

INFORMATION REGLEMENTEE

publication de la version néerlandaise le 5 avril 2017 après clôture des marchés

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

pour la période du 1 janvier 2016 au 31 décembre 2016

REVISE

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

Le présent rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Le 4 avril 2017, la version néerlandaise du présent rapport a été approuvée par la FSMA, conformément à l'article 23 de ladite loi. L'approbation de ce document de régistration ne comporte aucune opinion de la FSMA sur l'état de la Société. Care Property Invest a traduit le rapport financier annuel en français et en anglais. Les traductions sont disponibles sur le site internet (www.carepropertyinvest.be). Tant les versions néerlandaise, française et anglaise du présent rapport financier annuel sont juridiquement contraignantes. Care Property Invest, représentée par ses personnes responsables est responsable de la traduction et de la conformité des versions néerlandaise, française et anglaise. Toutefois, en cas de divergences entre les versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra toujours.

- ✦ En 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 en 2017.

Contenu

I. Facteurs de risque	8		
1. Risques du marché	9		
2. Risques opérationnels	14		
3. Risques financiers	24		
4. Risques réglementaires	29		
5. Risques associés aux processus de soutien	36		
II. Lettre aux actionnaires	40		
III. Chiffres clés	44		
1. Aperçu pour les actionnaires 2016	44		
2. Patrimoine	46		
3. État du résultat global consolidé	46		
4. Bilan consolidé	47		
5. EPRA Indicateurs de performance	47		
6. Chiffres clés 20 ans sur le marché boursier	48		
IV. Rapport de gestion	52		
1. Stratégie	54		
2. Événements importants	59		
3. Synthèse des comptes de bilan et de résultats consolidés	66		
4. Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée	73		
5. Affectation du résultat	74		
6. Perspectives : résultat, dividende et taux d'endettement	74		
7. Principaux risques	75		
8. Transactions avec des parties liées	76		
9. Conflits d'intérêts	76		
10. Recherche et développement	77		
11. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé	77		
12. Participations	77		
13. Actions propres	77		
14. Informations de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition	78		
15. Organisation et fonctionnement internes de Care Property Invest	82		
16. Déclaration de gouvernance d'entreprise	84		
V. Care Property Invest en bourse	88		
1. Histoire Boursière	88		
2. Cours de bourse et volume	90		
3. Politique de dividende	93		
4. Actionnariat	93		
5. Calendrier financier	94		
VI. EPRA	98		
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - La qualité de membre	98		
VII. Rapport immobilier	108		
1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	108		
2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 31 décembre 2016	110		
3. Nouveaux projets pour 2016	114		
4. Vue d'ensemble des immeubles de placement	118		
5. Aperçu des leasings financiers	122		
		6. Événements postérieurs à la clôture	129
		7. Bien immobilier pour usage propre	130
		8. Rapport de l'expert immobilier	131
		VIII. Comptes annuels	134
		1. Synthèse du bilan consolidé et de l'état du résultat global	134
		2. Bilan consolidé	135
		3. Tableau de flux de trésorerie	136
		4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	138
		5. Notes	140
		6. Rapport du commissaire	192
		7. Comptes annuels non consolidés pour l'exercice 2016	194
		IX. Déclaration de gouvernance d'entreprise	204
		1. Gouvernance d'entreprise	204
		2. Contrôle interne et gestion des risques	205
		3. Structure de l'actionnariat	211
		4. Conseil d'administration et comité de direction	211
		5. Processus d'évaluation	232
		6. Rapport de rémunération	233
		7. Autres parties intervenantes	240
		X. Document permanent	244
		1. Informations générales	244
		2. Personnes responsables pour le contenu du document d'enregistrement	250
		3. Autres déclarations	251
		4. Historique du capital social	252
		5. Coordonné des statuts	254
		6. La société immobilière réglementée (SIR) publique	264
		XI. Lexique	272
		1. Définitions	272
		2. Abréviations	279
		3. Lexique des Indicateurs Alternatifs de Performance	279



I. Facteurs de risque

I. Facteurs de risque

La stratégie de Care Property Invest consiste à générer de la stabilité pour les investisseurs, tant en termes de dividendes qu'en termes de revenus à long terme. Le comité de direction et le conseil d'administration sont conscients des risques spécifiques liés à la gestion du portefeuille immobilier de Care Property Invest. Ils ont essayé de les maîtriser de manière optimale et, dans la mesure du possible, de les supprimer. La liste de risques décrits dans ce chapitre n'est pas exhaustive. La plupart de ces facteurs ont trait à des événements incertains, qui peuvent ou non se produire, et la Société⁽¹⁾ n'est pas en mesure de faire des déclarations sur la survenance ou non de ces événements. D'autres risques inconnus ou improbables peuvent exister qui, sur la base des informations disponibles actuellement ne sont pas considérés comme pouvant avoir un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière. Care Property Invest est d'avis que les facteurs décrits ci-dessous reflètent les principaux risques associés aujourd'hui à la Société et à ses activités. L'ordre dans lequel les facteurs de risque sont répertoriés ne constitue pas une indication du degré de probabilité qu'ils se produisent ni de l'importance de leurs conséquences. Il est en outre souligné que la gestion de risque n'est pas un exercice effectué exclusivement de manière périodique. Elle fait aussi partie intégrante de la gestion quotidienne de Care Property Invest.

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

1. 1. Risques du marché

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Marché de l'immobilier de santé</p> <p>Affaiblissement de la demande d'immobilier de soins de santé, offre excédentaire et affaiblissement de la situation financière des différents acteurs du marché.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus locatifs et des flux de trésorerie en raison de l'augmentation de l'inoccupation. 2. Diminution de la solvabilité des locataires et augmentation des débiteurs douteux réduisant le taux de recouvrement des revenus locatifs. Au 31/12/2016 Care Property Invest n'a pas de débiteurs douteux. 	<p>2 Couvrir autant que possible les nouveaux projets avec des sûretés.</p> <p>1 Faire peser autant que possible le risque d'inoccupation sur l'exploitant (si l'on excepte le projet de Gullegem, le risque d'inoccupation pour l'ensemble du portefeuille pèse sur l'opérateur et non sur Care Property Invest elle-même). Le taux d'occupation s'élève à 100% au 31/12/2016.</p> <p>1 Étude de marché complète en cas de nouveau projet potentiel avec une attention particulière pour l'évolution et/ou les nouvelles tendances du marché de l'immobilier de soins de santé.</p> <p>1/2 Contrats à long terme avec, en principe, la garantie d'un flux de revenus stable, plus indépendant du marché.</p> <p>1/2 Pour ces projets, Care Property Invest met le bien immobilier à disposition des CPAS/ASBL ou des opérateurs privés qui exploitent ce bien immobilier, de sorte que l'on ne peut parler que d'un risque indirect.</p> <p>1/2 Care Property Invest réalise une analyse approfondie du plan d'affaires de l'opérateur et cherche, en recourant à un certain nombre de ratios cruciaux, à évaluer préalablement la viabilité et la faisabilité financière du projet et à vérifier si l'opérateur a l'espace pour y faire face.</p> <p>1/2 Care Property Invest tente, en se positionnant à l'avenir sur d'autres marchés géographiques, de réduire encore ce risque.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Marchés financiers Une extrême volatilité et incertitude des marchés internationaux	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accès plus difficile aux marchés d'actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres. 2. Limitation des possibilités en matière de financement de la dette (outre la limitation légale du taux d'endettement des SIR). 3. Fortes variations du cours de l'action. 4. Réduction des liquidités disponibles dans les « marchés de capitaux de la dette » concernant le refinancement. 	<p>1/2/3/4 Dialogue approfondi et fréquent avec les marchés des capitaux et les partenaires financiers.</p> <p>1/2/3/4 Communication transparente avec des objectifs clairs.</p> <p>1/2/3/4 Suivi et gestion rigoureux de tous les risques susceptibles d'avoir une incidence négative sur la façon dont les investisseurs et les financeurs perçoivent l'entreprise.</p> <p>1/2/3/4 S'efforcer de maintenir des relations à long terme avec les partenaires financiers et les investisseurs.</p>
Risque d'inflation	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution de valeur relative des revenus locatifs 	<p>1 Initial portefeuille de location-financement : les contrats de location-financement prévoient une indexation à la hausse, ce qui fait que les revenus locatifs sont au moins maintenus au niveau de l'année précédente. En cas d'inflation, une hausse des taux d'intérêt signifie potentiellement une augmentation des charges financières. Care Property Invest a pris les mesures nécessaires pour se protéger contre ce genre de risques.</p>
Déflation Diminution de l'activité économique entraînant une baisse générale des prix.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus locatifs, notamment par une pression à la baisse sur les niveaux des loyers sur le marché et une indexation réduite ou négative. 	<p>1 Prévision d'une indexation à la hausse</p> <p>1 Projets du programme initial : l'impact de la déflation est évité, les contrats ne prévoyant qu'une indexation applicable à la hausse.</p> <p>1 Care Property Invest essaye également d'inclure autant que possible cette clause dans les contrats pour les nouveaux projets.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Conjoncture économique Détérioration potentielle de la conjoncture économique.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Baisse de la juste valeur de l'immobilier entraînant celle de la valeur nette des actifs (NAV). 2. Éventuelles faillites de locataires. 3. Impact négatif sur la demande et le taux d'occupation des bâtiments. 	<p>1/2/3 L'immobilier de soins de santé est peu ou pas sensible aux fluctuations de la conjoncture économique générale.</p> <p>1/2/3 La longueur de la durée moyenne des contrats (au 31/12/2016 une durée moyenne de 17,5 ans) contribue encore à tempérer les effets d'une éventuelle détérioration de la conjoncture économique.</p> <p>1/2/3 Care Property Invest a conclu des contrats de location à long terme qui, à l'exception du projet de Gullegem, font peser le risque d'inoccupation sur l'opérateur.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Volatilité des taux d'intérêt</p> <p>Fortes fluctuations à l'avenir des principaux taux d'intérêt à court et/ou à long terme sur les marchés financiers internationaux.</p> <p>- dette à taux fixe: 49,29 % avant couverture et 78,39 % après couverture</p> <p>- dette à taux variable: 50,71 % avant couverture et 21,61 % après couverture</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur les charges financières et donc sur le flux de trésorerie en cas d'une hausse des taux d'intérêt. Fortes fluctuations de la valeur des instruments financiers utilisés pour couvrir les dettes. Impact négatif potentiel sur la valeur nette des actifs (NAV). 	<p>1/2/3 Haut degré de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt : pour le portefeuille initial, cette couverture est quasi complète, soit par des crédits à taux d'intérêt fixe soit par des contrats de swap pour toute la durée des projets pour lesquels le crédit a été contracté. Pour le portefeuille initial, Care Property Invest dispose de 2 crédits roll-over pour un montant total de 6 890 000 €, qui peuvent être actualisés chaque 3 ans. Pour les nouveaux investissements dans des immeubles de placement, Care Property Invest a choisi un financement au moyen de fonds propres, à l'exception d'un crédit roll-over contracté auprès de KBC, qui est exposé au risque de volatilité. Care Property Invest surveille les taux d'intérêt de manière intensive pour réduire l'exposition très limitée à la volatilité des taux d'intérêt.</p> <p>2 Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture sont un élément hors trésorerie et un élément non réalisé (si les produits sont détenus jusqu'à leur échéance et ne sont pas réglés prématurément), et sont présentés séparément dans l'état du résultat global analytique pour augmenter la lisibilité.</p> <p>2 Tous les produits financiers dérivés sont uniquement détenus à des fins de couverture. Aucun instrument spéculatif n'est détenu. Tous les produits financiers dérivés sont des interest rate swaps et des emprunts à taux fixe «forward».</p> <p>1/2 l'augmentation ou la diminution du taux d'intérêt de 0,25 %, ce qui signifie un montant restant du crédit roll-over de 19,7 millions € (situation au 21/12/2016), une augmentation ou baisse des intérêts à payer de 49 250 € sur une base annuelle. Dans le cadre du portefeuille initial, Care Property Invest a encore 2 crédits roll-over courants pour une valeur totale de 6 890 000 €. Ces crédits sont réexaminés chaque 3 ans, dans ces cas en 2017 et 2019. Une augmentation/baisse de 0,25% représente une augmentation/ baisse des intérêts de 17 225 sur un montant total de 6 890 000 €.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Inoccupation</p> <p>Circonstances imprévues d'où peuvent résulter des inoccupations. C'est un risque peu vraisemblable pour Care Property Invest parce qu'elle n'assume le risque d'inoccupation que pour un seul bâtiment du portefeuille..</p>	<ol style="list-style-type: none"> Inoccupation plus élevée, prise en charge des coûts qui peuvent normalement être répercutés (précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et coûts commerciaux liés à la relocation. Baisse de la juste valeur de l'immobilier entraînant une diminution de la valeur nette des actifs (NAV). 	<p>1/2 Les contrats conclus sont des contrats « triple net » (sauf pour le projet de Gullegem), la redevance emphytéotique étant dès lors toujours dû dans sa totalité. De ce fait, le taux d'occupation économique de ces projets est toujours de 100 %. Aussi le projet à Gullegem avait un taux d'occupation de 100% le «31/12/2016».</p>

