – Speelstraat	37	mai 2013	124 684,08	1 297 972,72	3 969 442,96
			2 022 886,44	11 349 335,21	30 493 081,23
76 projets	1.988		13 803 513,24	88 888 148,56	193 139 063,34

- (a) frais activés relatifs à l'édification des résidences-services, TVA comprise (les avances contractuelles de 36 200 810,35 € n'en sont pas encore soustraites et seront déduites des redevances qui doivent encore être payées à la fin du droit de superficie)
- (1) canon payable du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017 – cette redevance emphytéotique est indépendante du taux d'occupation du bâtiment
- (2) en principe, la responsabilité décennale est assumée par l'entrepreneur général du projet correspondant. Cependant, au cas où ce dernier ferait défaut, la Société souscrit elle-même une assurance responsabilité décennale complémentaire pour l'ensemble du projet – les valeurs assurées ont exclusivement trait aux travaux de construction couverts par la responsabilité décennale, pour les projets de Lichtervelde : y compris le centre administratif, Hooglede : y compris le centre communal, Hamme : y compris le soubassement, Kapellen : y compris la salle de relaxation et le bâtiment de connexion, Hamont-Achel : y compris le bâtiment de connexion et la connexion avec la résidence n° 12, Oosteeklo : y compris la cure, Hemiksem : y compris la partie subventionnable, soit 70,25 % de l'ensemble du marché, Kontich : y compris la rénovation du petit château, Zulte : y compris le couloir de connexion, Lennik : y compris les services communautaires, Hooglede (Gits) : y compris le centre de soins de jour, Saint-Nicolas (Priesteragie) : y compris le soubassement – Meise : y compris le couloir de connexion – Mol : y compris les 39 résidences. Toutes les autres assurances doivent être conclues par les preneurs de location-financement, comme déterminé contractuellement.

6. Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de 2017

Centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance "Bois de Bernihè" à Libramont

Le 23 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord sous conditions suspensives de l'acquisition de 100 % des actions de la société Siger SA, qui, à son tour, est la propriétaire de 100 % des actions de Dermedil SA, propriétaire de l'immeuble (voir communiqué de presse daté du 23 février 2017, disponible sur le site web de la société, www.carepropertyinvest.be). L'immeuble susmentionné concerne la "Résidence Bois de Bernihè" à Libramont.

Cette expansion de la portefeuille a été réalisée au 13 juillet 2017, après la réalisation des conditions suspensives. La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 11,9 millions €. Ce prix est basé en grande partie sur l'évaluation du centre de services de soins et de logement par l'expert immobilier. Le centre de services de soins et de logement et les résidences-services sont exploités par Vulpia Wallonie asbl, par le biais d'un bail du type triple net. Le projet génère des revenus supplémentaires pour la société depuis le 1 août 2017.

Le bâtiment est un projet de quatre étages, construit en 2013, et héberge un centre de soins et de logement avec une capacité totale de 108 résidents. Une de ces chambres est prévue pour des courts séjours. Les 18 résidences-services se trouvent sur le troisième étage du bâtiment.

Cet achat a été financé entièrement par des ressources étrangères (émission des billets du Trésor).

Le projet "Bois de Bernihè" à Libramont représente un jalon important pour la Société, en étant le premier investissement en Région wallonne.

7. Bien immobilier pour usage propre

Fin 2013, la Société a acheté un immeuble (situé à 3, Horstebaan, 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, 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'acquisition s'élève à 1 728 121,34 €, hors TVA et droits d'enregistrement.

8. Rapport de l'expert immobilier

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur de donner notre opinion sur la valeur du patrimoine immobilier de la SIR publique (Société immobilière réglementée publique de droit belge) Care Property Invest au 30 juin 2017.

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 ensemble. Lors de notre évaluation, nous n'avons pas pris en compte les frais de vente ni les impôts à payer qui sont propres à une transaction ou à la promotion immobilière. Nous pensons, par exemple, aux frais de courtage ou de publicité. Outre un contrôle annuel des immeubles concernés, nos estimations sont basées sur les informations fournies par Care Property Invest concernant la situation locative, les surfaces, les croquis ou plans, les frais locatifs et les impôts liés à la propriété concernée, la conformité et la pollution de l'environnement. Les données communiquées sont considérées comme étant exactes et complètes. Nos estimations reposent sur l'hypothèse que les éléments non communiqués ne sont pas de nature à affecter la valeur du bien. Cette évaluation est un instantané du marché à la date de l'évaluation.

Le 30 juin 2017, la juste valeur (ou fair value) s'élève à 124 103 900 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 127 206 500 €.

Anvers, 30/06/2017



Katrien Van Grieken, MRE

Estimateur-Conseiller
STADIM srl



Philippe Janssens, FRICS

Administrateur délégué
STADIM srl





V. États financiers résumés

Les chiffres du premier semestre de la Société au 30 juin 2017 sont établis conformément aux « International Financial Reporting Standards (IFRS) » et conformément IAS 34, Information financière intermédiaire.

Le rapport semestriel a été approuvé par le conseil d'administration de la Société au 6 septembre 2017. Le rapport semestriel du 30 juin 2017 du conseil d'administration doit être lu ensemble avec les états financiers résumés de Care Property Invest. Toutes les données chiffrées relatives aux comptes annuels sont en euros, sauf indication contraire.

1. État du résultat global consolidé

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le 30 juin		2016	2015
I.	Revenus locatifs (+)	9 461 551,74	7 800 084,54
	loyer	2 530 543,68	1 250 422,68
	gratuités locatives	0,00	-465,00
	redevances de location-financement et similaires	6 931 008,06	6 550 126,86
RÉSULTAT LOCATIF NET		9 461 551,74	7 800 084,54
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		9 461 551,74	7 800 084,54
XIV.	Frais généraux de la Société (-)	-1 520 626,42	-1 228 669,47
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 120 102,03	67 678,72
	autres charges d'exploitation relatives aux projets	-3 310 111,53	-501 470,02
	autres revenus d'exploitation relatifs aux projets	4 430 213,56	569 148,74
	autres revenus et charges d'exploitation	0,00	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		9 061 027,35	6 639 093,79
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-169 821,94	-47 347,07
	variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-396 715,84	-273 508,06
	variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	226 893,90	226 160,99
XIX.	Autres résultats du portefeuille (+/-)	824 136,99	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		9 715 342,40	6 591 746,72
XX.	Revenus financiers (+)	8 504,96	76,24
XXI.	Coûts d'intérêt nets (-)	-2 163 649,85	-2 075 276,06
XXII.	Autres charges financières (-)	-35 496,08	-2 263,18
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	2 694 559,30	-5 785 699,55
RÉSULTAT FINANCIER		503 918,33	-7 863 162,55
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		10 219 260,73	-1 271 415,83
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	-158 756,29	-115 407,77
XXV.	Exit tax (-)	-169 958,69	-203 096,96
IMPÔTS		-328 714,98	-318 504,73
RÉSULTAT NET		9 890 545,75	-1 589 920,56
RÉSULTAT GLOBAL		9 890 545,75	-1 589 920,56

1.1 Résultat net par action

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016 (*)
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	9 890 545,75	-1 589 920,56
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,6581	-0,1206
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	11,06 %	-2,03 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	3,28 %	-0,66 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 13 184 720 au 30 juin 2016 contre 15 028 880 actions au 30 juin 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 s'élevait à 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions au 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière au 30 juin 2017 s'élevait à 20,06 € et au 30 juin 2016 à 18,25 €. Le rendement brut est calculé en divisant le résultat net par action par respectivement le prix d'émission initial en 1996 et la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y a pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élève à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Toutes les actions participeront dans le résultat de l'exercice 2017.

(*) Les chiffres au 30 juin 2016 tiennent compte d'un remboursement du précompte mobilier augmenté, qui était déjà répercuté dans les loyers. Le rendement par action ne tient compte qu'avec une indexation des revenus locatifs.