2. Risques opérationnels

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Stratégie</p> <p>Risques liés à des choix stratégiques inappropriés.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Le fait de ne pas atteindre les objectifs de rendement. La mise sous pression de la stabilité du flux de revenus. Portefeuille immobilier inadapté à la demande d'immobilier de soins de santé émanant du marché. 	<p>1/2/3 Définition d'une stratégie immobilière claire avec une vision à long-terme et un suivi conséquent de la structure du capital.</p> <p>1/2/3 Un contrôle constant de l'évolution des tendances économiques, immobilières et réglementaires (notamment le droit fiscal, le droit des sociétés, la réglementation des SIR, la réglementation spécifique du secteur, etc.).</p> <p>1/2/3 Expérience du management et maintenir et appliquer le contrôle par le conseil d'administration.</p>
<p>Investissements</p> <p>Aspects économiques, juridiques et fiscaux liés aux acquisitions.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif potentiel sur le résultat de la Société si les objectifs de rendement ne sont pas atteints. Acquisition de bâtiments qui répondent insuffisamment aux exigences de qualité de l'entreprise. Transfert de certains passifs cachés dans des acquisitions et/ou mauvaise évaluation des conséquences fiscales de transactions complexes. 	<p>1/2/3 Analyse économique, stratégique et immobilière exhaustive de chaque proposition d'acquisition par le conseil d'administration.</p> <p>1/2/3 Due diligence exhaustive, sur le plan technico-immobilier, économique, financier, juridique, comptable et administratif dans le cadre de chaque acquisition, que ce soit par son propre personnel ou par des conseillers externes.</p> <p>1/2/3 Évaluation préalable à l'acquisition par un expert immobilier indépendant.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Risque lié à la construction</p> <p>Plusieurs risques lorsque Care Property Invest intervient en tant que maître de l'ouvrage, tels que des dommages aux travaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Dommmage aux travaux. Il peut s'agir de la destruction partielle ou totale du bâtiment, résultant d'un accident ou d'un cas de force majeure, des travaux d'autres entrepreneurs, d'un vol, etc. Dommmages causés à des tiers par les travaux effectués. 	<p>1/2/3 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : « assurance tous risques chantier » (TRC) complémentaire que l'entrepreneur est tenu de souscrire. Care Property Invest dispose d'une assurance TRC distincte pour tous les projets en cours, ainsi qu'une assurance responsabilité civile pour couvrir sa responsabilité en tant que chef de projet. Après la réception des immeubles, une assurance décennale est également conclue. Étant donné que Care Property Invest travaille avec un seul entrepreneur principal pour les nouveaux projets (CPAS de Moerbeke et de Herenthout), l'obligation d'assurance TRC est transférée à cet entrepreneur principal avec un contrôle étroit de sa police d'assurance. Pour l'achat de l'immobilier existant, Care Property Invest n'intervient pas en tant que maître d'ouvrage.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Risque lié à la construction</p> <p>Plusieurs risques lorsque Care Property Invest intervient en tant que maître de l'ouvrage, tels que des dommages aux travaux.</p>	<p>3. Vices qui tombent sous l'application de la responsabilité décennale et ne sont pas réparés en raison de litiges, de la faillite de l'entrepreneur ou de la cessation d'activité de l'ingénieur (vente, pensions etc.).</p>	<p>1/2/3 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : conformément aux dispositions administratives de l'appel d'offres, l'entrepreneur général constitue un cautionnement égal à 5 % du montant de l'appel d'offres initial. Ce cautionnement peut être utilisé en cas de retard dû à l'exécution tardive, en cas d'inexécution totale ou partielle d'un marché ou même en cas de dissolution ou de résolution de celui-ci.</p> <p>1/2/3 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : après la mise à disposition, les réparations majeures et/ou les modifications structurelles de l'immeuble sont à charge du preneur du location-financement et ne peuvent être mises en œuvre qu'après l'approbation de Care Property Invest.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Risque de concentration</p> <p>Concentration de locataires ou d'investissements dans un ou plusieurs bâtiments.</p>	<p>1. Forte diminution des revenus ou des flux de trésorerie en cas de départ d'un locataire.</p> <p>2. Effet accru de la baisse de la juste valeur de l'immobilier entraînant une baisse de la valeur nette des actifs (NAV), en cas de concentration des investissements dans un ou plusieurs bâtiments.</p>	<p>1/2 La Société n'a pas la possibilité d'étendre ses activités à d'autres segments que l'immobilier de santé ce qui fait que la diversification n'est pas possible au niveau sectoriel, mais bien au niveau géographique. L'activité doit plus précisément avoir trait au financement et à la réalisation, (i) en ce qui concerne la région flamande, exclusivement de projets concernant (a) la création des résidences-services mentionnées à l'article 88, § 5, du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (tel qu'amendé de temps à autre) ou (b) les immeubles pour les structures prévues dans le cadre du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou (c) les immeubles pour les personnes handicapées, (ii) en ce qui concerne l'Espace économique européen, à l'exception de la région flamande, de projets similaires à ceux qui sont 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.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Risque de concentration</p> <p>Concentration des locataires ou d'investissements dans un ou plusieurs bâtiments</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forte diminution des revenus ou des flux de trésorerie en cas de départ d'un locataire. 2. Effet accru de la baisse de la juste valeur de l'immobilier entraînant une baisse de la valeur nette des actifs (NAV), en cas de concentration des investissements dans un ou plusieurs bâtiments. 	<p>1/2 Le 26 juin 2013, Care Property Invest a élargi son objet social, à d'autres biens immobiliers liés aux soins de santé. De même, l'espace géographique dans lequel Care Property Invest peut être actif a été étendu (voir la description de l'objet, dans le paragraphe ci-dessus). Cela signifie que Care Property Invest peut être actif dans l'Espace économique européen (= l'Union européenne + la Norvège, l'Islande et Liechtenstein), en ce qui concerne les centres de services de soins et de logement, les groupes de logements à assistance, les centres de convalescence, les centres de court séjour, les centres de soins de jour, les centres de services locaux et régionaux ou les infrastructures pour les handicapés ou les infrastructures similaires.</p> <p>1/2 Strict suivi des règles de diversification, prévues dans la législation relative aux SIR.</p> <p>1/2 Base de locataires très diversifiée, le plus important locataire représentant 5,9 % des revenus, mais réparti sur plusieurs sites (voir diagramme «2.3 Répartition des revenus locatifs par exploitant» sur la page 111)</p> <p>1/2 Bonne répartition du portefeuille immobilier sur plus de 80 sites dont le plus important représente moins de 6 % de la juste valeur du portefeuille. (voir diagramme «2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant » sur la page 110)</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Développements de projets en cours d'exécution, en vue de la location</p> <p>Risques associés aux développements, comme la solvabilité de la contrepartie et l'obtention des permis nécessaires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impossibilité d'obtenir un permis. 2. Retards importants conduisant à une perte de revenus. 3. Dépassements importants des budgets d'investissement. 4. Périodes prolongées d'inoccupation. 5. Le fait de ne pas tirer les rendements attendus des développements. 	<p>1-5 Équipe de développement de projet spécialisée interne, soutenue par des conseillers externes, si nécessaire.</p> <p>1-5 Recours à des (sous-)entrepreneurs jouissant d'une bonne réputation, avec une excellente solvabilité et présentant les garanties nécessaires. Suivi rigoureux du ou des chantiers, avec la mise en œuvre de clauses de pénalité.</p> <p>1-5 Conditions suspensives nécessaires lors de l'acquisition de la propriété.</p>
<p>Non-renouvellement ou résiliation anticipée des baux</p> <p>Résiliation des baux plus tôt que ce qui était initialement prévu.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inoccupation plus élevée, prise en charge de coûts qui peuvent normalement être répercutés (précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et coûts commerciaux liés à la relocation et/ou à la révision à la baisse des loyers. 2. Diminution des revenus et des flux de trésorerie. 	<p>1/2 La Société a conclu des baux emphytéotiques irrévocables pour une période de 27 ans (sauf pour le projet de Bonheiden - Rijmenam). Pour Bonheiden - Rijmenam, elle a opté pour un bail à long terme dont le non-renouvellement/la résiliation a économiquement les mêmes conséquences qu'un bail emphytéotique, sans risque de requalification.</p> <p>1/2 Indemnité de résiliation contractuellement obligatoire en cas de résiliation anticipée du contrat.</p> <p>2 Préférence pour des niveaux de loyer réalistes et des contrats à long terme avec les locataires. Le caractère réaliste des niveaux de loyer est aussi pris en compte dans l'analyse du plan d'affaires de l'opérateur.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Risque d'expropriation Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques par les autorités compétentes	1. Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte 2. Perte de revenus à défaut de possibilités de réinvestissement	1/2 Dialogue avec les autorités pour dégager des solutions dans l'intérêt de toutes les parties prenantes. 1/2 Avant de se lancer dans de nouveaux projets, la Société déterminera en outre le risque d'expropriation et le prendra en considération.
Solvabilité des locataires Risque de défaut partiel de paiement ou de faillites de clients.	1. Baisse soudaine et inattendue des revenus locatifs résultant d'une dégradation du taux de recouvrement ou d'une baisse du taux d'occupation. 2. Frais commerciaux de relocation si l'insolvabilité des locataires entraîne l'inoccupation.	1/2 Portefeuille initial : en cas de faillite d'un opérateur (dans ce cas, un CPAS), les coûts sont couverts par le fonds de garantie municipal. 1/2 Un portefeuille d'opérateurs soigneusement sélectionné et divisé de manière équilibrée garantit une excellente répartition des risques. 1/2 Contrôle rigoureux de la solvabilité des locataires avant l'inclusion dans le portefeuille à l'aide d'un conseiller financier externe. 1/2 Objectif de développement du portefeuille par des contrats à long terme avec des locataires de premier rang, solvables et stables. 1/2 Avant tout investissement dans un immeuble de soins de santé particulier, il est procédé à une analyse approfondie du plan d'affaires de l'opérateur et de certains ratios qui reflètent la viabilité du projet.
Inoccupation Risque d'inoccupation des résidences-services et/ou des logements à assistance, des chambres dans les centres de services de soins et de logement et de soins ou d'autres immeubles de soins de santé en raison de circonstances imprévues.	1. Diminution de valeur du bien immobilier en question. 2. Baisse des revenus des projets.	1/2 Nouveaux projets : risque d'inoccupation totalement ou en grande partie chez la contrepartie. Care Property Invest n'assume le risque d'inoccupation que d'un seul projet dans l'ensemble du portefeuille. 1/2 Projets du portefeuille initial : risque d'inoccupation complètement chez la contrepartie.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Variation négative de la juste valeur des immeubles	1. Impact négatif sur le résultat net, la valeur nette de l'actif net et le taux d'endettement.	1 Care Property Invest dispose d'une stratégie d'investissement axée sur des actifs de haute qualité qui procurent des revenus stables. 1 Care Property Invest suit ses actifs de manière adéquate. 1 Care Property Invest mène une politique d'endettement prudente. 1 Le patrimoine immobilier (plus spécifiquement, la partie comptabilisée comme immeuble de placement) est évalué chaque trimestre par un expert immobilier. Les créances de location-financement du portefeuille sont comptabilisées conformément à la norme IAS 17 et ne sont pas soumises en tant que telles aux variations négatives. Une variation de la valeur de 1% du portefeuille immobilier, aurait un impact sur le résultat net d'environ 850 000 €, sur le résultat net par action d'environ 0,07 € et sur le taux d'endettement d'environ 0,16 %.
Risques liés au secteur Concentration des activités des locataires.	1. Perte de revenus si un secteur particulier souffre d'un ralentissement économique.	1 L'offre de Care Property Invest, limitée au segment de l'immobilier de santé, mise sur le pic de vieillissement anticipé, qui est prévu en 2060. 1 Le type d'immobilier dans lequel Care Property Invest investit est moins dépendant des fluctuations de la conjoncture économique.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Entretien et réparation Volatilité inattendue des coûts d'entretien.	1. Diminution des résultats et des flux de trésorerie entraînant des fluctuations inattendues des résultats.	1 Conclusion d'une assurance TRC dans la période de construction (en ce qui concerne le portefeuille initial de créances de location-financement). 1 Après la phase de construction, le risque est transféré à la contrepartie par des contrats triple net (sauf à Gullegem, où les travaux d'entretien importants restent à charge de Care Property Invest). 1 Pour les risques supportés par Care Property Invest : gestion immobilière appropriée, visant à maintenir au plus haut niveau la qualité du portefeuille de biens immobiliers.
Âge et qualité des bâtiments Risque de détérioration architecturale et technique dans le cycle de vie des bâtiments.	1. Vieillesse des bâtiments qui en affecte l'attrait commercial. 2. Perte de revenus et longue période durant lesquelles le capital investi n'est pas rentable.	1/2 En raison du caractère triple net des contrats, le risque d'entretien repose entièrement sur les opérateurs des bâtiments. Celui-ci a l'obligation d'entretenir les bâtiments pour conserver la licence d'exploitation des bâtiments. Compte tenu des contrôles des autorités et du suivi par Care Property Invest de l'obligation d'entretien à charge des opérateurs, ce risque peut être considérablement réduit et cela ne se traduit pas par une perte de revenus.
Coûts d'entretien Risque de coûts d'entretien imprévus du propre immeuble de bureaux.	1. Baisse des résultats/de la valeur de son propre immeuble de bureaux.	1 Care Property Invest dispose d'une équipe qui suit attentivement l'entretien de l'immeuble. 1 Comme cet immeuble a été rénové récemment, le risque de coûts d'entretien imprévu est assez limité.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Destruction d'immeubles Destruction par le feu, les catastrophes naturelles, les accidents, le terrorisme, etc.	1. Discontinuité de l'utilisation du bâtiment combinée à une perte de revenus locatifs.	1 Assurance de cette destruction par la souscription d'une assurance-incendie couvrant la valeur de remplacement. 1 Projets du portefeuille initial : accessoirement, l'opérateur ne peut exiger de réduction du canon, ni réclamer une indemnité en cas de destruction des bâtiments. 1 Les nouveaux projets prévoient aussi une assurance d'incendie obligatoire pour l'opérateur pour la valeur de nouvelle construction. Outre cet assurance d'incendie, l'opérateur contracte également une assurance pour la perte des revenus locatifs en cas de destruction du projet.
Risques environnementaux Dans la gestion de son portefeuille, la Société est exposée aux risques environnementaux, qui sont, par exemple, liés à la contamination des sols, la contamination de l'eau et la qualité de l'air (fortes émissions de CO2) et aussi les nuisances sonores.	1. Permis d'environnement 2. Risques liés à l'environnement (par exemple contamination des sols, contamination de l'eau)	1 Chaque opérateur doit, si un permis d'environnement est nécessaire, obtenir ce permis. Care Property Invest recherche pour chaque acquisition des bâtiments existants si un permis d'environnement est nécessaire et s'il était obtenu par l'opérateur. Care Property Invest suit ce processus régulièrement. 2 Care Property Invest recherche tous les dérogations et risques d'environnement possibles pour chaque acquisition. Si aucune attestation du sol récente est disponible, Care Property Invest fait mener une étude du sol afin d'identifier une éventuelle contamination du sol. Le résultat de cette étude, est intégré par la Société dans l'évaluation globale du nouvel investissement. Si, selon l'étude, le risque ressort à être trop grand, Care Property Invest ne la réalisera pas. Dans tous les contrats conclus avec les opérateurs, Care Property Invest se couvre pour faire face à d'éventuelle nouvelles pollutions, causées par les activités de l'opérateur, et les opérateurs seront tenus responsables pour cela.

3. Risques financiers

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Risque de liquidité</p> <p>Risque de liquidité qui pourrait résulter d'un déficit de caisse, en cas de résiliation de ses lignes de crédit.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impossibilité de financer des acquisitions ou des projets (avec des fonds propres ou empruntés) ou augmentation des coûts réduisant la rentabilité. 2. Indisponibilité de financement pour le remboursement des intérêts, du capital ou des coûts d'exploitation. 3. Augmentation du coût de la dette en raison de marges bancaires plus élevées, avec une incidence sur le résultat et les flux de trésorerie. 4. Risque de financement accru pour la partie des dettes à court terme. 5. Vente des immeubles de placement à prix réduit 	<p>1/2/3/4 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : la conclusion de crédits à long terme est garantie envers les banques par le CPAS ou l'ASBL à concurrence du montant du crédit, par projet concerné. Le crédit conclu auprès de la Banque ING pour le projet à Nijlen est soumis à la garantie de Care Property Invest et de l'ASBL à Immomanda SA d'accorder un mandat hypothécaire sur l'immeuble à concurrence de la somme empruntée.</p> <p>1/2/3/4 Pour le portefeuille de créances de location-financement : étant donné les garanties accordées et sauf événements imprévisibles, il n'y a que peu ou pas de risque que les contrats de financement de la Société soient résiliés ou annulés, ou qu'ils doivent être remboursés de manière anticipée.</p> <p>1/2/3/4 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : pour garantir le respect de l'obligation des preneurs de location-financement (envers Care Property Invest) de payer l'indemnité due à la fin du droit de superficie, les subventions que le CPAS ou l'ASBL reçoit de la Communauté flamande sont versés sur un compte bloqué.</p> <p>1/2/3/4 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : une garantie municipale est en principe demandée pour les obligations du CPAS envers Care Property Invest résultant du contrat de location-financement. À défaut de ce cautionnement, la Société peut en toute hypothèse aussi se tourner vers la commune sur la base de l'article 145 du décret CPAS.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Risque de liquidité</p> <p>Risque de liquidité qui pourrait résulter d'un déficit de caisse, en cas de résiliation de ses lignes de crédit.</p>		<p>1/2/3/4 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : une ASBL doit accorder un mandat hypothécaire sur les terrains donnés en superficie, ainsi qu'une hypothèque de premier rang sur le droit d'emphytéose ou une garantie équivalente.</p> <p>1/2/3/4 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : pour payer les redevances du canon, une ASBL est tenue de fournir une garantie bancaire égale à 6 mois ou trois ans d'obligation de canon.</p> <p>1/2/3/4 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement : À ce jour, la Société n'a pas connaissance d'éléments qui pourraient laisser penser que les preneurs ne parviendront pas à remplir leurs obligations dans l'avenir.</p> <p>1/2/3/4 Pour le nouveau portefeuille : un crédit roll-over de 35 millions d'euros sur 5 ans a été contracté. Au 31/12/2016, 19,7 millions d'euros ont été utilisés. Care Property Invest surveille de près le risque de liquidité concernant le nouveau portefeuille. Pour le portefeuille initial, Care Property Invest a deux crédits roll-over pour un montant total de 6 890 000 €, qui sont réexaminés chaque 3 ans. Care Property Invest surveille ce risque de près.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Risque de liquidité de l'action CP Invest</p> <p>Free float au 31/12/2016: 98,86 % - Nombre d'actions négociées durant l'exercice: 1 916 195 - taux de rotation : 14,5 %.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une perte de confiance chez les investisseurs. 2. Atteinte à la réputation de la Société, ce qui peut causer l'atteinte des perspectives de croissance et la difficulté d'accès au capital. 	<p>1/2 Viser à et garder des excellentes relations avec les parties prenantes.</p> <p>1/2 Des communications transparentes avec des objectifs clairs.</p> <p>1/2 Inclusions dans des indices.</p> <p>1/2 Application des ratios EPRA et adhésion à l'EPRA et, plus généralement, une transparence accrue des chiffres financiers.</p>
<p>Coût du capital</p> <p>Risque de l'exposition aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt, l'augmentation de la prime de risque sur les marchés d'actions et/ou l'augmentation du coût des dettes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation importante du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise (fonds propres et dettes). 2. Impact sur la rentabilité de la société dans son ensemble et des nouveaux investissements. 	<p>1/2 Protection contre la hausse des taux d'intérêt par l'utilisation des contrats à taux d'intérêt fixe ou swaps, égaux à la durée des projets pour ce qui concerne les projets du portefeuille initial. A l'exception du nouveau crédit roll-over, qui est contracté en 2016 à taux d'intérêt variable. Ce crédit roll-over a été tiré pour 19,7 millions d'euros et ne représente donc qu'une petite partie des dettes de Care Property Invest. Pour le portefeuille initial, seulement les crédits roll-over chez Belfius pour un montant de 6 890 0000 € sont soumis à un risque limité. Ils peuvent être réexaminés chaque 3 ans. Care Property Invest surveille de près l'évolution des taux d'intérêt et se couvrira en temps utile contre une hausse excessive des taux d'intérêt. De plus amples informations concernant les lignes de crédit peuvent être retrouvés à la chapitre VIII. Comptes annuels - "C. Note relative à l'état du résultat global" sur la page 154 - "C.f. Coûts d'intérêt nets" sur la page 163, - "G. Note relative aux passifs" sur la page 183.</p> <p>Si l'augmentation des taux d'intérêt résulte d'une augmentation du taux d'inflation, l'indexation des revenus locatifs sert aussi de facteur atténuant.</p> <p>Développement d'une relation de confiance et d'un dialogue constant avec les investisseurs et les partenaires bancaires afin de construire une relation solide à long terme.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Budget</p> <p>Risque de divergence des résultats financiers du budget proposé et des exigences légales.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence sur la performance de l'entreprise et non-respect de certaines obligations. 	<p>1 Mise à jour trimestrielle du modèle financier et budgétisation avec vérification des hypothèses et des modalités d'établissement et suivi quotidien des paramètres (économiques, immobiliers, etc.) susceptibles d'avoir une incidence sur le résultat.</p>
<p>Utilisation de produits financiers dérivés</p> <p>Risques liés à l'utilisation de produits dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt. La juste valeur des produits financiers dérivés s'élève à -21 463 004,00 € au 31/12/2016 par rapport à -19 309 535,00 € au 31/12/2015. Les variations de la juste valeur des produits financiers dérivés s'élève à -2 153 469,00 €.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture, donc de la valeur nette des actifs (NAV) telle que publiée en vertu des IFRS. 2. Risque de la contrepartie vis-à-vis des partenaires chez qui des produits financiers dérivés ont été contractés. 	<p>1 Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture sont non-réalisées concernent donc un élément hors trésorerie non réalisé (si les produits sont détenus jusqu'à leur échéance et ne sont pas réglés prématurément), et sont présentés séparément dans l'état du résultat global analytique pour augmenter la lisibilité.</p> <p>1 Tous les produits financiers dérivés sont uniquement détenus à des fins de couverture. Aucun instrument spéculatif n'est détenu. Tous les produits financiers dérivés concernent des prêts contractés à un forward taux d'intérêt fixe.</p> <p>2 Coopération avec des institutions financières de renom (Belfius Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis).</p>
<p>Volatilité du cours des actions</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Coût du financement et des liquidités 	<p>1 Maîtrise de tous les éléments internes à l'entreprise susceptibles d'avoir un impact négatif sur le cours de bourse</p> <p>1 Communication fréquente avec les actionnaires et diffusion de l'information financière</p>
<p>Accords</p> <p>Le risque de violation de l'obligation de respecter certains paramètres financiers dans le cadre du contrat de crédit.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résiliation éventuelle des crédits et altération de la confiance des investisseurs et des banquiers en cas de violation des accords contractuels 	<p>1 Politique financière prudente avec un contrôle constant pour respecter les paramètres financiers des accords.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Évolution du taux d'endettement (calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR). Taux d'endettement maximal de 65 % de ses actifs.	1. Des sanctions juridiques sont applicables en cas de dépassement, comme l'interdiction de verser un dividende.	1 Contrôle plus rigoureux par l'autorité de contrôle de ce taux d'endettement maximal. 1 Politique financière prudente avec un contrôle constant de tous les placements prévus et des prévisions de bénéfices pour éviter à tout moment les sanctions légales imposées en cas de dépassement de ce seuil maximal. 1 Si le taux d'endettement dépasse 50 % des actifs, la Société doit établir un plan financier. Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement de la Société calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à moins de 50 %, plus précisément 49,92%.
Risque concernant la contrepartie bancaire La conclusion d'un contrat de financement ou d'une couverture de risque fait jaillir un risque lié à la contrepartie bancaire.	1. Perte de dépôts (Care Property Invest en tant que créancier). 2. Résiliation de certaines lignes de crédit, coûts de restructuration des facilités si elles sont reprises par un autre bailleur de fonds et risque de coûts plus élevés pour les nouveaux crédits (Care Property Invest en tant que débiteur).	1/2 Relation forte et durable avec ses banques partenaires. Celles-ci jouissent d'une bonne notation financière, ce qui réduit la probabilité de défaut de cette contrepartie. La Société et ses filiales ont fait appel à diverses banques de référence (KBC, ING, BNP Paribas Fortis et Belfius Banque) pour assurer la diversification des contreparties pour ses financements. 1/2 Si une contrepartie bancaire venait à faire défaut, la Société dispose d'autres sources de financement (notamment la possibilité de procéder à une augmentation de capital ou de contracter de nouveaux prêts auprès d'autres banques).

4. Risques réglementaires

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Statut : changements du cadre légal dans lequel opère Care Property Invest. Violation du système légal de la SIR ou modifications de la législation relative aux SIR.	1. Des modifications de la réglementation et de nouvelles obligations à charge de la Société peuvent avoir une incidence sur son efficacité, sa rentabilité, sa situation financière, ses perspectives, ainsi que le coût de ses immeubles. 2. Perte de l'agrément entraînant la perte du régime fiscal favorable d'une SIR. Cela pourrait conduire à une obligation de remboursement anticipé des crédits.	1/2 Contrôle constant des exigences légales et de leur respect au sein de l'équipe, avec l'assistance de conseillers externes spécialisés. 1/2 Contact régulier avec les autorités et participation régulière à des associations et fédérations représentatives du secteur.
Cadre législatif dans lequel la société opère. Impact négatif potentiel de la nouvelle législation sur le statut de la Société ou sur le segment immobilier dans lequel Care Property Invest opère. Impact négatif potentiel de la transposition en droit belge de nouvelles réglementations européennes.	1. Incidence négative sur les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la Société. 2. Impact négatif sur le modèle d'exploitation actuel.	1/2 Contrôle constant des exigences légales et de leur respect, avec l'assistance de conseillers externes spécialisés.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Risque de modification de l'impôt des sociétés.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incidence négative sur les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la Société. 2. Impact négatif sur le modèle d'exploitation actuel. 	<p>1/2 Contact régulier avec les autorités et participation régulière à des associations et fédérations représentatives du secteur.</p> <p>1/2 Contrôle permanent, avec l'assistance de conseillers.</p> <p>1/2 Care Property Invest n'est soumise à l'impôt des sociétés que sur une base très restreinte et, de ce fait, ne le paye presque pas dans la pratique. Les revenus locatifs, les revenus financiers et les plus-values en cas de réalisation d'actifs sont généralement exonérés d'impôts. L'impôt des sociétés est calculé exclusivement sur les dépenses non déductibles, les avantages anormaux et bénévoles et les commissions secrètes. Conformément à l'article 161, 1°, du Code des droits de succession, la Société est redevable d'une taxe annuelle, calculée sur le total, au 31 décembre de l'année précédente, des montants nets placés en Belgique.</p> <p>1/2 Les filiales de la Société suivent les règles générales de l'impôt des sociétés.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Risques liés à l'évolution du taux de précompte mobilier.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incidence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives, en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles de placement. 2. Impact négatif sur le modèle d'exploitation actuel en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles de placement. 	<p>1/2 Contact régulier avec les autorités et participation régulière à des associations et fédérations représentatives du secteur</p> <p>1/2 Contrôle permanent avec l'assistance de conseillers</p> <p>1/2 Les dividendes distribués par Care Property Invest sont soumis depuis le 1er janvier 2017 à 15 % de précompte mobilier vue que la Société respecte l'obligation d'investir au moins 60 % de son portefeuille dans l'immobilier de soins de santé, uniquement ou principalement utilisé ou destiné aux services de soins et de logement, situé dans un État membre de l'Espace Économique Européen. En 2016, le tarif du précompte mobilier a été augmenté à 27% et l'ancien régime des SIR résidentielles a été aboli. Comme le dividende pour l'exercice 2016 sera mis en paiement en juin 2017, les actionnaires de Care Property Invest n'auront à aucun moment été soumis au taux supérieur de 27 % pour les versements de dividendes de la Société.</p> <p>1/2 Pour le portefeuille initial de créances de location-financement, Care Property Invest peut prendre en charge les fluctuations de précompte mobilier et les facturer à ses locataires, de sorte que ce risque est inexistant pour les actionnaires. Une telle clause n'est pas reprise pour le nouveau portefeuille d'immeubles de placement.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Droits de succession</p> <p>Risques liés aux modifications des conditions d'exonération de droits de succession.</p>	<p>1. Sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, les héritiers des actionnaires sont exemptés de droits de succession (article 2.7.6.0.1. du VCF, le code flamand de fiscalité). Le détenteur doit être propriétaire des actions depuis au moins cinq ans, à la date du décès. En outre, le détenteur doit être entré en possession des actions au plus tard en 2005, à moins de les avoir reçues de conjoints et d'héritiers au premier degré et de ne pas encore s'être vu accorder une exonération de droits des successions.</p>	<p>1/2 Contrôle constant des exigences légales et de leur respect au sein de l'équipe, avec l'assistance de conseillers externes spécialisés.</p> <p>1/2 Dialogue intensif avec l'administration fiscale flamande (Vlabel).</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
<p>Droits de succession</p> <p>Risques liés aux modifications des conditions d'exonération de droits de succession.</p>	<p>2. Pour obtenir l'exonération, les actions doivent être mentionnées dans la déclaration de succession. Il faut aussi que l'exonération soit explicitement demandée. Une attestation valable doit être jointe à la déclaration délivrée par les établissements de crédit fournissant les services financiers pour Care Property Invest. La valeur de bourse de l'action peut être exonérée au maximum à concurrence du montant de son prix d'émission de 5,95 €. De même, la somme des dividendes nets accordés pendant la période où le défunt ou son conjoint était détenteur des actions sera exonérée dans la mesure où les actions font partie de l'héritage. Les conditions d'exonération de droits de succession peuvent être consultées sur le site Internet www.carepropertyinvest.be</p>	