1.2 Composants du résultat net

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le 30 juin	2017	(*) 2016
RESULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	9 890 545,75	-1 589 920,56
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-4 338 789,00	6 082 405,50
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	49 453,71	44 460,18
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	169 821,94	47 347,07
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	-2 694 559,30	5 785 699,55
<i>impôts- prélèvements sur les impôts différés</i>	0,00	0,00
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	-1 039 368,36	1 358,33
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i>	0,00	203 540,37
<i>autres résultats du portefeuille</i>	-824 136,99	0,00
EPRA RÉSULTAT	5 551 756,75	4 492 484,94
EPRA Résultat par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,3694 €	0,3407 €
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	6,21 %	5,73 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	1,84 %	1,87 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 13 184 720 au 30 juin 2016 contre 15 028 880 actions au 30 juin 2017. Le prix d'émission initial en 1996 s'élevait à 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions au 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière au 30 juin 2017 s'élevait à 20,06 € et au 30 juin 2016 à 18,25 €. Le rendement brut est calculé en divisant l'EPRA résultat par action par respectivement le prix d'émission initial en 1996 et la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y a pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élève à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Toutes les actions participeront dans le résultat de l'exercice 2017.

(*) Les chiffres au 30 juin 2016 tiennent compte d'un remboursement du précompte mobilier augmenté, qui était déjà répercuté dans les loyers. L'EPRA résultat ne tient compte qu'avec une indexation des revenus locatifs.

Note relative à l'état du résultat global

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 47,39 % par rapport au 30 juin 2016.

Au 30 juin 2017, les revenus locatifs ont augmenté de 21,30 % par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique par une hausse des revenus locatifs des placements immobiliers par l'acquisition des projets « Ter Bleuk » (Bonheiden) et « 3 Eiken » (Lanaken) en décembre 2016. Depuis le 1er avril 2017, les projets « Les Terrasses du Bois » (Watermael-Boitsfort) et « Herfstvrede » (Moerbeke) génèrent des revenus supplémentaires pour la Société.

Les frais généraux de fonctionnement ont augmenté par rapport à 2016. Cette hausse est due à la croissance de la Société. L'augmentation des revenus locatifs entraîne une dilution supplémentaire de ces coûts.

Les autres coûts d'exploitation et produits ont augmenté de 67 678,72 € au 30 juin 2016 pour atteindre 1 120 102,03 € au 30 juin 2017.

La hausse des autres coûts d'exploitation se doit à la modification des coûts actualisés de la prestation de services durant la période d'emphytéose, approuvée par le conseil d'administration du 10 mai 2017. Cela engendre une modification de la provision pour les coûts de projet, à laquelle s'ajoute un coût unique, non réalisé de 1 842 490,27 €, inscrit dans les autres coûts d'exploitation.

Du fait de la modification de la provision pour les coûts de projet, les autres produits d'exploitation ont augmenté, comme la marge de profit ou de perte correspondant aux précédentes périodes (concernant les créances commerciales comprises dans les créances de location-financement) - 745 038,96 € - a été reclassée, des revenus locatifs aux autres produits et coûts d'exploitation, ce qui est plus réaliste compte tenu de la nature des produits. D'autre part, la réception provisoire du projet « Herfstvrede » à Moerbeke, qui a eu lieu le 23 février 2017, a engendré une plus-value de 340 637,45 €.

Cette plus-value sera inscrite dans le bilan à compter de la réception provisoire et déduite durant la période du projet. En outre, les factures à recevoir en lien avec le portefeuille initial ont été déduites pour un montant de 1 676 182,22 €. Care Property Invest a déterminé en l'occurrence les frais encore attendus pour les projets afin de fournir une image plus représentative de la réalité au 30 juin 2017. Tant la marge de perte ou de profit correspondant à la précédente période que la plus-value et la déduction de la provision pour les factures à recevoir n'ont pas été réalisées, et feront donc l'objet d'une correction dans le résultat EPRA, afin que ces revenus n'entrent pas en ligne de compte pour le versement du dividende.

Les coûts de construction des projets en cours s'élèvent à 1 450 845,02 € pour le premier semestre 2017. Ces coûts sont inscrits dans les autres coûts d'exploitation et activés via les autres revenus d'exploitation dans les autres immobilisations corporelles.

L'expert immobilier évalue chaque trimestre les immeubles de placement figurant au bilan de la Société, conformément à la norme IAS 40. La juste valeur de son portefeuille immobilier a déjà augmenté depuis son acquisition, mais au 30 juin 2017 un résultat négatif a pu être enregistré comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cela s'explique par la correction de la période de gratuités locatives étant donné que l'expert immobilier tient déjà compte des flux de trésorerie à venir (en ce compris les réductions de loyer) pour éviter un doublon.

L'autre résultat du portefeuille au 30 juin 2017 s'élève à 824 136,99 € et concerne l'évaluation initiale à la juste valeur du projet « Les Terrasses du Bois » (Watermael-Boitsfort) le 15 mars 2017 et du projet « Les Saules » (Forest) le 23 février 2017.

Résultat financier

Le résultat financier a été positivement affecté par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une hausse des taux d'intérêt actuels, faibles voire négatifs, une plus-value doit être enregistrée au 30 juin 2017 dans l'état du résultat global de la Société, à concurrence de 2 694 559,30 €, ce qui fait que l'impact négatif total s'élève à ce jour à 18 925 803,00 € par rapport à 21 463 004,00 € au 31 décembre 2016.

Impôt sur les sociétés

Le montant des impôts au 30 juin 2017 comprend les impôts sur les sociétés estimés et l'Exit tax des filiales.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élevait à 5 551 756,75 € au 30 juin 2017, sur une base consolidée, contre 4 492 484,94 € au 30 juin 2016. Cela signifie une hausse de 23,58 %. Le résultat EPRA par action a augmenté de 0,3407 €, le 30 juin 2016, à 0,3694 €, au 30 juin 2017.

2. Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Période clôturé le	30 juin 2017	31 décembre 2016
ACTIF		
I. Actifs immobilisés	298 696 450,14	258 292 942,67
C. Immeubles de placement	124 108 485,62	85 040 501,00
<i>Immeubles de placement - Autres</i>	<i>119 518 155,62</i>	<i>85 040 501,00</i>
<i>Immeubles de placement - Développement de projets</i>	<i>4 590 330,00</i>	<i>0,00</i>
D. Autres immobilisations corporelles	2 890 838,48	4 464 773,43
E. Immobilisations financières	5 520,00	3 770,00
F. Créances de location-financement	160 602 774,64	156 938 252,98
G. Créances commerciales et autres immobilisations	11 088 831,40	11 845 645,26
<i>relativement à des projets en cours</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>relativement à des projets livrés</i>	<i>11 088 831,40</i>	<i>11 845 645,26</i>
II. Actifs courants	2 695 308,97	4 722 317,34
D. Créances commerciales	543 157,53	26 787,65
E. Créances fiscales et autres actifs courants	242 222,81	600 530,53
<i>impôt sur les sociétés</i>	<i>159 669,11</i>	<i>479 783,54</i>
<i>autres</i>	<i>82 553,70</i>	<i>120 746,99</i>
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 728 974,66	3 657 308,89
G. Comptes de régularisation	180 953,97	437 690,27
TOTAL ACTIF	301 391 759,11	263 015 260,01
FONDS PROPRES EN ENGAGEMENTS		
FONDS PROPRES	143 846 387,64	108 698 808,51
A. Capital	89 414 321,58	78 442 491,65
B. Prime d'émission	43 184 322,96	20 592 745,89
C. Réserves	1 357 197,36	1 768 287,54
D. Résultat net de l'exercice	9 890 545,74	7 895 283,43
PASSIFS	157 545 371,47	154 316 451,50
I. Passifs non courants	122 611 187,11	125 069 420,29
B. Dettes financières non courantes	102 514 607,12	102 522 085,23
C. Autres passifs financiers non courants	18 925 803,00	21 463 004,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	<i>18 925 803,00</i>	<i>21 463 004,00</i>
F. Impôts différés	1 170 776,99	1 084 331,06
II. Passifs courants	34 934 184,36	29 247 031,21
B. Dettes financières courantes	27 577 645,42	20 498 673,84
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 779 219,82	8 160 383,22
a. Exit tax	4 567 151,44	4 483 638,69
b. Autres	2 212 068,38	3 676 744,53
<i>fournisseurs</i>	<i>1 905 683,35</i>	<i>3 478 645,56</i>
<i>locataires</i>	<i>0,00</i>	<i>50,00</i>
<i>impôts, rémunérations et charges sociales à payer pour l'acquisition d'immobilier</i>	<i>306 385,03</i>	<i>198 048,97</i>
E. Autres passifs courants	0,00	120 012,11
F. Comptes de régularisation	577 319,12	467 962,04
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	<i>217 360,73</i>	<i>45 555,38</i>
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>charges à imputer</i>	<i>359 958,39</i>	<i>422 406,66</i>
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	301 391 759,11	263 015 260,01

Note relative au bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille de la société s'est encore agrandi en 2017 grâce à un apport en nature du centre de services de soins et de logement avec résidences-services, « Les Terrasses du Bois », à Watermael-Boitsfort, et à l'acquisition d'un terrain pour le développement d'un centre de services de soins et de logement à Forest pour une juste valeur de 38 985 575,00 €. La valeur des immeubles de placement qui se trouvaient déjà dans le portefeuille le 31 décembre 2016 a augmenté à 85 122 910,62 €. L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 124 millions d'euros. Tout cela a entraîné une hausse des immeubles de placement de 46 % environ. La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %.