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Exit tax Les sociétés qui demandent à être agréées en tant que SIR, qui fusionnent avec une SIR, ou qui scindent une partie de leurs actifs immobiliers et la cèdent à une SIR, sont soumises à un impôt sur la plus-value (exit tax) de 17 %. Cette exit tax est le prix fiscal que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun	<ol style="list-style-type: none"> 1. Augmentation de la base sur laquelle l'exit tax est calculée. 2. Fausses interprétations concernant l'application de l'exit tax qui font que les coûts d'acquisition sont plus élevés que prévu initialement, de sorte que les bénéfices d'exploitation d'une acquisition sont inférieurs à ceux budgétés à l'origine 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Au cours d'une acquisition, Care Property Invest est en dialogue constant avec des conseillers fiscaux spécialisés externes qui aident l'entreprise à réaliser les acquisitions. 1/2. Care Property Invest est d'avis qu'elle s'est conformée à tous égards aux dispositions de la circulaire pour le calcul de l'exit tax dont elle était redevable.
Modifications des règles comptables internationales (IFRS)	<ol style="list-style-type: none"> 1. En tant que SIR, Care Property Invest est soumise à des normes internationales d'information financière (IFRS). Une éventuelle modification de ces normes a potentiellement un effet sur l'information financière, les exigences en termes de capital, l'utilisation de produits financiers dérivés et l'organisation de la Société. De ce fait, elle a une incidence sur la transparence, les rendements obtenus et, éventuellement, l'évaluation de ses actifs. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Évaluation continue des modifications des exigences légales et de leur respect, en collaboration avec des conseillers spécialisés externes. 1. Grâce à une formation et à une consultation continues, la Société cherche à suivre ces changements potentiels d'aussi près que possible. 1. Représentation de la société dans les organisations représentatives du secteur. 1. Dialogue intensif avec le régulateur sur l'application des IFRS.
Transactions Risque de sous-estimation de l'exécution d'une nouvelle transaction plus complexe, après l'exécution du programme initial.	<ol style="list-style-type: none"> 1. La sous-estimation ou l'interprétation erronée des risques peut avoir un impact négatif sur la rentabilité ou la situation financière de la société. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'exécution d'une due diligence exhaustive, sur le plan technico-immobilier, économique, financier, juridique, comptable et administratif dans le cadre de chaque acquisition, que ce soit par son propre personnel ou par des conseillers externes.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Politique Des décisions divergentes des autorités politiques régionales, nationales ou européennes, par exemple en ce qui concerne la fiscalité et/ou la réglementation en matière de subventions comportent toujours un risque.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ces décisions auront un impact sur les résultats financiers de la SIR ainsi que sur les investissements, la stratégie et les objectifs planifiés. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Un contrôle constant des décisions politiques et législatives prises par les différents niveaux régulateurs, ce qui permet d'éviter, de réduire ou d'anticiper un impact potentiel. 1. Dialogue avec les instances compétentes.
Changements potentiels de la réglementation De nouvelles lois et réglementations ou d'éventuelles modifications des lois et réglementations existantes peuvent entrer en vigueur. Leur interprétation ou leur application par les administrations concernées (par exemple l'administration fiscale) ou les tribunaux peut aussi changer.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incidence négative potentielle sur les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la Société 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grâce à un contrôle constant de l'incidence négative potentielle actuelle sur la rentabilité, anticiper les conséquences financières potentielles de la législation ou de la réglementation en vigueur, ainsi que de son interprétation ou application par l'administration concernée, et ainsi limiter ou contrôler le risque.
Art. 617 du Code des sociétés Dans le cadre de cet article, la distribution des dividendes peut être limitée. Aucune distribution peut être effectuée si l'actif net, comme il ressort du compte annuel, a baissé ou baisserait suite à la distribution en dessous du montant versé, ou, dans le cas d'une augmentation, du capital augmenté, majorée des réserves distribuables à la date de clôture de cet exercice.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Limitation du dividende, ce qui peut représenter une infraction sur la politique de dividendes de la Société, de verser au moins un dividende égal ou de ne pas rencontrer les attentes du marché des capitaux, ce qui entraînerait un préjudice en termes d'image. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Suivi des bénéfices distribuables au sens de l'article 617 van du Code des sociétés. 1. Communications prudentes et transparentes au sujet de la politique de dividendes.

5. Risques associés aux processus de soutien

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Capital humain Rotation du personnel clé.	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur les relations d'affaires existantes. Réputation endommagée par rapport aux parties intéressées. Perte de capacité et d'efficacité dans le processus de décision du management. 	<p>1/2/3 Proposer au personnel un package de rémunération concurrentiel.</p> <p>1/2/3 Mettre en œuvre des procédures claires et cohérentes pour garantir la continuité.</p> <p>1/2/3 Promouvoir le travail en équipes, en évitant que des individus soient seuls responsables de tâches importantes et stratégiques.</p>

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures restrictifs
Informatica L'interruption du fonctionnement du système informatique. La pénétration des virus dans le système logiciel. L'abus intentionnel ou dommages aux outils informatiques. Abus intentionnel de ou dommages aux outils informatiques.	<ol style="list-style-type: none"> Manque de performance et perturbation de l'échange d'informations. Perte de données. 	<p>1/2 Care Property Invest dispose d'une infrastructure informatique haut de gamme, dans un système de cloud, fourni par un provider belge. Ce provider fournit toute la puissance du serveur et stockage dont Care Property Invest a besoin, fait des back-ups et fournit les plus importantes licences logicielles. Un «serveur cloud» est un service géré, qui inclut tout le hardware, software, hébergement et gestion opérationnelle. Le suivi et la gestion se fait par un secrétariat avec le soutien d'un partenaire informatique permanent: en utilisant un «serveur cloud» externe via un provider fiable, une disponibilité maximale est prévue, comprenant un système de back-up, localement tant que dans le cloud. L'accès au serveur cloud est sans contrainte de lieu et est possible avec chaque type de station de travail.</p> <p>1/2 Système anti-virus: Dans l'infrastructure informatique tous les systèmes de sécurité sont prévus. Chaque communication se passe via une connexion https sécurisée et les données sont encryptées avec une clef de chiffrement</p> <p>1/2 Protection via login: Chaque accès au système se passe via un mot de passe individuel; il est obligatoire de changer les mots de passe périodiquement.</p> <p>1/2 Politique de sécurité ICT: Dans la réglementation du travail, un règlement concernant l'utilisation des instruments informatiques dans l'entreprise (politique ICT) est incluse.</p> <p>1/2 Salle informatique Une espace séparée est prévue afin d'héberger les composants locaux de l'infrastructure informatique. Un extincteur CO² se trouve dans la salle.</p>



II. Lettre aux actionnaires

II. Lettre aux actionnaires

Cher actionnaire,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel financier pour l'exercice 2016. Nous cherchons à vous informer autant que possible sur le fonctionnement et les résultats de la Société.

Dans notre «Lettre aux actionnaires» précédente, nous avons promis de réaliser une augmentation considérable des revenus locatifs en 2016, sur la base des nouveaux investissements en 2015, qui ont été rendus possibles par l'augmentation de capital en 2015. Déjà contre la fin de 2015, Care Property Invest a en effet réussi à réinvestir le capital levé avec succès, dans des investissements immobiliers de santé, qui ont généré des revenus immédiats pour la Société. Cela a entraîné en 2016 que les revenus locatifs ont augmenté d'environ 14%. Le taux d'endettement consolidé s'élève à 49,92% au 31 décembre 2016. Vue que, malgré l'activité accrue de la Société, les coûts en 2016 ont été bien maîtrisés, nous sommes contents de pouvoir annoncer que, en dépit de plus de 2,8 millions nouvelles actions en 2015 (par l'augmentation de capital de juin 2015, pour un montant de 38 million euros), le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de distribuer le dividende à 0,63 € par action (brut).

Comme vous avez déjà probablement appris à travers de la presse, le dividende est soumis à un précompte mobilier de 15% (taux normal à partir du 1 janvier 2017), et pas de 30%. La réglementation adaptée concernant des sociétés immobilières réglementées qui investissent au moins 60 % de leurs biens immobiliers dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé. Le 31 décembre 2016, Care Property Invest a investi 100% de son portefeuille dans de l'immobilier de soins et de santé.

En décembre 2015, Care Property Invest a versé un acompte sur dividende à ses actionnaires afin d'éviter qu'ils seraient sujet au précompte mobilier augmenté de 27% en 2016. Grâce à la décision du conseil d'administration de la Société, ses actionnaires n'ont jamais été sujets à cette augmentation du précompte mobilier.

2016 était une année de transition. Les employés de Care Property invest ont consacré beaucoup d'énergie à la réalisation des certains projets de construction et la préparation des nouvelles acquisitions supplémentaires. Les détails de ces activités sont décrits exhaustivement dans ce rapport annuel. Les principaux investissements en 2016 ont été réalisés au cours du dernier mois de l'année.

Dans cette nouvelle année, Care Property Invest est passée à la vitesse supérieure. Les efforts préparatoires en 2016, dans la recherche des investissements intéressants mais surtout sains, ont porté ses fruits. Et maintenant, au début de 2017, les efforts se traduisent déjà dans un investissement de +/- 60,50 millions d'euros dans trois centres de services de soins et de logement en Belgique. Comme vous avez pu lire dans nos communiqués de presse, un de ces investissements récents a été réalisé le 15 mars 2017 par une augmentation de capital par un apport en nature. Suite à cette augmentation de capital et l'émission de nouvelles actions, le capital total de la Société est augmenté de 78 442 491,66 € à 89 414 321,58 € et est-il dès lors représenté de 15 028 880 actions.

Nous avons également réussi à obtenir une plus grande répartition régionale du portefeuille immobilier. A partir de maintenant, Care Property Invest est également présente dans la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale. Dans le futur, nous visons à encore améliorer cette répartition et nous n'excluons pas de regarder en dehors de nos frontières.

Care Property Invest a également fait des efforts afin d'améliorer sa transparence financière et a rejoint l'EPRA (European Public Real Estate Association). La Société applique les EPRA reporting Best Practices Recommendations dans ce rapport et vise à améliorer de manière continu ses rapports financiers, ce qui va améliorer la liquidité de ses actions. Notamment par ces efforts, Care Property Invest a été incluse fin 2016 dans l'indice BEL Mid Cap de Euronext Bruxelles, ce qui est un incitant positif pour la liquidité de l'action.

Tout cela résultait à une plus grande visibilité sur le marché des capitaux, ce qui permettrait à Care Property Invest d'émettre des titres de créance et donc de continuer à diversifier le financement de ces investissements.

Grâce aux efforts d'investissement de 2016 et l'accélération (prévue) sur ce plan en 2017, l'exercice 2017 semble déjà prometteur. Sous réserve des circonstances imprévues, nous pouvons déjà prévoir que la croissance des revenus locatifs et résultats distribuables va accroître considérablement. En raison de l'activité accrue de la Société, nous aurons également besoin d'investir dans un renforcement du personnel. Nous prévoyons quelques recrutements de nouveau personnel en fonction de cette accélération. Cela ne nous empêchera pas - l'impact des frais généraux reste très limité - de verser un dividende accru à nos actionnaires en mai 2018 (pour l'exercice 2017).

Pour les résultats de l'exercice 2016, et les perspectives annoncées pour l'exercice 2017, nous vous référons vers la suite de ce rapport afin de découvrir plus d'information chiffrée et commentaires.

Les ambitions de Care Property Invest pour 2017 portent loin. Cette année, elle veut sortir de l'ombre du passé et se profiler sur la scène (inter)nationale. Nous remercions les actionnaires pour leur confiance en nous, les clients pour leur croyance dans la plus-value que Care Property Invest apporte pour leurs projets, et naturellement nos collaborateurs pour leurs efforts dynamiques afin de réaliser les objectifs de la Société.

Peter Van Heukelom

Président comité de direction
Care Property Invest

Mark Suykens

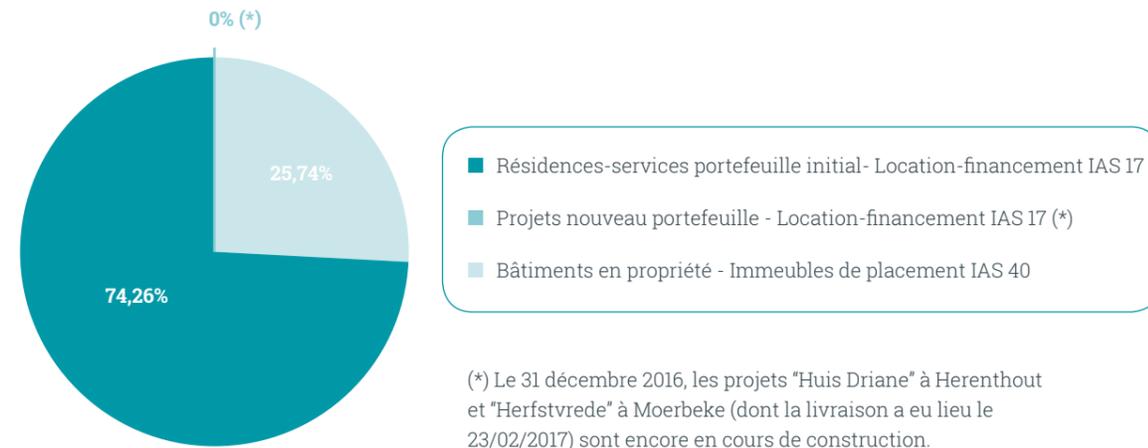
Président conseil d'administration
Care Property Invest



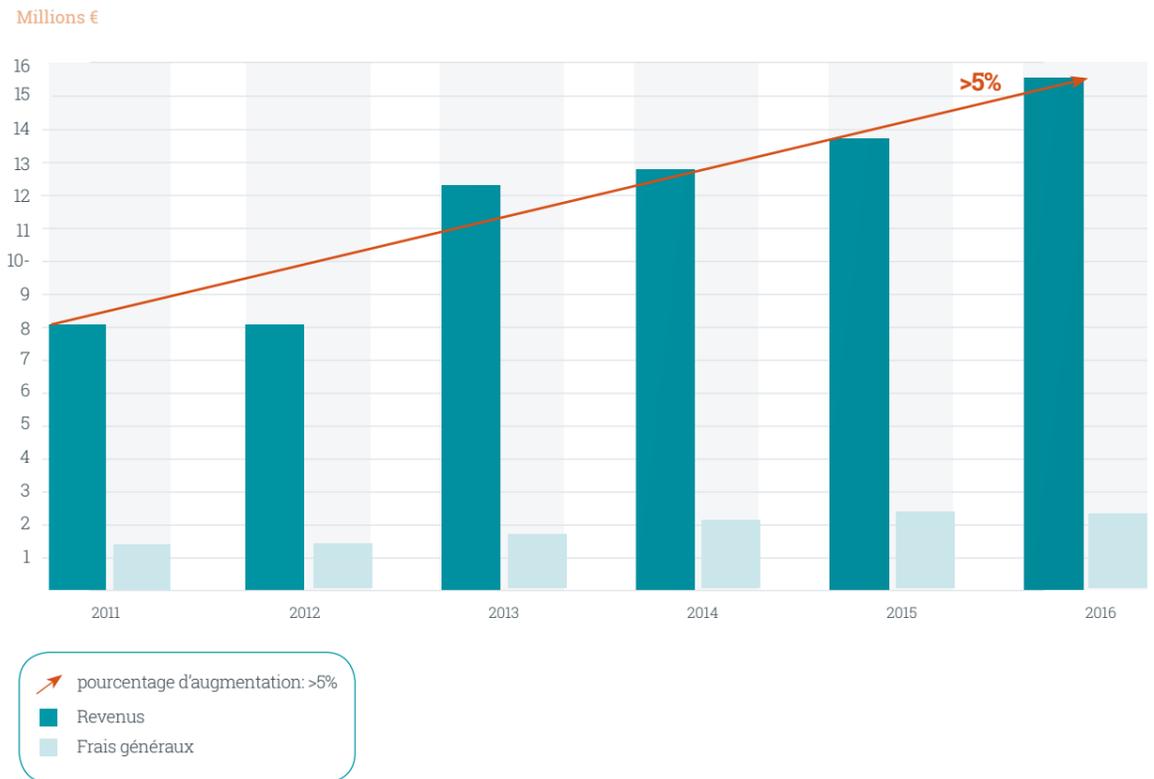
III. Chiffres clés

1. Aperçu pour les actionnaires 2016

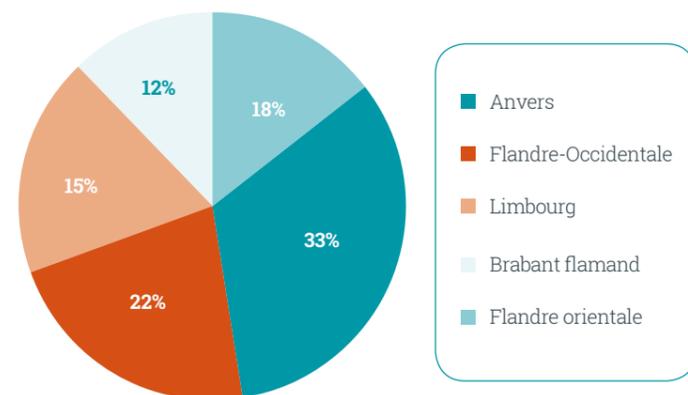
RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



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

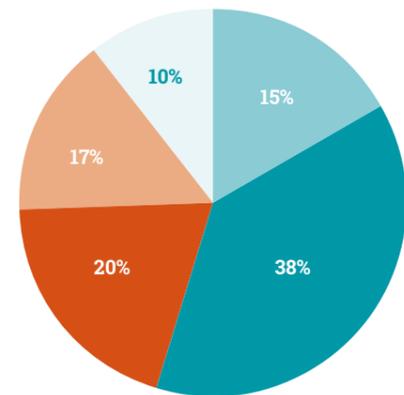


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS EN FLANDRE



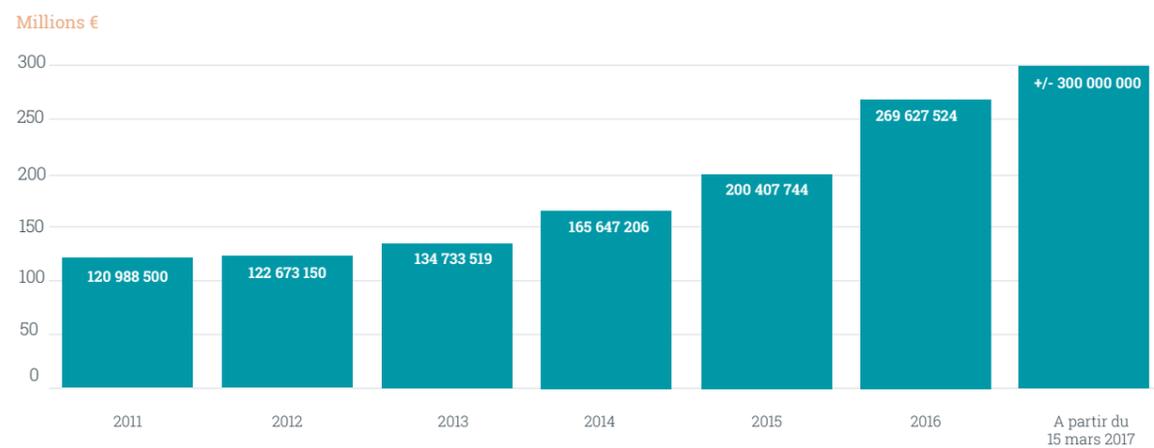
* Chiffres au 31 décembre 2016

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES EN FLANDRE



* Chiffres au 31 décembre 2016

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



2. Patrimoine

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
immeubles de placement		
immeubles de placement	85 040 501,00	49 960 748,55
activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
créances de location-financement	156 938 252,98	157 005 329,44
créances commerciales concernant les projets achevés	11 845 645,26	12 254 002,00

3. État du résultat global consolidé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
I. Revenus locatifs (+)	15 629 497,09	13 731 516,84
RÉSULTAT LOCATIF NET	15 629 497,09	13 731 516,84
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15 629 497,09	13 731 516,84
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-2 375 962,76	-2 403 404,92
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	61 780,72	80 936,67
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	13 315 315,05	11 409 048,59
Marge d'exploitation (*)	85,19%	83,09%
Résultat financier avant les variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers	-4 865 453,19	-3 751 321,77
RÉSULTAT EPRA (HORS IMPÔTS)	8 449 861,86	7 657 726,82
Impôts	-326 322,43	-181 105,33
RÉSULTAT EPRA	8 123 539,43	7 476 621,49
Moyen pondéré d'actions en circulation	13 184 720	11 853 348
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,6161 €	0,6308 €
Variations de la juste valeur	-228 256,00	4 537 208,60
<i>Impact IAS 39: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	<i>-2 153 469,00</i>	<i>2 847 152,52</i>
<i>Impact IAS 40: Variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>1 925 213,00</i>	<i>1 690 056,08</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>
Résultat net (part du groupe)	7 895 283,43	12 013 830,09
Résultat Global	7 895 283,43	12 013 830,09
Moyen pondéré d'actions en circulation	13 184 720	11 853 348
Résultat net par action sur la base du moyen pondéré d'actions en circulation (**)	0,5988 €	1,0135 €

(*) 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. Il n'y avait pas de transactions qui ont un impact significatif sur le nombre des actions ordinaires. L'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, n'a aucun effet sur la moyenne pondérée des actions en circulation au 31 décembre 2016. Ces actions ne participent pas aux résultats de l'exercice 2016.

4. Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
Immeubles de placement	85 040 501,00	49 960 748,55
Créances de location-financement	168 783 898,24	169 259 331,44
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	5 533 551,88	2 510 301,99
Autres actifs: Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 657 308,89	8 547 845,86
TOTAL DE L'ACTIF	263 015 260,01	230 278 227,84
Capitaux propres	108 698 808,51	100 299 744,76
<i>Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers</i>	<i>128 008 343,51</i>	<i>122 455 911,76</i>
<i>Variations de la juste valeur des produits financiers</i>	<i>-19 309 535,00</i>	<i>-22 156 167,00</i>
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement (*)	131 301 154,40	105 466 068,03
Autres passifs	23 015 297,10	24 512 415,05
Total des capitaux propres et du passif	263 015 260,01	230 278 227,84
Taux d'endettement	49,92 %	45,80 %

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

5. EPRA Indicateurs de performance

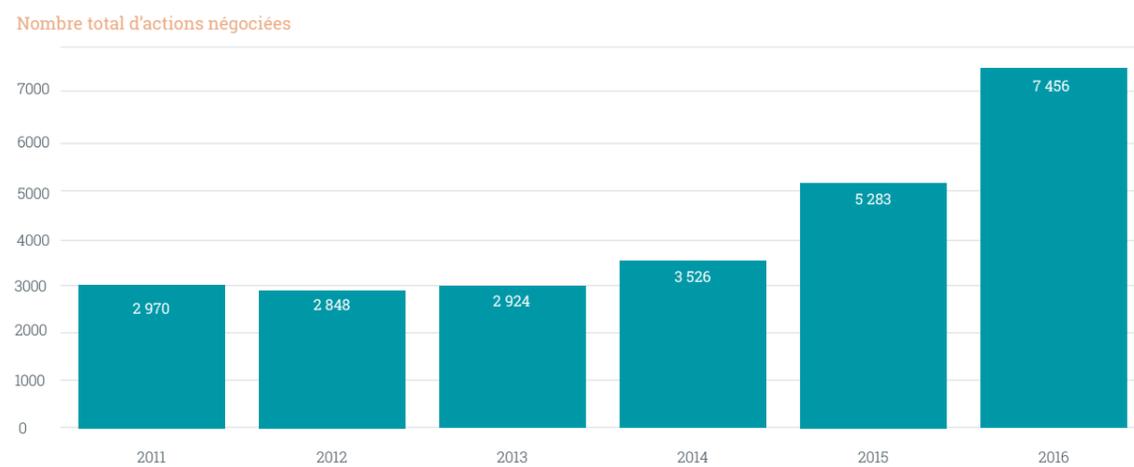
Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
EPRA Résultat (en €/action)	0,62	0,57
EPRA VAN (en €/action)	15,76	13,42
EPRA VANNN (en €/action)	13,13	10,86
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	4,54	4,96
EPRA RIN ajusté (en %)	4,54	4,40
EPRA Taux de vacance locative (en %)*	0,00	0,00
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	14,81	16,95
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	14,81	16,91

6 Chiffres clés 20 ans sur le marché boursier

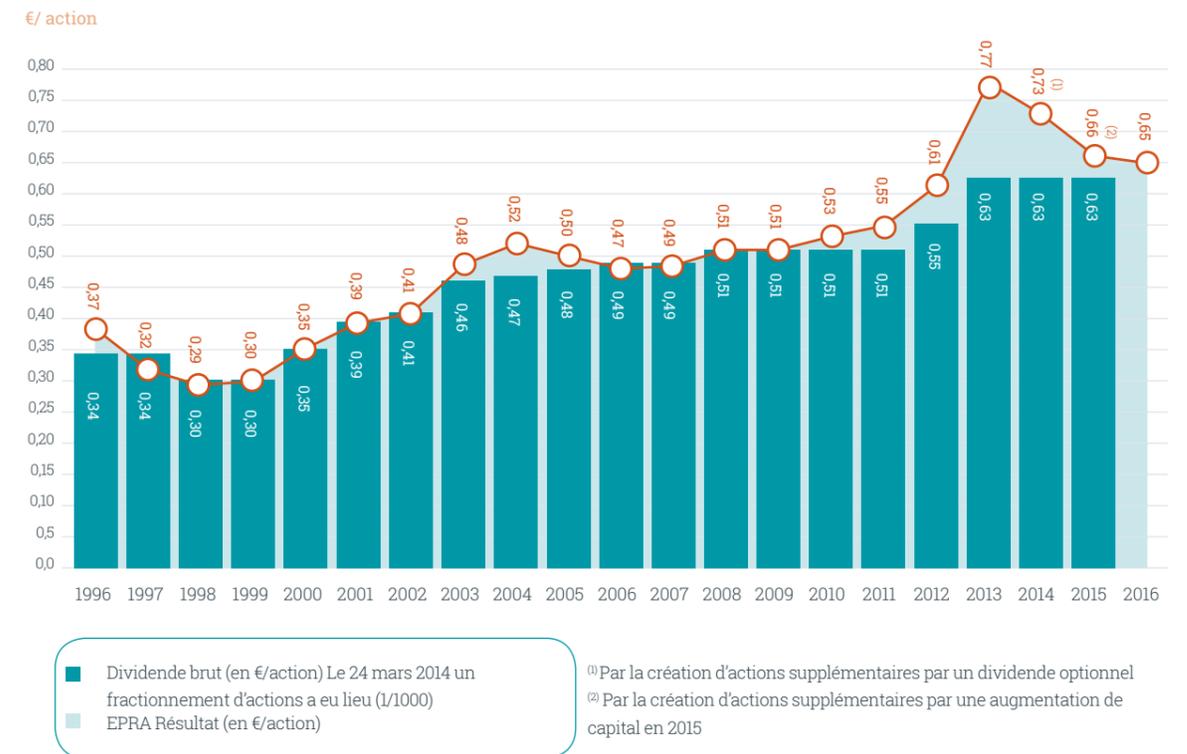
EVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU VOLUME D'ACTION



ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE (EN MILLIONS €)



EVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (EN €/ACTION) DEPUIS L'OFFRE PUBLIQUE INITIALE



RÉPARTITION DES ACTIONS: ACTIONS ORDINAIRES PAR RAPPORT AUX ACTIONS PRIVILÉGIÉES

Répartition des actions	31 décembre 2016		15 mars 2017 (*)	
	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	98,86 %	13 034 720	99,00 %	14 878 880
ACTIONS PRIVILÉGIÉES*	1,14 %	150 000	1,00 %	150 000
* Les actionnaires privilégiés ont toutes des actions nominatives et sont:				
Banque Degroof Petercam nv/SA	0,07 %	10 000	0,07 %	10 000
BNP Paribas Fortis Bank nv/Sa	0,23 %	30 000	0,20 %	30 000
KBC Bank nv/SA	0,23 %	30 000	0,20 %	30 000
Belfius Bank nv/SA	0,61 %	80 000	0,53 %	80 000
ACTIONS ORDINAIRES NOMINATIVES ET DÉMATÉRIALISÉES				
Actions ordinaires nominatives	0,66 %	87 826	1,81 %	272 242
Actions ordinaires dématérialisées	98,20 %	12 946 894	97,19 %	14 606 638

(*) Suite à l'augmentation de capital et à l'émission des nouvelles actions le 15 mars 2017, dans le cadre d'un apport en nature (projet à Watermael-Boitsfort), le capital de la Société est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions au 15 mars 2017.



Residentie Tilia
15 jaar woonwoningen
in twee veld 1 van
Nieuwlandse wijk/10000

Historique

1996  **présentation des deux premiers projets.**

Introduction en bourse (IPO) sur Euronext Brussels.

1995

Constitution de Serviceflats Invest nv.

Agrément comme sicafi, à l'initiative du Gouvernement flamand, avec l'objectif de construire et de financer 2000 résidences-services pour les CPAS et les associations sociales sans but lucratif en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale.



2000

Attribution du prix Innovation Award concernant "les Technologies et Logements adaptés aux personnes âgées".

2004 

Conversion de 60 actions préférentielles au nom de GIMV, aux actions ordinaires.

2001

Incorporation d'une réserve dans le capital.



2010-2012

Programme d'investissement de «2 000 résidences- services» est complet.



2013 

Modification des statuts afin d'élargir l'objectif de la Société



2012

Programme d'investissement «2 000 résidences-services» quasi complété.

Décision de modifier les statuts pour la relance de Serviceflats Invest.



2014

Serviceflats Invest devient Care Property Invest.

Fractionnement d'actions 1: 1000.

Augmentation de capital suite au dividende optionnel.

Agrément comme Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique) de droit belge.



2015

CHANGEMENT D'ADRESSE:
Horstebaan 3, 2 900 Schoten.

Augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible.
22 juin 2015: Care Property Invest collecte plus de 38 millions d'euros.

7 nouveaux investissements pour une valeur conventionnelle totale d'environ 74 millions d'euros

2016

Établissement d'un comité de direction

Inclusion dans l'indice BEL Mid/ EPRA

2 nouveaux investissements pour une valeur conventionnelle totale d'environ 32,4 millions d'euros.