Créances de location-financement

Sont comprises ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. La réception provisoire du projet « Herfstvrede » à Moerbeke s'est tenue le 23 février 2017, ce qui fait que le montant des créances de location-financement a changé de 3 664 521,66 € au 30 juin 2017⁽¹⁾. La valeur réelle de la location-financement s'élevait à 230 402 506,88 € au 30 juin 2017.⁽²⁾

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

La différence entre la valeur nominale des indemnités de superficie finales (comprise dans la rubrique « créances de location-financement ») et la juste valeur calculée au moment de la mise à disposition en escomptant les futurs flux de trésorerie, est reprise dans les « créances commerciales » et annuellement amortie. Comme le taux d'escompte est déterminé au moment de la réception, le montant activé de ces créances ne change pas, sauf livraison d'un nouveau projet. Le 10 mai 2017, le conseil d'administration a décidé de modifier le montant des frais actualisés de la prestation de services durant la période d'emphytéose. Cela a entraîné une modification des coûts de projet, pour atteindre -5 119 389,17 €. La provision pour les coûts de la prestation de services a été modifiée afin de tenir compte d'une approche plus fiable des coûts salariaux et de fonctionnement (selon les chiffres approuvés au 31 décembre 2016).

Fonds propres

Le capital de la Société est passé à 89 414 321,58 € suite à l'augmentation de capital et à 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. Le capital est donc représenté au 15 mars 2017 par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote est de 15 028 880.

Une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt, entraînant une augmentation ou une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, à savoir, respectivement, une augmentation ou une diminution des réserves.

(1) Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour le projet à Moerbeke, il existe aussi un canon, outre un composant intérêt, également issu d'un amortissement de capital, ce qui fait que le montant de la créance va progressivement diminuer sur la période du bail emphytéotique.

(2) La juste valeur des « créances de location-financement » a été calculée en escomptant tous les flux de trésorerie à venir au taux d'intérêt IRS valable en date du 30 juin de l'année concernée, majorée d'une marge selon la période restante du contrat sous-jacent.

Dettes et obligations

Sur une base consolidée, les financements des filiales ont également été repris dans le passif au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2017, la Société disposait d'un crédit roll over chez KBC pour un total de 35 millions d'euros. 14,7 millions d'euros ont été déduits de ce total au 30 juin 2017. Le 29 septembre 2017, 14,7 millions d'euros arrivent à échéance, et la Société peut les reconduire sans conditions. En outre, la Société disposait d'un programme MTN chez Belfius d'un montant de 50 millions d'euros, dont 12,5 millions ont été déduits le 30 juin 2017. Tant le crédit roll-over chez KBC que le programme MTN chez Belfius concernent un taux d'intérêt variable à des conditions avantageuses.

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
durée résiduelle moyenne des dettes financières	12,87 ans	13,61 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	130 092 252,54	123 020 759,07
taux d'intérêt moyen pondéré (*)	3,23 %	4,01 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-18 925 803,00	-21 463 004,00
mouvement des dettes financières	7 071 493,47	22 039 041,94

(*) Le taux d'intérêt moyen concerne les taux d'intérêt après la transposition des taux d'intérêt variables vers des taux fixes par moyen de swaps.

Taux d'endettement

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

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2017	31 décembre 2015
calcul de l'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Endettement total	157 545 371,47	154 316 451,50
diminué des (conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »)		
<i>instruments de couverture autorisés</i>	-18 925 803,00	-21 463 004,00
<i>impôts différés (liability)</i>	-1 170 776,99	-1 084 331,06
<i>montants dus par la SIR pour le paiement de l'acquisition de biens immobiliers</i>	0,00	0,00
<i>comptes de régularisation</i>	-577 319,12	-467 962,04
	136 871 472,36	131 301 154,40
actifs à prendre en compte pour la calcul du taux d'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Total de l'actif	301 391 759,11	263 015 260,01
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIETE	45,41 %	49,92%

Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2017	31 décembre 2016
total de l'actif	301 391 759,11	263 015 260,01
obligations	-157 545 371,47	-154 316 451,50
ACTIF NET	143 846 387,64	108 698 808,51
Valeur nette par action	9,57 €	9,57 €
total des actifs	301 391 759,11	263 015 260,01
passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés")	-138 619 568,47	-132 853 447,50
ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS"	162 772 190,64	130 161 812,51
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés".	10,83 €	9,87 €
total des actifs, comprenant la juste valeur des créances de location-financement (*)	360 102 659,95	339 530 668,36
passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés")	-138 619 568,47	-132 853 447,50
ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT "LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT" EPRA VAN	221 483 091,48	206 677 220,86
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés" et comprenant "la juste valeur des créances de location-financement"	14,74 €	15,68 €

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 13 184 720 au 30 juin 2016 contre 15 028 880 actions au 30 juin 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 s'élevait à 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions au 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière au 30 juin 2017 s'élevait à 20,06 € et au 30 juin 2016 à 20,45 €.

Le rendement brut est calculé en divisant la valeur nette par action par respectivement le prix d'émission initial en 1996 et la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y a pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élève à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Toutes les actions participeront dans le résultat de l'exercice 2017.

(*) Conformément à la législation SIR, la valeur nette par action est calculée basée sur le nombre total des actions, diminué du montant des actions propres.

(**) La juste valeur des « créances de location-financement » est calculée en escomptant des futurs flux de trésorerie à un taux IRS, valide au 30 juin ou 31 décembre de l'année correspondante, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, augmentée d'une certaine marge.

2.1 Patrimoine

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
immeubles de placement		
immeubles de placement	124 108 485,62	85 040 501,00
activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
créances de location-financement	160 602 774,64	156 938 252,98
créances commerciales concernant les projets achevés	11 088 831,40	11 845 645,26

Au 30 juin 2017 Care Property Invest compte un total de 86 projets dans son portefeuille immobilier, dont 2 projets en cours de développement, notamment le projet « Huis Driane » à Herenthout, qui sera probablement achevé au printemps de 2018 et le développement planifié d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir, acquis au cours du premier trimestre de 2017, a déjà été repris sous la rubrique « immeubles de placement ».

2.2 Informations concernant 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 la page 150 du chapitre « VIII Comptes annuels » du rapport financier annuel 2016 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 :

Les montants sont en euros.

APERÇU DES FINANCEMENTS AU 30 juin 2017- BELFIUS taux d'intérêt fixe par le biais d'un financement swap					
pour le projet à	montant de l'emprunt	date finale	taux d'intérêt fixe du swap	durée résiduelle (en années)	évaluation au 30 Juin 2017
Moorslede	1 187 486,05	01/02/33	5,100%	15,60	-671 183,00
Essen - 2de fase	1 213 164,72	03/08/26	5,190%	9,10	-435 294,00
Achel	1 511 366,06	02/10/34	4,850%	17,27	-873 606,00
Ekeren	1 618 798,95	02/05/33	4,620%	15,85	-786 550,00
Zaventem - Sterrebeek	1 667 307,15	02/05/35	4,315%	17,85	-824 510,00
Sint-Niklaas	1 736 652,10	02/01/36	5,050%	18,52	-1 127 572,00
Destelbergen	1 885 159,00	03/10/33	4,300%	16,27	-884 955,00
Waasmunster	2 067 360,12	02/11/32	4,040%	15,35	-850 741,00
Kortenberg	2 147 304,69	03/04/34	4,065%	16,77	-899 162,00
Beringen	2 283 967,00	01/10/36	5,010%	19,27	-1 534 146,00
Zonhoven - 2de fase	2 406 536,94	01/08/36	4,930%	19,10	-1 592 491,00
Tienen	2 993 023,90	01/03/35	4,650%	17,68	-1 596 426,00
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	01/12/34	4,940%	17,43	-1 768 036,00
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3 061 489,19	01/02/27	5,260%	9,60	-1 072 577,00
Brugge - Vliedberg	3 222 432,60	31/12/36	4,710%	19,52	-1 947 009,00
Tienen - 2de fase	3 786 791,37	31/12/36	4,350%	19,52	-2 061 545,00
Juste valeur totale confirmée par Belfius Banque					-18 925 803,00

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 2017. Cela a conduit à un profit de 2,69 millions d'euros 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 1,7 millions d'euros 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 ont été arrondis en euros.

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3 657 309	8 547 846
1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	7 599 281	6 680 991
Résultat avant impôts payés	10 219 261	-1 271 416
Impôts payés	-328 715	-318 505
Résultat net de l'exercice	9 890 546	-1 589 921
+ intérêts payés et reçus (compris dans les activités de financement)	2 163 650	2 075 276
Résultat net de l'exercice (à l'exclusion des intérêts)	12 054 196	485 356
Éléments hors-caisse ajoutés ou/déduits du résultat	-4 338 789	6 082 406
variations de la juste valeur des swaps	-2 694 559	5 785 700
variations de la juste valeur des immeubles de placement	169 822	47 347
impôts-prélèvement sur les impôts différés	0	0
amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.	49 454	44 460
marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période	-1 039 368	1 358
diminution de créance commerciale (marges de profit ou de perte affectées durant les périodes précédentes)	0	203 540
Autres résultats du portefeuille	-824 137	0
Variation du besoin en fonds de roulement		
Mouvement des actifs	-575 095	-968 682
développements de projet (projets en cours d'exécution/en préparation)	0	0
créances de location-financement	21 647	67 076
créances commerciales	-516 370	8 143
impôts à recouvrer	-89 423	-152 906
autres actifs courants	38 193	9 195
charges à transférer et revenus acquis	-29 143	-900 191
Mouvement du passif	458 969	-1 081 912
dettes commerciales	153 117	599 990
impôts, charges sociales et dettes salariales	108 336	218 293
comptes de régularisation	197 516	263 629

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le 30 juin	2017	2016
2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-6 129 085	-566 470
immeubles de placement	-4 564 384	-1 365
investissements en immobilisations corporelles	-1 562 952	-567 846
investissements en immobilisations financières	-1 750	2 741
3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-3 398 530	-2 429 565
Éléments de trésorerie inclus dans le résultat	-2 163 650	-2 075 276
charges d'intérêt payées	-2 207 500	-2 096 694
intérêts reçus (swap)	43 850	21 418
taux d'intérêt fixe	0	0
Variation des passifs financiers et des dettes financières	7 071 493	-354 289
augmentation (+) des dettes financières	7 500 000	-354 289
diminution (-) des dettes financières	-428 507	0
Variation des capitaux propres	-8 306 374	0
achat / vente d'actions propres	0	0
paiement de tantièmes	0	0
paiements de dividendes	-7 060 418	0
paiement du précompte mobilier sur les dividendes	-1 245 956	0
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)	-1 928 334	3 684 956
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	1 728 975	12 232 801



4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Les montants ont été arrondis 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 (*)	
			réserve pour le solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	
1 janvier 2016	78 442 492	20 592 746	0	0	-22 156 167
affectation du résultat net de l'exercice 2015			1 772 676	-82 620	2 846 632
dividendes					
actions propres					
résultat de la période					
acompte sur dividende					
augmentation de capital					
30 juin 2016	78 442 492	20 592 746	1 772 676	-82 620	-19 309 535
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			1 955 715	-30 502	-2 153 469
dividendes					
actions propres					
résultat de la période					
acompte sur dividende					
Augmentation de capital	10 971 830	22 591 577			
30 juin 2017	89 414 322	43 184 323	3 728 391	-113 122	-21 463 004

	autres réserves	réserve pour actions propres	résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES FONDS PROPRES
1 janvier 2016	11 283 515	-241 232	7 832 169	-3 281 715	4 546 222	100 299 745
affectation du résultat net de l'exercice 2015			9 534	4 546 222	-4 546 222	0
dividendes				0	0	0
actions propres				0		0
résultat de la période				0	(**)-1 589 921	-1 589 921
acompte sur dividende						0
augmentation de capital				0	0	0
30 juin 2016	11 283 515	-241 232	7 841 703	1 264 507	-1 589 921	98 709 824
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			-182 834	-411 090	411 090	0
dividendes				0	-8 306 374	-8 306 374
actions propres				0	0	0
résultat de la période				0	(**)-9 890 546	9 890 546
acompte sur dividende				0	0	0
Augmentation de capital				0	0	33 563 407
30 juin 2017	11 499 810	0	7 705 123	1 357 198	9 890 546	143 846 388

(*) 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 (+/-)

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

5. Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de 2017

Centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance "Bois de Bernihè" à Libramont

Le 23 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord sous conditions suspensives de l'acquisition de 100 % des actions de la société Siger SA, qui, à son tour, est la propriétaire de 100 % des actions de Dermedil SA, propriétaire de l'immeuble (voir communiqué de presse daté du 23 février 2017, disponible sur le site web de la Société, www.carepropertyinvest.be). L'immeuble susmentionné concerne la "Résidence Bois de Bernihè" à Libramont.

La finalisation de cet investissement supplémentaire a eu lieu le 13 juillet 2017, après la réalisation des conditions suspensives. La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 11,9 millions €. Ce prix est basé en grande partie sur l'évaluation du centre de services de soins et de logement par l'expert immobilier.

Le centre de services de soins et de logement et les résidences-services sont exploités par Vulpia Wallonie asbl, par le biais d'un bail du type triple net. A partir du 1 août 2017, le projet génère des revenus supplémentaires pour la Société.

Le bâtiment est un projet de quatre étages, construit en 2013, et héberge un centre de soins et de logement avec une capacité totale de 108 résidents. Une de ces chambres est prévue pour des courts séjours. Les 18 résidences-services se trouvent sur le troisième étage du bâtiment.

Le projet "Bois de Bernihè" à Libramont représente un jalon important pour la Société, en étant le premier investissement en Région wallonne.

6. Transactions avec des parties liées

En exécution de l'article 8 de l'AR SIR, la Société veut bien ajouter qu'elle a émis un communiqué de presse le 7 février 2017, en vertu de l'article 37 de la loi SIR. Dedans, la Société réaffirme qu'elle est d'opinion que cette transaction est de son intérêt et s'inscrit dans sa stratégie de l'entreprise, et a été effectuée aux conditions usuelles du marché.

Cette transaction était une partie liée, notamment, M. Dirk Van den Broeck, membre du conseil d'administration et le comité de direction de la Société. La transaction était une vente à la Société d'un bâtiment à Watermael-Boitsfort par un apport en nature. La valeur conventionnelle s'élevait à environ 34 millions € et un canon d'environ 1,7 millions €. Pour plus de détails concernant cette opération, la Société prie de consulter le communiqué de presse daté du 17 février 2017.

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

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration est d'opinion que les facteurs de risque et les incertitudes, comme décrits de la page 8 à 37 du rapport annuel financier 2016, restent valables pour les mois restants de 2017. Le rapport financier annuel 2016 est disponible sur le site web de la Société, www.carepropertyinvest.be.

8. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 JUIN 2017

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 2017, 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 13 juillet 2014, 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 2017 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 13 juillet 2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 6 septembre 2017

Le commissaire

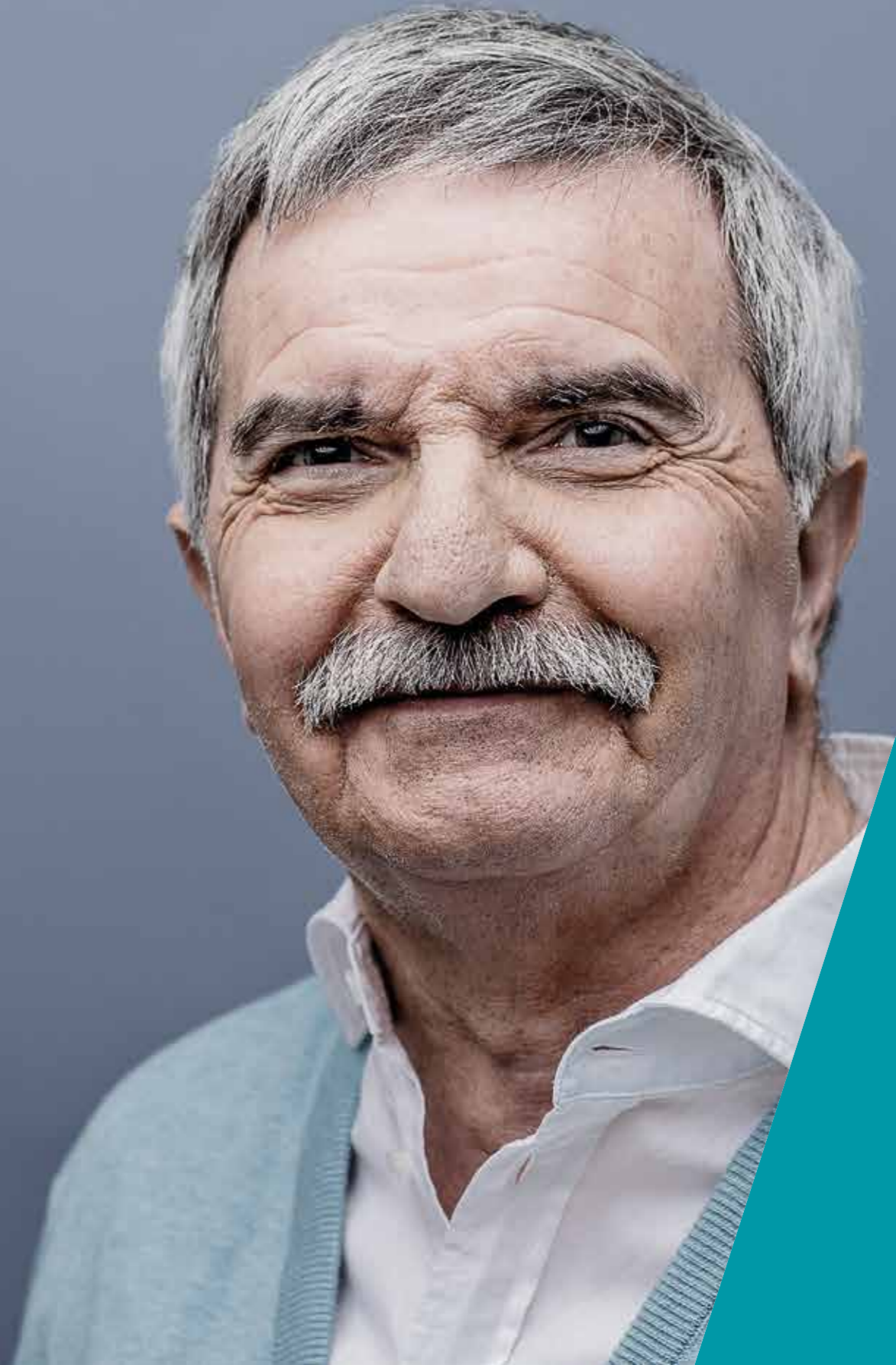
PwC Reviseurs d'Entreprises scrl

Représenté par

Damien Walgrave

Reviser d'Entreprises





VI. Document permanent

VI. Document permanent

1. Informations générales

1.1 Dénomination sociale (article 1 des statuts)

La Société revêt la forme d'une société anonyme. Elle est soumise au régime juridique des sociétés immobilières publiques réglementées, dont l'abréviation légale est « SIR publiques » ou « SIRP ». Elle est dénommée « CARE PROPERTY INVEST », en abrégé « CP Invest ».

La dénomination sociale de la Société et tous les documents qui émanent d'elle (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention « société immobilière réglementée publique » ou sont immédiatement suivis par ces mots. La dénomination sociale doit aussi toujours être précédée ou suivie par les mots « société anonyme » ou par l'abréviation « SA ».

La Société tire ses ressources financières, en Belgique ou à l'étranger, d'une offre publique d'actions, et fait donc publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438, 1er alinéa, du Code des sociétés. Les actions de la Société sont admises à la négociation sur un marché réglementé, à savoir Euronext Brussels.

La Société est soumise à la réglementation applicable à tout moment aux sociétés immobilières réglementées et en particulier aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « loi SIR ») et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'« AR SIR »).

La Société est également assujettie à l'article 2.7.6.0.1 du Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF, code flamand de fiscalité) concernant l'exonération de droits de succession afférents aux parts de sociétés créées dans le cadre de la réalisation et/ou du financement de programmes d'investissement de résidences-services, tel qu'amendé de temps à autre.

1.2 Siège social

À compter du 12 janvier 2015, le siège social de la Société est établi à 2900 Schoten, Horstebaan 3, et peut être contacté par téléphone au numéro +32 3 222 94 94, par fax au numéro +32 3 222 94 95 et par e-mail à info@carepropertyinvest.be.

Le conseil d'administration peut le déplacer à tout autre endroit de la Région flamande. Il veille à la publication de toute modification du siège de la Société aux annexes du Moniteur belge.

Le conseil d'administration est, en outre, autorisé à établir des bureaux, des sièges d'exploitation, des succursales et des filiales tant en Belgique qu'à l'étranger.

1.3 Constitution et publication

La Société anonyme Care Property Invest a été constituée le 30 octobre 1995 sous le nom « Serviceflats Invest », en vertu d'un acte passé devant le notaire associé Jan Boeykens à Anvers, et publié aux annexes du Moniteur belge du 21 novembre 1995 sous le numéro 1995-11-21/176.

1.4 Numéro d'entreprise

La Société est inscrite au registre des personnes morales (RPM) d'Anvers (section Anvers) sous le numéro 0456 378 070.

1.5 Objet (article 3 des statuts)

La Société a pour objet exclusif, (a) de mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR et des arrêtés et règlements pris en exécution de celle-ci, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et (b), dans les limites fixées par la loi SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR. Par bien immobilier on entend le bien immobilier au sens de la loi SIR et tous les autres biens, actions ou droits définis comme des biens immobiliers par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

L'activité décrite aux paragraphes précédents doit avoir trait au financement et à la réalisation, (i) en ce qui concerne la région flamande, exclusivement de projets concernant (a) la création des résidences-services mentionnées à l'article 88, §5, du Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (tel que modifié de temps à autre) ou (b) les immeubles pour les structures prévues dans le cadre du Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou (c) les immeubles pour les personnes handicapées, (ii) en ce qui concerne l'Espace économique européen, à l'exception de la région flamande, de projets similaires à ceux visés au point (i), ou (iii) d'autres projets autorisés de temps à autre en vertu de la législation applicable en matière d'exonération de droits de succession, sans retrait de l'agrément en vertu de cette législation (ci-après, conjointement, les « projets »).

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, exercer toutes les activités liées à l'érection, à la construction (sans préjudice de l'interdiction d'intervenir comme promoteur immobilier, sauf dans le cas de transactions occasionnelles), la transformation, la rénovation, l'aménagement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise en copropriété ou en indivision de biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, l'attribution ou l'obtention de droits de superficie, d'un usufruit, d'une emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels sur les biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers. La Société peut aussi, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites mentionnées ci-dessus,

- prendre des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
- donner des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, comme activité principale ou accessoire (étant entendu que donner des immeubles en location-financement, avec une option d'achat, ne peut être une activité principale que de la manière déterminée à l'article 17, alinéa 3, de l'AR SIR et aux conditions de cet article) ; et
- développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques de la Société et de façon à assurer une diversification des risques appropriée. La Société ne peut cependant détenir de liquidités non allouées. Les liquidités pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme, ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;
- consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la Société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées

- consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- effectuer des opérations sur des instruments de couverture autorisés (tels que définis dans la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées), dans la mesure où ces opérations s'inscrivent dans une politique établie par la Société pour couvrir les risques financiers, à l'exception d'opérations spéculatives.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la Société peut effectuer toutes les opérations immobilières, mobilières, financières, commerciales et industrielles ayant un lien, direct ou indirect, avec son objet ou qui sont simplement de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation, en Belgique et à l'étranger.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la Société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de scission ou d'une autre restructuration prévue par le droit des sociétés, d'une inscription, d'une participation, d'une intervention financière ou de toute autre manière prendre une participation dans toute société ou entreprise actuelle ou future, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable au sien, ou de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation.