2017

Augmentation de capital
15 mars 2017

Augmentation de capital par un apport en nature avec la création de 1 844 160 nouvelles actions.
Care Property Invest collecte plus de 33,5 millions d'euros.

IV. Rapport de gestion

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 (maisons de repos et de soins, 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 d'unique acteur individuel actif dans l'immobilier de soins de santé depuis 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 pour les investisseurs 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 Durant l'exercice 2016

2.1.1 ACQUISITIONS DE NOUVEAUX PROJETS

Un bref aperçu des acquisitions des différents projets figure ci-dessous. De plus amples informations sur les biens immobiliers dans les projets acquis figurent au chapitre «VII Rapport immobilier» à la page 108.

Acquisitions d'immeubles de placement

Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Les transactions ont représenté une valeur totale d'environ 32,4 millions €.

« Ter Bleuk » à Bonheiden-Rijmenam

Le 22 décembre 2016, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la SA Ter Bleuk, une fois remplies toutes les conditions suspensives. Cette société est propriétaire du groupe de logements à assistance Ter Bleuk à Rijmenam/Bonheiden dans la région de Malines, exploité par l'ASBL Zonneweelde, une filiale de la SA Senior Living Group.

La valeur conventionnelle de Ter Bleuk Assistentiewoningen (bâtiments et terrains) s'élève à environ 13,4 millions d'euros. Cette valeur conventionnelle est en grande partie basée sur, et correspond à l'appréciation de l'expert immobilier du projet. La SA Ter Bleuk générera un loyer annuel indexé par le biais d'un contrat à long terme du type triple net avec l'ASBL Zonneweelde.

« 3 Eiken » à Lanaken

Le 30 décembre 2016, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la SA VSP Lanaken Centrum WZC. Cette société possède le centre de services de soins et de logement « 3 Eiken » à Lanaken, exploitée par l'ASBL Foyer de Lork, une filiale de Senior Living Group.

La valeur conventionnelle du centre de services de soins et de logement « 3 Eiken » est d'environ 19 millions d'euros. Cette valeur conventionnelle est en grande partie basée sur, et correspond à l'appréciation de l'expert immobilier du projet. La SA VSP Lanaken Centrum WZC générera un canon annuel indexé par le biais d'un bail emphytéotique triple net avec l'ASBL Foyer de Lork.

Projets de développement

Pour l'exercice 2016, aucun nouveau projet de développement n'est repris au portefeuille de Care Property Invest.

2.1.2 PROJETS EN COURS D'EXÉCUTION

Groupe de logements à assistance « Herfstvrede » à Moerbeke

Les travaux du projet « Herfstvrede » à Moerbeke, une structure pour personnes âgées, composée de 22 logements à assistance, où Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage, ont commencé le 4 avril 2016. Le projet « Herfstvrede » à Moerbeke a été achevé le 23 février 2017. Le 31 décembre 2016, une « créance projet en cours d'exécution » de 2 420 984,76 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

Groupe de logements à assistance « Huis 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. 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.

Entre-temps, Care Property Invest a reçu l'ordre de commencement du CPAS de Herenthout au 6 mars 2017. Les travaux de construction commenceront 30 jours civils après la réception de celui-ci, à condition que l'acte de superficie et d'emphytéose soit passé. La livraison du projet est prévue au printemps 2018. Le 31 décembre 2016, une « créance projets en cours d'exécution » de 56 955,48 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

2.1.3. FUSIONS

Maisons de repos et de soins « Aan de Kaai » et « De Nieuwe Kaai » à Turnhout

Le 21 décembre 2016, Care Property Invest a absorbé les filiales Croonenburg SA, propriétaire de « Aan de Kaai » à Turnhout, et B.Turnhout SA, propriétaire de « De Nieuwe kaai » à Turnhout, dans le cadre d'une fusion silencieuse. La publication au Moniteur belge est disponible sur le site de la Société.

2.1.4. PROSPECTION

En 2016, 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, va de l'achat de bâtiments achevés au développement de sites, en passant par l'achat d'actions de sociétés dans lesquelles se trouve le bien immobilier, et la rénovation et le refinancement de bâtiments existants.

2.1.5 CHANGEMENT DE PRÉCOMPTE MOBILIER

Selon la Loi organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances, les SIR dont le patrimoine est constitué au moins à 60 % de 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 peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 %. Cette loi a été approuvée par la Chambre le 15 décembre 2016 et publiée au Moniteur belge le 20 décembre 2016. La nouvelle mesure est entrée en vigueur le 1er janvier 2017.

Suites pour Care Property Invest :

Care Property Invest est très satisfaite de cette adaptation. Elle soutient en effet le rôle des investisseurs professionnels spécialisés dans l'immobilier de soins, comme Care Property Invest, et bénéficie directement à ses actionnaires. Dans son communiqué de presse du 10 juin 2016, elle a déjà annoncé une adaptation des canons (montants des loyers) des 1 988 résidences-services réalisées avec des subventions du gouvernement flamand, dès que cette adaptation de la législation sera publiée.

Début 2016, conformément aux obligations du prospectus envers ses actionnaires et aux contrats emphytéotiques conclus avec les autorités locales flamandes, dans le cadre du portefeuille initial, Care Property Invest était en effet tenue de facturer intégralement aux CPAS/ASBL-emphytéotes l'augmentation de 15 à 27 % du précompte mobilier (loi du 26 décembre 2015) dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à partir du 1er janvier 2016. Le 23 décembre 2016, Care Property Invest a remboursé l'augmentation déjà facturée pour la hausse du précompte mobilier de 15 à 27 % aux CPAS/ASBL-emphytéotes avec lesquels elle travaille.

Rien n'a donc changé pour les actionnaires. Comme le dividende pour l'exercice 2016 sera mis en paiement en juin 2017, les actionnaires de Care Property Invest n'auront à aucun moment été soumis en 2016 au taux supérieur de 27 % pour les distributions de dividendes de la Société.

2.1.6 RENFORCEMENT DU MANAGEMENT : CONSTITUTION DU COMITÉ DE DIRECTION ET NOMINATION DE SES MEMBRES

Soucieux de soutenir de manière optimale le développement des activités de Care Property Invest du point de vue du management et d'assurer la continuité de la Société, le conseil d'administration a décidé au début de l'exercice de renforcer l'équipe de management en constituant un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés. La modification des statuts que ce changement requérait a été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2016. Les statuts coordonnés au 22 juin 2016, avec l'insertion d'un nouvel article 28 – « Comité de direction » sont disponibles sur le site Internet de la Société, www.carepropertyinvest.be.

Le conseil d'administration est heureux d'annoncer que, à compter du 1er juillet 2016, le comité de direction a été effectivement mis en place. Le comité de direction reprend les compétences et les activités du conseil d'administrateurs délégués, qui a été aboli en tant qu'organe spécifique.

Les personnes suivantes sont nommées, à compter du 1er juillet 2016, comme membre du comité de direction/dirigeant effectif, au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées :

nom	fonction
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Administrateur délégué
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué
Willy Pintens	Administrateur délégué
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO)
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

M. Filip Van Zeebroeck, qui occupait auparavant la fonction de juriste d'entreprise au sein de la Société, dirige le département financier en qualité de CFO. Il reprend cette tâche au CEO. Mme Valérie Jonkers suivait et développait déjà les possibilités d'investissement et le portefeuille immobilier en tant qu'investment manager. Ses fonctions sont étendues à celles de COO. Un contrat de management à durée indéterminée a été conclu avec tous deux, le 1er juillet 2016.

MM. Peter Van Heukelom, Willy Pintens et Dirk Van den Broeck assuraient déjà la gestion journalière en tant qu'administrateurs délégués/dirigeants effectifs. M. Peter Van Heukelom assumera la fonction de président du comité de direction. M. Willy Pintens exerce également le contrôle sur l'audit interne. M. Dirk Van den Broeck exerce la fonction de risk manager. M. Filip Van Zeebroeck est également compliance officer de la Société.

2.2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2016

2.2.1. PERSPECTIVES ET INVESTISSEMENTS COMPLÉMENTAIRES

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.

Comme déjà annoncé dans des communiqués de presse distincts, Care Property Invest est fière de pouvoir annoncer qu'elle a encore effectué les investissements suivants après la clôture de l'exercice:

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 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 de longue durée du type triple net. Dans le cadre de cette transaction, Care Property Invest recevra des revenus locatifs découlant de ce bail emphytéotique à partir du 1 janvier 2017.

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. La valeur d'apport conventionnelle s'élève à environ 34 millions d'euro's. Le 15 mars, la transaction a été achevée avec succès et a renforcée les capitaux propres de 33 563 407 euros, dont un montant de 10 971 829,93 euros a été alloué au poste capital et un montant de 22 591 577,07 euros au poste primes d'émission.

Les 1 844 160 nouvelles actions qui en découlent, sont émises à un prix d'environ 18,20 €, et avec les coupons n° [7] et suivants qui y sont annexés et, par conséquent, elles vont participer aux résultats de l'exercice en cours (du 1 janvier 2017 jusqu'à et incluant le 31 décembre 2017). Vue que les nouvelles actions de Care Property Invest, ne vont participer qu'aux résultats de la société à partir du 1 janvier 2017 (et pas au résultat de l'exercice 2016), le coupon n° [6] des actions existantes a été détaché avant la cotation des nouvelles actions, en particulier le 13 mars 2017⁽¹⁾. Les actions existantes de Care Property Invest sont cotées ex-coupon n° [6] à partir du 13 mars 2017.

⁽¹⁾Le paiement de ce coupon ne se produira qu'après, et sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 17 mai, 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. L'immeuble susmentionné concerne la "Résidence Bois de Bernihè" à Libramont.

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 de longue durée du type triple net d'une durée de 27 ans.

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.

La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 11,3 millions €. Ce prix est basé en grande partie sur l'évaluation de l'expert immobilier. Cet achat sera financé par des lignes de crédit externes et le "closing" aura probablement lieu dans le deuxième trimestre de 2017, si les conditions suspensives ont été remplies.

Acquisition d'un centre de soins et de logement à développer « Les Saules » à Foret.

Care Property Invest a annoncé l'acquisition du développement d'un centre de services de soins et de logement planifié, situé à Foret. 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 au 28 février 2017. Le site va héberger 118 logements agréés par COCOM.

Après la réception provisoire, le centre de services de soins et de logement sera exploité par une filiale de Anima Care SA (une filiale de Ackermans en Van Haaren), par un bail de longue durée du type triple net.

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.

Le terrain à bâtir a été entièrement financé par des ressources externes et la construction va être financée par une combinaison des capitaux propres et étrangers. Le coût total de l'investissement est estimé à environ 15,2 millions €.

Avec ces nouveaux investissements, Care Property Invest continue à éloigner son portefeuille immobilier. Ils marquent des jalons importants pour Care Property Invest. «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 Armonia. Le projet «Bois de Bernihè» est un deuxième jalon important pour Care Property Invest, comme étant le premier investissement dans la Région wallonne. Enfin, ce nouveau développement à Foret, est le deuxième projet pour la Société dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui s'inscrit dans notre stratégie de l'extension géographique. En plus c'est la première fois que

Après ces investissements, le portefeuille de Care Property Invest comptera 87 projets différents, dont 2 en développement. Après l'apport en nature du projet Watermael-Boitsfort, le montant des capitaux propres va augmenter en 2017 d'environ 34 million d'euros.

2.2.2. ENTRÉE EN VIGUEUR DU CHANGEMENT DE PRÉCOMPTE MOBILIER

À partir du 1er janvier 2017, la loi organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances est entrée en vigueur, et les actionnaires de Care Property Invest peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu de 30 %). Pour plus d'informations, voir également le point "2.1.5 Changement de précompte mobilier" sur la page 60 de ce chapitre.

2.2.3. ÉVOLUTIONS DU PORTEFEUILLE EXISTANT

Le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, dont Care Property Invest est le maître de l'ouvrage, a été achevé le 23 février 2017 et est géré par le CPAS de Moerbeke. À compter du 1er avril 2017, le projet va générer des revenus supplémentaires pour la Société.

En outre, Care Property Invest accorde toute l'attention requise pour achever et rendre opérationnel le portefeuille existant, en particulier le projet « Huis Driane » à Herenthout, pour lequel Care Property Invest a reçu l'ordre de commencement du CPAS de Herenthout au 6 mars 2017. Les travaux commenceront 30 jours civils après la réception de celui-ci, à condition que l'acte de superficie et d'emphytéose soit passé. La livraison du projet est prévue au printemps 2018.

2.2.4. PERSPECTIVES

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

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 17,0 millions d'euros. Une plus ample communication aura lieu à ce sujet, une fois les conditions suspensives

✶ **L'ambition de Care Property Invest est de devenir la référence (dominante) dans le marché de l'immobilier de soins et d'accélérer sa croissance.**

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

3.1 État consolidé du résultat global

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
I.	Revenus locatifs (+)	15.629.497,09	13 731 516,84
	loyer	2.520.186,74	620 321,69
	réductions de loyer	-1.235,00	-5 520,00
	redevances de location-financement et similaires	13.110.545,35	13 116 715,15
	RÉSULTAT LOCATIF NET	15.629.497,09	13.731.516,84
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.629.497,09	13 731 516,84
XIV.	Frais généraux de la société (-)	-2.375.962,76	-2.403.404,92
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	61.780,72	80.936,67
	autres charges d'exploitation concernant les projets	-2.428.614,05	-89.937,74
	autres revenus d'exploitation concernant les projets	2.490.394,77	170.874,41
	autres revenus et charges d'exploitation	0,00	0,00
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	13.315.315,05	11 409 048,59
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1.925.213,00	1 690 056,08
	variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-31.167,03	-6.941,27
	variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.956.380,03	1.696.997,35
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15.240.528,05	13 099 104,67
XX.	Revenus financiers (+)	12.431,90	59 437,52
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)	-4.873.972,18	-3 808 146,20
XXII.	Autres charges financières (-)	-3.912,91	-2 613,09
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-2.153.469,00	2 847 152,52
	RÉSULTAT FINANCIER	-7.018.922,19	-904 169,25
	RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	8.221.605,86	12 194 935,42
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	59.642,56	-54 396,27
XXV.	Exit tax (-)	-385.964,99	-126.709,06
	IMPÔTS	-326.322,43	-181 105,33
	RÉSULTAT NET	7.895.283,43	12.013.830,09

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

Résultat net par action

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
	RÉSULTAT NET	7 895 283,43	12 013 830,09
	résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,5988 €	1,0135 €
	rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	10,07 %	17,04 %
	rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	2,93 %	6,67 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 au 31 décembre 2015 contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, attendu que toutes les actions complémentaires émises suite à l'augmentation de capital en juin 2015 ont droit à un dividende pour tout l'exercice comptable 2016.