1.6 Durée (*article 5 des statuts*)

La Société est constituée pour une durée indéterminée et est active dès la date de sa constitution. Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions et selon les formes requises pour une modification des statuts.

1.7 Exercice (*article 41 des statuts*)

L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice social, il est dressé par les soins du conseil d'administration un inventaire, ainsi que les comptes annuels. Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer de manière fidèle l'évolution des affaires et de la situation de la Société. Ce rapport contient également les informations requises par le Code des sociétés, y compris une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui forme une partie spécifique de celui-ci. Cette déclaration de gouvernement d'entreprise contient également le rapport de rémunération qui forme une partie spécifique de celle-ci.

Dès la publication de la convocation à l'assemblée, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres documents mentionnés dans le Code des sociétés (à l'exception du premier exercice qui a couru du 30/10/1995 au 31/12/1996).

1.8 Assemblée générale

Conformément à l'article 32 des statuts coordonnés, l'assemblée générale ordinaire se réunit le troisième 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 désigné une nouvelle fois la SCRL civile PwC Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à 1932 Woluwe Saint-Étienne, Woluwedal 18, comme commissaire, pour une période de trois ans. M. Damien Walgrave, réviseur agréé (A02037) a été désigné comme représentant. Il représente dès lors la SCRL civile et est chargé de l'exercice du mandat en son nom et pour son compte. Le mandat expire après l'assemblée générale des actionnaires chargée d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2018.

1.10 Audit interne

Care Property Invest a conclu un accord à durée indéterminée avec bvba Mazars Advisory Services, représentée par Mme Cindy Van Humbeeck.

1.11 Expert immobilier

En application de la loi SIR et de l'AR SIR, les biens immobiliers de la Société doivent être évalués par un expert immobilier indépendant et reconnu. Celui-ci est tenu de déterminer la « juste valeur » des immeubles qui sont repris dans les comptes annuels de la Société. La Société recourt à cette fin à Stadim SCRL, représentée par M. Philippe Janssens. Les honoraires de l'expert immobilier sont indépendantes de la juste valeur des biens immobiliers à évaluer. Le contrat avec Stadim a été conclu jusqu'à l'exercice 2019.

Méthode d'évaluation

L'évaluation se fait par plusieurs approches classiques :

- D'une part la capitalisation de la valeur locative sur le marché, avec une correction pour les fluctuations de revenus par rapport à cette référence sur le marché ainsi que pour les autres charges ou coûts qui doivent être prévus pour poursuivre l'exploitation des biens immobiliers.
- D'autre part, une actualisation détaillée des flux financiers sur la base d'hypothèses explicites d'évolutions futures de ces revenus et de la valeur finale. Dans ce cas, le taux d'actualisation tient compte des intérêts financiers sur les marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque spécifique pour les investissements immobiliers. Dans le cadre de l'évaluation, il est tenu compte de manière conservatrice de taux d'intérêt et de perspectives d'inflation fluctuants.
- Ces évaluations sont également comparées aux prix unitaires répertoriés lors de la vente d'immeubles similaires, suite à quoi une correction tenant compte des éventuelles différences entre ces références et les biens concernés sera appliquée.
- Les projets de développement (travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement) sont évalués en déduisant les coûts du projet, lors de son achèvement, de la valeur anticipée, déterminée en appliquant les approches 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, 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 inclus dans le Bel Mid-index d'Euronext.

Code ISIN: BE0974273055. Le numéro LEI de Care Property Invest est: 54930096UUTCOUQCQU64.

1.14 Information au public

Les informations requises concernant la Société sont mises à la disposition du public pour garantir la transparence, l'intégrité et le bon fonctionnement du marché, conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé. Les informations requises sont distribuées et conservées, conformément à cet AR, via le site Internet de la Société (www.carepropertyinvest.be), tout en tenant compte de la circulaire FSMA/2012_01 du 11 janvier 2012, y compris des 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'activité et les résultats de la Société. La convocation des assemblées générales est publiée au Moniteur belge et dans un quotidien financier. Elle est également rendue publique par l'intermédiaire de l'agence de presse Belga et sur le site de la Société (www.carepropertyinvest.be), en application du Code des sociétés. Toute personne intéressée peut s'inscrire gratuitement sur le site Internet de la Société pour recevoir les communiqués de presse par e-mail.

Les décisions relatives aux nominations et révocations des membres du conseil d'administration et du commissaire, sont publiées aux annexes du Moniteur belge.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique

Les rapports financiers annuel et semestriel sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande. Ces rapports, les communiqués de la Société, l'information annuelle et les publications relatives à la mise en paiement du dividende, toutes les informations dont la divulgation est obligatoire, ainsi que les statuts coordonnés et la Charte de gouvernance d'entreprise sont disponibles sur le site Internet de la Société (www.carepropertyinvest.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 Internet et peuvent être consultés.

1.15 Analisten

Care Property Invest est suivie par :

- Banque Degroof Petercam
Herman van der Loos
+32 2 229 63 40
h.vanderloos@degroofpetercam.com
- KBC Securities
Alexander Makar
+32 2 429 39 39
alexander.makar@kbcsecurities.be
- ValueScan
Wim Lewi
+32 468 101 666
Wim.Lewi@ValueScan.be
- Vlaamse Federatie van Beleggers
Gert De Measure
+32 2 253 14 75
gert.de.measure@skynet.be

1.16 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal de la SIR en général et de la SIR résidentielle en particulier, l'action de Care Property Invest peut constituer un investissement intéressant pour les investisseurs particuliers et institutionnels.

1.17 Informations 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.

1.18 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Depuis la fin de l'exercice précédent, dont les comptes annuels contrôlés ou les comptes annuels intermédiaires ont été publiés, la situation financière ou commerciale de la Société n'a pas sensiblement changé.

1.19 Variation des droits des actionnaires

Conformément aux articles 558 et 560 du Code des sociétés, les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une assemblée générale extraordinaire. Le document contenant les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 533 ter et 540 du Code des sociétés peut être consulté sur le site Internet (www.carepropertyinvest.be) de Care Property Invest (Care Property Invest – rubrique Investir – Droits des actionnaires).

1.20 Stratégie ou données sur les politiques gouvernementales, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques ou les facteurs qui ont ou peuvent avoir directement ou indirectement des conséquences importantes pour les activités de Care Property Invest

Voir chapitre « I. Facteurs de risque » à la page 8 jusqu'au page 37 du rapport financier annuel 2016 de la Société, disponible sur son site web, www.carepropertyinvest.be.

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

L'histoire de Care Property Invest commence par son introduction en bourse le 7 février 1996 (voir chapitre « V. Care Property Invest en bourse » à la page 88 et suivantes du rapport financier annuel 2016 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.

1.22 Droits de vote des actionnaires principaux

Les actionnaires principaux de Care Property Invest ne disposent pas d'autres droits de vote que ceux qui découlent de leur participation au capital social (au sens de l'article 18.2 de l'annexe I du règlement (CE) n° 809/2004)..

2. Déclarations

2.1 Personnes responsables (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 des personnes âgées» à la page 54 établi par et inclus dans ce rapport financier semestriel dans le chapitre «IV. Rapport Immobilier» avec l'accord de l'expert immobilier Stadim cvba et le «8. Rapport de l'expert immobilier» à la page 73 dans le chapitre "IV. 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)

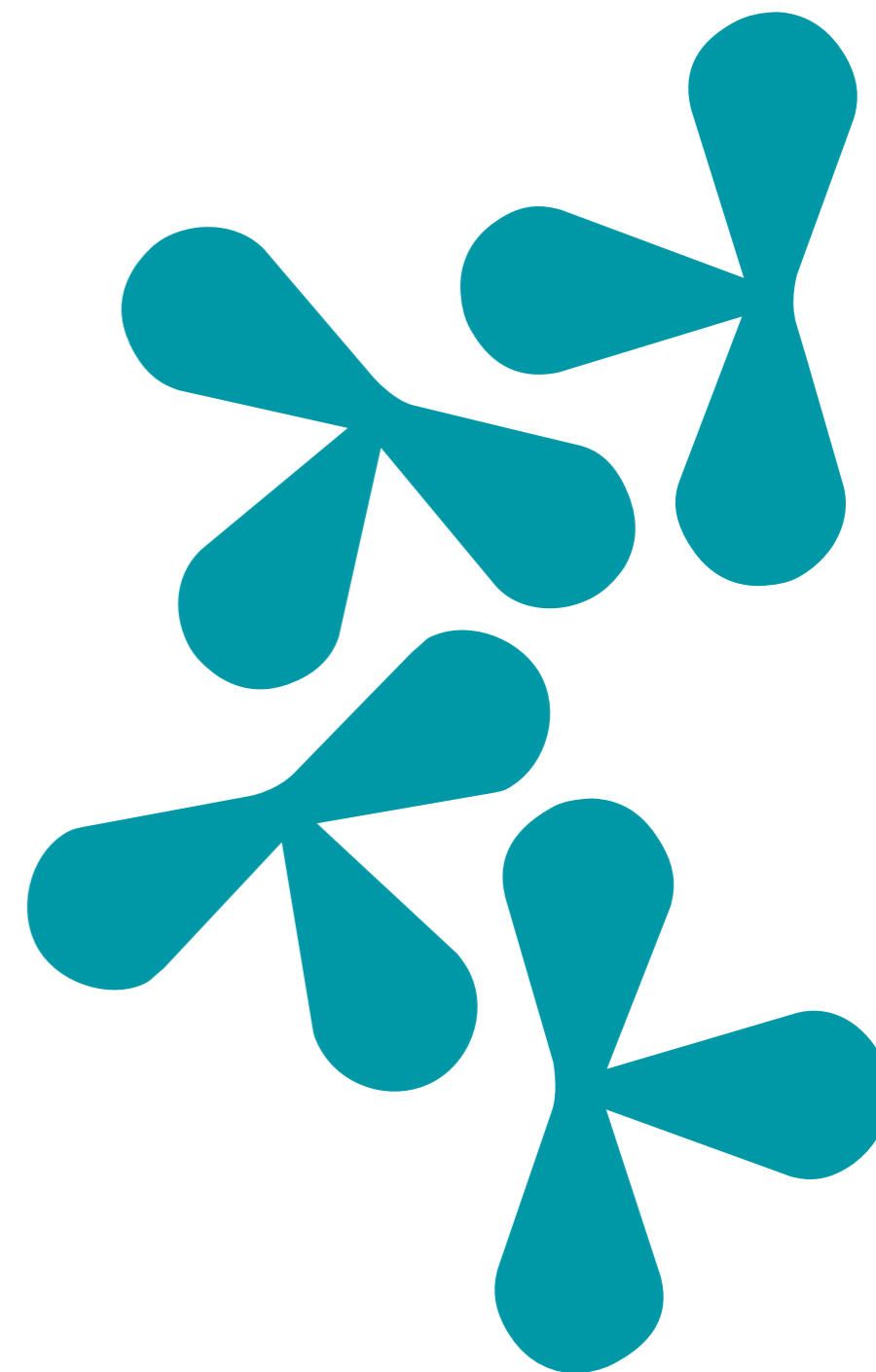
Le conseil d'administration de Care Property Invest déclare que, à sa connaissance :

- 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 (depuis 15 mars 2017);
- aucune option sur des actions de Care Property Invest n'a été octroyée jusqu'à présent par Care Property Invest ;
- il n'y a aucun lien familial entre les administrateurs.

3. Historique du capital social

Les montants sont en euros.

Date	Nature de l'opération	Montant du capital social	Nombre d'actions (sans valeur nominale)
30 octobre 1995	Capital initial par apport en espèces lors de la constitution (CGER Banque, BACOB Banque, Crédit Municipal, Kredietbank, Petercam et GIMV) (capital social lors de la constitution par apport en espèces)	1 249 383,36	210
		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 espèces 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



4. La société immobilière réglementée (SIR) publique

4.1 Définition

La société immobilière réglementée (SIR) publique a été créée par la loi SIR du 12 mai 2014 et l'AR SIR. La loi SIR définit la SIR comme une société (i) constituée pour une durée indéterminée ; (ii) dont l'activité est celle visée à l'article 4 de la loi SIR (voir ci-dessous) ; et (iii) qui est agréée en tant que telle par la FSMA. La société immobilière réglementée publique (en abrégé « SIR publique » ou « SIRP ») est une SIR dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions. Une SIRP est donc une société cotée en bourse dont au moins 30 % des actions sur le marché se trouvent aux mains du public (« free float »).

Selon la loi SIR, la SIR exerce une activité qui consiste à :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
 - (b) dans les limites de la loi, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi.
- Par bien immobilier on entend le « bien immobilier » au sens de la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

Les SIR se trouvent sous la supervision de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et doivent notamment se conformer à des règles très strictes en matière de conflits d'intérêts.

Depuis sa constitution au 25 novembre 2014, Care Property Invest a eu le statut de sicafi. Le 25 novembre 2014, la Société a adopté le statut de SIR publique.

4.2 Caractéristiques générales

4.2.1 ACTIVITÉS

Comme indiqué ci-dessus, la SIR peut exclusivement exercer une activité qui consiste à mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la loi SIR et de l'AR SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs (par exemple, par le biais d'un bail ou d'une emphytéose). Elle peut également posséder des immeubles indirectement, dans les limites imposées par la loi SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la SIR peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement (pour son propre portefeuille), l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles (art. 4, § 1, de la loi SIR).

La SIRP poursuit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée et exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant

de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

À cet effet, la SIR (i) exerce ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l'exercice à un tiers autre qu'une société liée, (ii) entretient des relations directes avec ses clients et fournisseurs, et (iii) a les équipes opérationnelles à sa disposition qui forment une partie importante de ses effectifs. En d'autres termes, une SIR est une société immobilière opérationnelle et commerciale.

Elle peut posséder les types suivants de « biens immobiliers » (tels que définis par la loi SIR) :

Biens immobiliers ordinaires :

- i. les immeubles et les droits réels sur immeubles (emphytéose, usufruit...), à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de SIRP ou de SIRI (SIR institutionnelle), à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la SIRP concernée ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues..

Autres biens immobiliers (dans certaines limites):

- vi. les actions de sicafi publiques ;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi OPCA ;
- viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi OPCA, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;
- ix. les actions émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « REIT ») ;
- x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4, de la loi du 16 juin 2006.

La SIR ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier (règle identique à celle applicable aux sicafi) et ne peut détenir les « autres biens immobiliers » (mentionnés aux points vi à x) et les droits d'option sur de tels actifs que pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de son actif consolidé.

L'activité de la Société consiste à mettre des immeubles (en particulier toutes les formes de logement reprises dans le décret sur les soins et le logement, ainsi que les logements pour les personnes handicapées) à la disposition d'utilisateurs, et à développer et gérer activement ses biens immobiliers.

La plus-value de Care Property Invest consiste à proposer des solutions immobilières sur mesure, dans le cadre desquelles des immeubles sont adaptés aux besoins spécifiques des utilisateurs. Care Property Invest va au-delà en procédant elle-même au développement d'immeubles, à des rénovations, des extensions, etc. Care Property Invest veut continuer à déployer son expertise et son savoir-faire, acquis dans le passé, lors de la réalisation de 2 000 résidences-services (subventionnées), pour réaliser dans le futur des projets prévus dans le décret sur les soins et le logement. Cela comprend les centres de services de soins et de logement, les centres de court séjour, les centres de soins de jour, les centres de services, les groupes de logements à assistance, ainsi que tous les établissements résidentiels pour les personnes handicapées.

La Société se concentre principalement sur les autorités locales et les organisations caritatives impliquées dans l'assistance aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

4.2.2 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 élabore un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

Diversification des biens immobiliers : les actifs de la SIRP sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire ; aucune opération effectuée par la SIRP ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment « un seul ensemble immobilier » (sous réserve des exceptions autorisées par le FSMA et dans la mesure où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales ne dépasse pas 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés).

Gestion des risques : la Société doit, en qualité de SIRP, disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion appropriée. Elle peut souscrire des instruments de couverture (à l'exclusion de toute opération de nature spéculative) si ses statuts l'y autorisent et s'ils s'inscrivent dans une politique de couverture des risques financiers. Cette politique devra faire l'objet d'une publication dans les rapports financiers annuels et semestriels.