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 31/12/2016 s'élevait à 20,45 € et au 31/12/2015 à 15,20 €. Le rendement brut est calculé en divisant le dividende brut (0,63 €) par la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. Il n'y avait pas de transactions qui ont un impact significatif sur le nombre des actions ordinaires. L'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, n'a aucun effet sur la moyenne pondérée des actions en circulation au 31 décembre 2016. Ces actions ne participent pas aux résultats de l'exercice 2016.

Composants du résultat net

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
	RESULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	7 895 283,43	12 013 830,09
	ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	514 987,07	-4 172 421,96
	amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	94 668,77	84 564,60
	variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 925 213,00	-1 690 056,08
	variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	2 153 469,00	-2 847 152,52
	variations de la juste valeur des actifs financiers	-216 294,44	0,00
	marge de profit ou de perte correspondant à la période	1 361,64	13 696,59
	diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)	406 995,10	266 525,45
	EPRA RÉSULTAT	8 410 270,50	7 841 408,13
	EPRA Résultat par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,6379 €	0,6615 €
	rendement brut par rapport au prix d'émission	10,72 %	11,12 %
	rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	3,12 %	4,35 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 au 31 décembre 2015 contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, attendu que toutes les actions complémentaires émises suite à l'augmentation de capital en juin 2015 ont droit à un dividende pour tout l'exercice comptable 2016.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. Il n'y avait pas de transactions qui ont un impact significatif sur le nombre des actions ordinaires. L'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, n'a aucun effet sur la moyenne pondérée des actions en circulation au 31 décembre 2016. Ces actions ne participent pas aux résultats de l'exercice 2016.

Résultat locatif net

Au 31 décembre 2016, les revenus locatifs ont augmenté de 13,83 % par rapport à l'année précédente. L'augmentation s'explique par les nouvelles acquisitions de la Société au cours du second semestre 2015 et par le projet « Tilia » à Gullegem qui a été mis à la disposition du CPAS de Wevelgem à partir du 1er juin 2015. Le 23 décembre 2016, Care Property Invest a remboursé l'augmentation déjà facturée pour la hausse du précompte mobilier de 15 à 27 % aux CPAS/ASBL-emphytéotes avec lesquels elle travaille. Nous vous renvoyons au point "2.1.5 Changement de précompte mobilier" sur la page 60, pour plus d'informations à ce propos.

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires ont légèrement diminué, malgré le fait que les canons aient augmenté du fait de l'indexation. Cela s'explique par la reprise de provisions sur les projets livrés.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 16,35 % par rapport au 31 décembre 2015. Cette augmentation a principalement pu être réalisée en raison de l'augmentation des revenus locatifs. Les coûts de fonctionnement généraux ont diminué légèrement par rapport à 2015, ce qui, avec l'augmentation des revenus locatifs, entraîne une dilution supplémentaire de ces coûts.

L'expert immobilier évalue chaque trimestre les immeubles de placement figurant au bilan de la Société, conformément à la norme IAS 40. Du fait de l'augmentation de la juste valeur de son portefeuille immobilier depuis son acquisition, un résultat positif a déjà pu être enregistré le 31 décembre 2016 comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. C'est surtout cette valeur ajoutée qui contribue à expliquer l'augmentation du résultat d'exploitation.

Résultat financier

Le résultat financier a été fortement affecté, à la baisse, par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison des taux d'intérêt actuels, faibles voire négatifs, une moins-value a dû être enregistrée au 31 décembre 2016 dans l'état du résultat global de la Société. Elle s'élève à 2 153 469,00 €, ce qui fait que l'impact négatif total s'élève à ce jour à 21 463 004,00 €.

La Société a payé une indemnité de emploi de 711 708,38 €, suite au remboursement anticipé des crédits d'investissement de B Turnhout SA.

Cette indemnité de emploi est inférieure de 21 % à l'indemnité de emploi contractuelle et cette réduction a été convenue dans le cadre d'un crédit roll-over accordé par KBC à des conditions favorables. Du fait du paiement de cette indemnité de emploi, 6 crédits ont été clôturés avec KBC, ceux dont le taux d'intérêt était le plus élevé de tous les crédits de Care Property Invest et de ses filiales. Avec la prise du nouveau crédit et le remboursement des 6 crédits chez KBC, le taux d'intérêt moyen dont Care Property Invest est redevable passe de 4,17 % à 4,01 %⁽¹⁾. Le paiement de l'indemnité de emploi avec une réduction a donc été une opération génératrice de valeur pour la Société et ses actionnaires.

¹ Le taux d'intérêt moyen concerne les taux d'intérêt après la transposition des taux d'intérêt variables vers des taux fixes au moyen de swaps.

Impôt sur les sociétés

Les filiales de la Société sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les impôts estimatifs de ces sociétés entraînent une augmentation du total des impôts par rapport au 31 décembre 2015. Les impôts différés font partie de la base de calcul de l'exit tax et sont soumis à un taux d'imposition de 16,995 %. Du fait de la fusion silencieuse entre Care Property Invest SA et Croonenburg SA, cette exit tax est effectivement due à court terme. Du point de vue comptable, la moitié est assignée à l'état du résultat global, à la rubrique « prélèvements sur les impôts différés », et l'autre moitié aux fonds propres, à la rubrique « autres réserves, réserves immunisées ».

EPRA Résultat

L'EPRA Résultat s'élève à 8 410 270,50 € au 31 décembre 2016, sur une base consolidée, contre 7 841 408,13 € au 31 décembre 2015. Cela signifie une hausse de 7,25 %. Cette augmentation s'élèverait à 16,33 % et l'EPRA Résultat à 9 121 978,88 € si Care Property Invest n'avait pas payé une indemnité de emploi de 711 708,38 € (voir le commentaire sous « Résultat financier » op pagina 68). L'EPRA Résultat par action a toutefois diminué de 0,6615 €, le 31 décembre 2015, à 0,6379 €, au 31 décembre 2016. Cette diminution s'explique par l'augmentation de capital du 22 juin 2015. Il y avait en moyenne pondérée 11 853 348,11 actions en circulation au 31 décembre 2015, contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016.

3.2 Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
ACTIF		
I. Immobilisation corporelle	258 292 942,67	221 298 315,40
C. Immeubles de placement	85 040 501,00	49 960 748,55
D. Autres immobilisations corporelles	4 464 773,43	2 071 965,41
E. Immobilisations financières	3 770,00	6 270,00
F. Créances de location-financement	156 938 252,98	157 005 329,44
G. Créances commerciales et autres immobilisations	11 845 645,26	12 254 002,00
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	11 845 645,26	12 254 002,00
II. Actifs courants	4 722 317,34	8 979 912,44
D. Créances commerciales	26 787,65	49 510,40
E. Créances fiscales et autres actifs courants	600 530,53	361 757,78
<i>impôt sur les sociétés</i>	479 783,54	267 119,66
<i>autres</i>	120 746,99	94 638,12
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 657 308,89	8 547 845,86
G. Comptes de régularisation	437 690,27	20 798,40
TOTAL DE L'ACTIF	263 015 260,01	230 278 227,84
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	108 698 808,51	100 299 744,76
A. Capital	78 442 491,65	78 442 491,65
B. Prime d'émission	20 592 745,89	20 592 745,89
C. Réserves	1 768 287,54	-3 281 714,37
D. Résultat net de l'exercice	7 895 283,43	4 546 221,59
PASSIF	154 316 451,50	129 978 483,08
I. Passifs non courants	125 069 420,29	124 103 757,25
B. Dettes financières non courantes	102 522 085,23	100 263 959,66
C. Autres passifs financiers non courants	21 463 004,00	19 309 535,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	21 463 004,00	19 309 535,00
F. Impôts différés	1 084 331,06	4 530 262,59
II. Passifs courants	29 247 031,21	5 874 725,83
B. Dettes financières courantes	20 498 673,84	718 507,47
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 160 383,22	4 389 028,40
a. Exit tax	4 483 638,69	0,00
b. Autres	3 676 744,53	4 389 028,40
<i>fournisseurs</i>	3 478 645,56	3 995 195,63
<i>locataires</i>	50,00	1 700,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales</i>	198 048,97	392 132,77
E. Autres passifs courants	120 012,11	345 630,52
F. Comptes de régularisation	467 962,04	421 559,44
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	45 555,38	72 609,52
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	0,00	167 315,60
<i>charges à imputer</i>	422 406,66	181 634,32
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	263 015 260,01	230 278 227,84

Immeubles de placement

Le portefeuille de la société s'est encore agrandi en 2016 grâce à l'acquisition de 2 complexes résidentiels pour personnes âgées d'un montant de 32 640 699 €. La valeur des immeubles de placement qui se trouvaient déjà dans le portefeuille le 31 décembre 2015 a augmenté à 52 389 802 €. L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 85 millions d'euros. 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 %. Étant donné que ces achats datent de la fin décembre 2016, ces nouvelles acquisitions n'ont pas encore pu contribuer au résultat locatif.

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. Ce montant a changé par rapport au 31 décembre 2015, étant donné que 2 projets (Ham et Destelbergen-Heusden) ont été définitivement liquidés en juin 2016. La valeur réelle de la location-financement s'élevait à 245 299 306,59 € au 31 décembre 2016⁽¹⁾.

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

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

Fonds propres

Le capital et les fonds propres de la Société ont été renforcés par l'augmentation de capital survenue en juin 2015, dans le cadre de laquelle 38 millions d'euros ont été rassemblés. 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.

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

¹ La juste valeur des créances de location-financement est calculée en escomptant des futurs flux de trésorerie à un taux IFRS, valide au 31 décembre de l'année correspondante, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, augmentée d'une certaine marge.

Le 11 août 2015, la Société a octroyé, de manière unique, 2 000 actions au CEO dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale extraordinaire du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente.

Ces actions ont été vendues le 15 septembre 2016 à un cours de bourse de 19,45 €, pour un montant total brut de 292 333,50 €. La plus-value réalisée de 50 254,23 € a été reprise sous la rubrique « fonds propres ».

Les impôts différés font partie de la base de calcul de l'exit tax et sont soumis à un taux d'imposition de 16,995 %. Du fait de la fusion silencieuse entre Care Property Invest SA et Croonenburg SA, cette exit tax est effectivement due à court terme. Du point de vue comptable, la moitié est assignée à l'état du résultat global, à la rubrique « prélèvements sur les impôts différés », et l'autre moitié aux fonds propres, à la rubrique « autres réserves, réserves immunisées ».

Dettes et obligations

Sur une base consolidée, les financements des filiales ont également été repris dans le passif au 31 décembre 2016. La Société dispose d'une ligne de crédit de 15 300 000 € non utilisée chez KBC Bank. La ligne de crédit d'un montant total de 35 millions d'euros a été contractée à un taux d'intérêt variable, à des conditions favorables.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
durée résiduelle moyenne des dettes financières	13,61	14,60
montant nominal des dettes financières à court et long terme	123 020 759,07	100 981 717,13
taux d'intérêt moyen pondéré (*)	4,01 %	4,17 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-21 463 004,00	-19 309 535,00
mouvement des dettes financières	22 039 041,94	13 121 678,82

(*) 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.

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

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le	31 décembre 2016	31 décembre 2015
total de l'actif	263 015 260,01	230 278 227,84
obligations	-154 316 451,52	-129 978 483,08
ACTIF NET	108 698 808,51	100 299 744,76
Valeur nette par action	8,24 €	7,62 €
total des actifs	263 015 260,01	230 278 227,84
passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés")	-132 853 447,50	-110 668 948,08
ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS"	130 161 812,51	119 609 279,76
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés".	9,87 €	9,08 €
total des actifs, comprenant la juste valeur des créances de location-financement (*)	339 530 668,36	282 908 373,93
passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés")	-132 853 447,50	-110 668 948,08
ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT "LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT" EPRA VAN	206 677 220,86	172 239 425,85
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés" et comprenant "la juste valeur des créances de location-financement"	15,68 €	13,08 €

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

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 au 31 décembre 2015 contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, attendu que toutes les actions complémentaires émises suite à l'augmentation de capital en juin 2015 ont droit à un dividende pour tout l'exercice comptable 2016.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. Il n'y avait pas de transactions qui ont un impact significatif sur le nombre des actions ordinaires. L'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, n'a aucun effet sur la moyenne pondérée des actions en circulation au 31 décembre 2016. Ces actions ne participent pas aux résultats de l'exercice 2016.

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

(**) La Société n'a plus d'actions propres depuis le 15 septembre 2016.

5. Affectation du résultat

La distribution d'un dividende de 8 306 373,60 € sera proposée à l'assemblée générale de la Société pour l'exercice 2016. Le ratio de distribution s'élève ainsi à 100 % au niveau statutaire et à 98,76 % au niveau consolidé.

Le montant calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à 6 631 444,53 € pour l'exercice 2016. En cas de résultat net positif de l'exercice, ce montant sera le minimum distribué à titre de rémunération du capital (voir le chapitre «VIII. Comptes annuels», point «E. Obligation de distribution selon l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées» sur la page 198).

L'affectation suivante sera proposée à l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2017 :

nombre d'actions donnant droit à un dividende	13 184 720
rémunération du capital	8 306 373,60 €
dividende brut par action	0,63 €
rendement brut par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016	3,08 %
dividende net par action	0,5355 €
rendement net par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016	2,62 %

En cas d'approbation de cette répartition des bénéfices, un dividende brut de 0,63 € par action sera versé, ce qui correspond à un rendement brut de 3,08 % par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016. Ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15 %. De ce fait, le montant du dividende net s'élève à 0,5355 €. Le dividende est payable à partir du 26 mai 2017.

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

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR s'élève à 49,92% au 31 décembre 2016. Vu le 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.

6.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global de l'exercice 2016, 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 ;
- légère augmentation des frais d'exploitation de la Société ;
- les fluctuations de la juste valeur des instruments financiers ne sont pas prises en considération, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer ;
- les nouveaux projets seront provisoirement financés par des fonds propres et de nouvelles lignes de crédit complémentaires ou les revenus provenant de l'émission de dettes.

6.2 Conclusion sur les perspectives du taux d'endettement

Sur la base de ces hypothèses, même après la réalisation des prochains investissements à concurrence de 50 millions d'euros, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2016 sur une base consolidée. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR, s'élève à 49,92 % au 31 décembre 2016. Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités et, pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, considérera une augmentation de capital, l'apport en nature constituant aussi une possibilité.

6.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Le 17 mai 2017, Care Property Invest proposera à l'assemblée générale des actionnaires le paiement d'un dividende brut de 0,63 € par action pour l'exercice 2016.

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas obligée de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif.

La Société présuppose une augmentation significative du paiement de dividende, sauf en cas de situations imprévisibles, sur la base des contrats qui existent actuellement, qui vont encore générer des revenus durant 17,5 ans en moyenne. En outre, les nouvelles acquisitions généreront des revenus supplémentaires à partir de l'exercice 2017. La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers.