Structure de gestion et organisation : en qualité de SIRP, la Société doit disposer d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément au régime SIR, d'un système de contrôle interne approprié, d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate, d'une fonction de compliance indépendante adéquate et d'une politique d'intégrité appropriée.

4.2.3 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 au taux de 16,995 %. Les apports de branche d'activité ou d'universalité à une SIR ne bénéficient pas du régime d'immunité.

La SIR est soumise à la taxe dite « d'abonnement » des articles 161 et 162 du Code des droits de succession.

Régime fiscal des actionnaires de la SIR

Les paragraphes ci-dessous résument certaines conséquences de la propriété et de la cession d'actions d'une SIR en droit fiscal belge. Ce résumé se fonde sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives applicables en Belgique telles qu'en vigueur à la date d'établissement du présent document. Il est fourni sous réserve de modifications du droit belge, y compris de changements avec effet rétroactif. Le présent résumé ne prend pas en compte et n'aborde pas le droit fiscal d'autres pays que la Belgique et ne prend pas en compte les circonstances particulières propres à chaque actionnaire. Les actionnaires sont invités à consulter leurs propres conseillers.

Personnes physiques résidant en Belgique

Les dividendes versés par une SIR à une personne physique résidant en Belgique donnaient lieu à la perception d'un précompte mobilier au taux réduit de 15 % (taux applicable lorsque la SIR est qualifiée de « résidentielle », ce qui était le cas pour la Société), à savoir lorsqu'au moins 80 % des biens immobiliers de la SIR sont investis directement dans des biens immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016.

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 précompte retenu par la SIR a un caractère libératoire pour l'actionnaire personne physique belge.

Les plus-values réalisées par les personnes physiques belges qui n'ont pas affecté les actions de la SIR à l'exercice d'une activité professionnelle ne sont pas imposables si elles s'inscrivent dans la gestion normale du patrimoine privé. Les moins-values ne sont pas déductibles.

Sociétés résidentes belges

Les dividendes versés à une société résidente belge par la SIR donnaient lieu à la perception du précompte mobilier au taux de 25 % ou de 15 % dans le cas d'une SIR résidentielle, comme la Société. Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, (M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016.

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 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.



VII. Lexique

1. Définitions

1.1 Valeur d'acquisition

Par valeur d'acquisition des projets on entend les coûts portés à l'actif pour la construction des bâtiments, hors TVA.

1.2 Capitalisation boursière

Le cours de bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

1.3 Information privilégiée ou sensible

Une information privilégiée sur la Société est toute information qui n'a pas été rendue publique, qui a un caractère précis, qui a trait, en d'autres termes, à une situation existante ou une situation dont on peut raisonnablement attendre qu'elle se produise ou un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement attendre qu'il se produise, et qui est suffisamment précise pour tirer une conclusion sur l'impact potentiel de cette situation ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Care Property Invest - ayant, directement ou indirectement, un lien avec Care Property Invest - et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer le cours des instruments financiers ou celui des instruments financiers dérivés de Care Property Invest. Une information est considérée comme susceptible d'influencer de façon sensible le cours d'instruments financiers ou celui d'instruments financiers dérivés lorsqu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser cette information comme un des fondements de ses décisions d'investissement.

1.4 Taux d'occupation

Le taux d'occupation est le rapport entre le nombre total de résidences-services effectivement occupées par rapport au nombre total d'unités résidentielles (occupées et inoccupées).

Concernant le programme d'investissement initial, la redevance emphytéotique convenue dans les contrats concernés est due, indépendamment du taux d'occupation.

1.5 Crédit bullet

Un crédit remboursé en une seule fois à son échéance, seules les charges d'intérêt étant dues pendant la durée du crédit.

1.6 Loyers contractuels

Les loyers contractuels initiaux, comme reprises dans les contrats (sans indexation).

1.7 Corporate Governance

Saine gestion de l'entreprise. Ces principes, tels que la transparence, l'intégrité et l'équilibre entre les responsables repose sur les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise, communiqué par le comité de gouvernance d'entreprise le 12 mars 2009 et disponible sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

1.8 Rendement du dividende

Le dividende brut divisé par le cours de clôture de Care Property Invest durant l'exercice correspondant ou à un moment précis ou divisé par le prix de souscription lors de l'introduction en bourse (sans frais).

1.9 Durée

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

1.10 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 VANNN	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 ajuste	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.

1.11 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 ».

1.12 Exit tax

Les entreprises qui demandent leur agrément comme société immobilière réglementée ou qui fusionnent avec une société immobilière réglementée sont soumises à un impôt spécifique, appelé exit tax. Cette taxe est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. L'exit tax s'élève à 16,5 %, majoré de 3 % de cotisation complémentaire de crise, soit un total de 16,995 %.

1.13 Flottant

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

1.14 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.

1.15 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 5.5 «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.

1.16 AR SIR

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que publié au Moniteur belge du 16 juillet 2014.

1.17 Loi SIR

La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que publiée aux annexes du Moniteur belge du 30 juin 2014.

1.18 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.

1.19 Interest rate swap (swap de taux d'intérêt)

Instrument financier dans le cadre duquel les parties conviennent contractuellement de convertir des paiements d'intérêt sur une période définie. Il permet aux parties de passer de taux d'intérêt fixes à des taux d'intérêt variables et vice versa.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 Valeur nette par action

La valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la SIR, déduction faite des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire, par le nombre d'actions émises par la SIR, déduction faite des actions propres détenues le cas échéant au niveau consolidé.

Ce mot est synonyme de « valeur d'inventaire des actions ».

1.23 Résultat locatif net

Revenus locatifs

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

1.24 Taux de rotation

Le volume total des actions échangées au cours de l'année, divisé par le nombre total d'actions, selon la définition d'Euronext.

1.25 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).

1.26 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.

1.27 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 %.

1.28 Taux d'endettement

« Total du passif » figurant au bilan

- I. Passifs non courants - A. Provisions
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
- II. Passifs courants - A. Provisions
- II. Passif courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation

comme prévu dans les schémas annexés à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les montants encore dus par la SIR pour l'acquisition de biens immobiliers et qui seront versés dans un délai normal peuvent être déduits lors du calcul du taux d'endettement.

1.29 Total des actifs, déduction faite des instruments de couverture autorisés

≤ 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 EPRA résultat

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 de l'EPRA résultat (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
 = EPRA résultat (A)

- +/- les plus ou moins-values réalisées en cours d'exercice sur les biens immobiliers (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées)
- plus-values réalisées en cours d'exercice sur les biens immobiliers, exonérées de la distribution obligatoire sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées).
- + plus-values réalisées sur les biens immobiliers, auparavant exonérés de la distribution obligatoire, qui n'ont pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées).
- = **plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exonérées de la distribution obligatoire (B)**

et

- la diminution nette au cours de l'exercice de l'endettement de la SIRP, conformément à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir la définition susmentionnée du taux d'endettement).

1.33 Vitesse

Le volume d'actions échangées sur une base annuelle ou, en d'autres termes, le volume annuel négocié, divisé par le nombre total d'actions cotées.

1.34 Société

Care Property Invest SA/NV.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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

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.	
Semestre clôturé le 30 juin		2017	2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	9 061 027,35	6 639 039,79
Revenus locatifs nets	= B	9 461 551,74	7 800 084,54
Marge opérationnelle	= A/B	95,77%	85,12%

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.	
Semestre clôturé le 30 juin		2017	2016
Résultat financier	= A	503 918,33	-7 863 162,55
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	= B	2 694 559,30	-5 785 699,55
Résultat financier avant variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	= A+B	-2 190 640,97	-2 077 463,00

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

Définition	Utilité	Réconciliation	
Les fonds propres, hors le réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés (pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie en IFRS).	Cet IAP reflète les fonds propres sans tenir compte de la valeur de marché hypothétique des instruments dérivés.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.	
Période clôturée le		30 juin 2017	31 décembre 2016
Capitaux propres	= A	143 846 387,64	108 698 808,51
<i>Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers</i>	= B	<i>165 309 391,64</i>	<i>128 008 343,51</i>
<i>Variations de la juste valeur des produits financiers</i>	= A-B	<i>-21 463 004,00</i>	<i>-19 309 535,00</i>

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