6.4 Déclarations

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

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

7. Principaux risques

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Les principaux facteurs de risque (faisant l'objet d'une section distincte du rapport financier annuel, mais résumés ici, en application de l'article 119 du Code des sociétés) auxquels Care Property Invest est confrontée, font l'objet d'un suivi régulier du management et du conseil d'administration, qui ont défini une politique prudente et continueront à la mettre à jour périodiquement si cela s'avère nécessaire. Les risques suivants sont traités de manière détaillée au chapitre «13. Actions propres» op pagina 77 8 et suivants du présent rapport : les risques du marché, les risques opérationnels, financiers et réglementaires.

8. Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées, telles que définies par la norme IAS 24 et le Code des sociétés, font l'objet d'une note aux comptes annuels, plus loin dans le présent document (voir chapitre "VIII. Comptes annuels", point "5. Notes" à la page 140 et suivants).

Au cours de l'exercice 2016, aucune opération n'a été effectuée en dehors du cadre des relations commerciales normales.

9. 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 du procès-verbal reprenant les décisions figurent dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Care Property Invest doit également se conformer à la procédure de l'article 524 du Code des sociétés, si elle prend une décision ou effectue une transaction liée avec (a) des relations de la Société avec une société liée, à l'exclusion de ses filiales et (b) des relations entre une filiale de la Société avec une société liée à l'exception des filiales de cette filiale. Au 31 décembre 2016, Care Property Invest a trois filiales: voir point «12. Participations» à la page 77.

Les membres du Comité de Direction se rallient aux orientations de Care Property Invest concernant l'éthique et l'intégrité. Pour le reste, ils doivent respecter les dispositions correspondantes du Code des sociétés et de la réglementation SIR. Dans le cas d'un éventuel conflit d'intérêts, les membres doivent informer immédiatement le CEO et les autres membres du comité de direction conformément à l'article 524ter du Code des sociétés. La politique d'intégrité (disponible sur le site web www.carepropertyinvest.be) de la Société contient également des règles relatives aux 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.

Dans le cadre de l'article 37 de la loi SIR, la Société a une opération à communiquer. Voir notes « dossier d'investissement Watermael-Boitsfort » à la page 231.

10. Recherche et développement

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

11. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Le 22 juin 2015, le capital de la Société a été augmenté à 16 809 092,61 €, par apport en espèces avec droit d'allocation irréductible. Cette augmentation s'est produite dans le cadre de l'autorisation du conseil d'administration d'augmenter le capital libéré à concurrence de 60 744 000 € (conformément à l'article 7 des statuts). L'autorisation a été donnée pour une période de 5 ans à partir du 16 avril 2014 (date de publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 mars 2014) et est renouvelable. Tenant compte de l'augmentation de capital du 22 juin 2015, il restait encore un solde de 43,05 millions d'euros. À l'occasion de l'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, il reste encore un solde de 32,07 millions €.

12. Participations

La Société compte trois filiales au 31 décembre 2016 :

- M.S.T. SPRL : une filiale à 100 % de Care Property Invest. M.S.T. SPRL dispose, de son côté, de toutes les actions de Boeyendaalhof SA ;
- Ter Bleuk SA : une filiale à 100 % de Care Property Invest ;
- VSP Lanaken Centrum WZC SA : 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 dans le cadre d'une fusion silencieuse.

13. Actions propres

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

Le 11 août 2015, la Société a octroyé, de manière unique, 2 000 actions au CEO dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale extraordinaire du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente. Ces actions ont été vendues le 15 septembre 2016 à un cours de bourse de 19,45 €, pour un montant total brut de 292 333,50 €. La réserve pour les actions s'élevait à 241 231,50 €. La plus-value réalisée de 50 254,23 € a été reprise sous la rubrique « fonds propres ».

Pour le reste, l'assemblée générale ne donne pas l'autorisation d'acheter des actions.

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

Mentions prévues à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé (FSMA/2012_01 du 11 janvier 2012). Care Property Invest donne ci-dessous la liste et, le cas échéant, l'explication des éléments suivants, dans la mesure où ceux-ci sont de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Pour l'année 2016, la Société n'a aucune déclaration à faire.

14.1 Structure du capital

Il existe deux types d'actions : les actions ordinaires et les actions préférentielles, sans mention de valeur nominale : toutes les actions sont souscrites et libérées. Le 31 décembre 2016, on dénombre 150 000 actions préférentielles et 13 034 720 actions ordinaires.

À l'occasion de cette 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 2015, le capital est représenté par un montant total 15 028 880 actions, dont 14.878.880 action ordinaires et 50 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880.

Les informations sur les modifications ont été reprises au chapitre "X. Document permanent", point "4. Historique du capital social" sur la page 252.

Le détail de la structure du capital figure au chapitre "V. Care Property Invest en bourse" point "4. Actionnariat" sur la page 93.

Conformément à l'article 37 des statuts, chaque action donne droit à une voix.

Les articles pertinents suivants des statuts ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés, figurant au chapitre "X. Document permanent", à partir de la page 254. Ils peuvent être consultés sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 6 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CAPITAL](#)

[ARTICLE 7 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CAPITAL AUTORISÉ](#)

[ARTICLE 8 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – MODIFICATION DU CAPITAL](#)

[ARTICLE 9 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – NATURE DES ACTIONS](#)

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

Le 31 décembre 2016, Care Property Invest ne possédait plus d'actions propres.

14.3 Restriction légale et statutaire à la cession de titres

Les articles pertinents suivants des statuts ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés, figurant au chapitre "X. Document permanent", à partir de la page 254. Ils peuvent être consultés sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 12 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CESSION D'ACTIONNAIRES A, B, C, D, E et F](#)

[ARTICLE 13 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CESSION D'ACTIONNAIRES ORDINAIRES](#)

[ARTICLE 15 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – NOTIFICATION DE PARTICIPATIONS IMPORTANTES](#)

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

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

On se reportera à cet égard aux mentions reprises sous «14.1 Structure du capital» op pagina 78 et aux articles 12, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 32 et 36 des statuts coordonnés, figurant au chapitre "X. Document permanent", à partir de la page 254. Ils peuvent être consultés sur www.carepropertyinvest.be.

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

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

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

Non applicable.

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

Les articles pertinents suivants des statuts ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés, figurant au chapitre "X. Document permanent", à partir de la page 254. Ils peuvent être consultés sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 16 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION](#)

[ARTICLE 17 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – VACANCE AVANT TERME](#)

[ARTICLE 18 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – PRÉSIDENT](#)

[ARTICLE 25 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – COMITÉS](#)

[ARTICLE 27 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – GESTION JOURNALIÈRE](#)

[ARTICLE 28 des statuts coordonnés au 15/03/2017 - COMITÉ DE DIRECTION](#)

14.8 Règles relatives à la modification des statuts

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

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

L'article pertinent suivant des statuts coordonnés a été entièrement repris au chapitre «X. Document permanent», à partir de la page 254. Il peut être consulté sur www.carepropertyinvest.be.

ARTICLE 14 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – ACQUISITION D'ACTIONNAIRES PROPRES

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

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

Le 11 août 2015, la Société a octroyé, de manière unique, 2 000 actions au CEO dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale extraordinaire du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente. Le 15 septembre 2016, ces actions ont été vendues pour un prix de 19,45 €, de telle sorte que le prix total reçu par la Société s'élevait à 292 333,50 €, hors charges. La plus-value réalisée de 50 254,23 € a été reprise sous la rubrique «fonds propres».

Pour le reste, l'assemblée générale ne donne pas l'autorisation d'acheter des actions.

Le conseil d'administration peut émettre des actions dans le cadre du capital autorisé.

Au 31 décembre 2016, il restait encore un solde de capital autorisé de 43,05 millions d'euros. Voir également la note concernant les actions propres sous le point «13. Actions propres» sur la page 77 relatif à la vente d'actions propres. Suite à l'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2015, il reste encore un solde de 32,07 millions €.

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

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

Ces articles pertinents des statuts coordonnés ont été entièrement repris au chapitre «X. Document permanent», à partir de la page 254. Ils peuvent être consultés sur www.carepropertyinvest.be.

ARTICLE 12 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CESSIION D'ACTIONNAIRES A, B, C, D, E, F

ARTICLE 13 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CESSIION D'ACTIONNAIRES ORDINAIRES

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

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

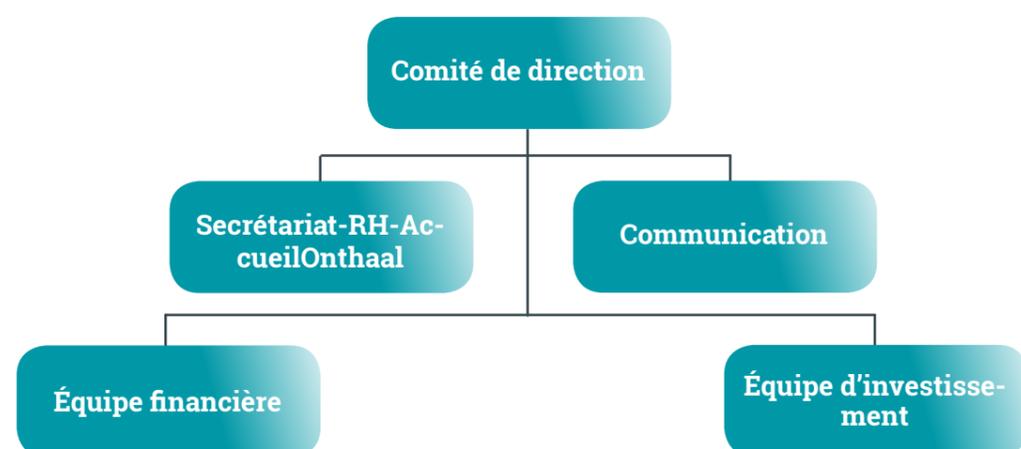
Il n'y a pas d'accords importants auxquels la Société soit partie, qui entrent en vigueur, subissent des modifications ou prennent fin en cas de changement de contrôle sur la Société suite à une offre publique d'acquisition, sous réserve des contrats de management conclus le 1er juillet 2016 avec le CFO et le COO dans le cadre de leur mandat de dirigeant effectif. Les dispositions contractuelles dans les contrats de management concernant la résiliation et l'indemnité de rupture sont expliquées au point «6. Rapport de rémunération» à la page 233 du chapitre «IX. Déclaration de gouvernance d'entreprise».

Aucun autre contrat entre la Société et ses administrateurs et son personnel ne prévoit que les administrateurs démissionnent ou soient licenciés sans motif valable ou que les contrats de travail du personnel soient résiliés, en cas d'offre publique d'acquisition. Le droit du travail belge doit être respecté lors du licenciement de travailleurs.

15. Organisation et fonctionnement internes de Care Property Invest

15.1 Généralités

Les considérations relatives à la gouvernance d'entreprise sont clarifiées dans le chapitre «IX Déclaration de gouvernance d'entreprise» à partir de la page 204. Le fonctionnement opérationnel de la Société est structuré comme suit.



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

15.2 Comité de direction

À compter du 1er juillet 2016, Care Property Invest dispose d'un comité de direction. Le comité de direction est composé de 5 personnes, à savoir :

- Peter Van Heukelom, CEO
- Filip Van Zeebroeck, CFO et compliance officer
- Valérie Jonkers, COO
- Willy Pintens, administrateur délégué et responsable de l'audit interne
- Dirk Van den Broeck, administrateur délégué et risk manager

Un contrat de management a été conclu avec les 3 premières personnes.

Le CEO est responsable du fonctionnement opérationnel de l'entreprise. Il dirige, surveille et évalue les prestations du personnel et des collaborateurs indépendants (CFO et COO). Le CEO est contrôlé par les deux autres administrateurs délégués.

Le CEO exerce la direction opérationnelle de Care Property Invest. Il assume également diverses tâches opérationnelles, quand cela s'avère nécessaire.

Quelques exemples :

- Le CEO exerce aussi la fonction de directeur du personnel. Il prépare toutes les décisions relatives à l'embauche et au licenciement du personnel et les soumet à la décision du comité de direction, dans le cadre tracé par le conseil d'administration.
- La clientèle et les actionnaires de Care Property Invest ont facilement accès au CEO. Les questions ou les plaintes parviennent presque directement au CEO et sont rapidement traitées. Il est informé et suit de près la moindre évolution ou complication dans et autour de l'entreprise.
- Le CEO est également présent sur les chantiers. Pour rester concrètement au courant de l'évolution des projets, il se rend régulièrement sur les chantiers.

Le CEO dirige une petite équipe de collaborateurs.

Le secrétariat est composé de deux personnes. Il est dirigé par la secrétaire de direction qui gère aussi l'administration des RH. Le CEO et le secrétariat se partagent la fonction de RH, en collaboration avec un secrétariat social. Le secrétariat est aussi au service de tout le monde au sein de Care Property Invest et sert d'appui dans le cadre du fonctionnement quotidien de la Société.

Depuis 2016, la Société dispose également d'un collaborateur en communication.

Le collaborateur en communication soutient la mise en œuvre pratique de toutes les formes de communication de la Société : rapports financiers, communiqués de presse, communications aux investisseurs et au marché, foires... Il s'occupe du site Web, des brochures, du suivi du style de la maison, de la préparation et de la gestion des publications et des brochures et assure, de manière générale, une plus grande visibilité de la Société.

COO et l'équipe d'investissement :

Depuis le 1er juillet 2016, la Société dispose d'un COO (qui exerçait auparavant la fonction d'investissement manager au sein de la Société). Le COO élabore, en étroite collaboration avec le CEO et un conseiller commercial externe, les propositions de projet soumises à la décision du conseil d'administration. En raison de l'importance de la fonction commerciale pour le futur développement de Care Property Invest, le CEO est lui-même aussi fortement impliqué et souvent présent sur le terrain où il se livre à une prospection et un réseautage ciblés. Le COO supervise l'équipe d'investissement, coordonne la préparation et l'élaboration des dossiers d'investissement et fait de la prospection pour les nouveaux dossiers d'investissement.

Étant donné les intenses activités de construction et d'investissement de Care Property Invest, l'équipe d'investissement occupe une place particulièrement centrale et joue un rôle important. Toutes les activités (construction, prospection et due diligence technique) sont dirigées et suivies par un architecte-gestionnaire de projet, de la première étude de faisabilité aux réceptions provisoire et finale ou à l'acquisition du bien immobilier.

CFO et département financier

Le département financier est responsable de la comptabilité, de la gestion des débiteurs, du rapport trimestriel des résultats au conseil d'administration, de l'établissement des comptes annuels, ainsi que des rapports financiers semestriels et annuels. Care Property Invest a fait le choix d'effectuer toutes les opérations comptables et financières en interne, avec son propre personnel. Care Property Invest a désigné un CFO spécifique depuis le 1er juillet 2016 (exerçant auparavant la fonction de juriste d'entreprise), qui dirige le département financier et rapporte au CEO, au comité de direction et au conseil d'administration et sert aux deux organes de premier point de contact.

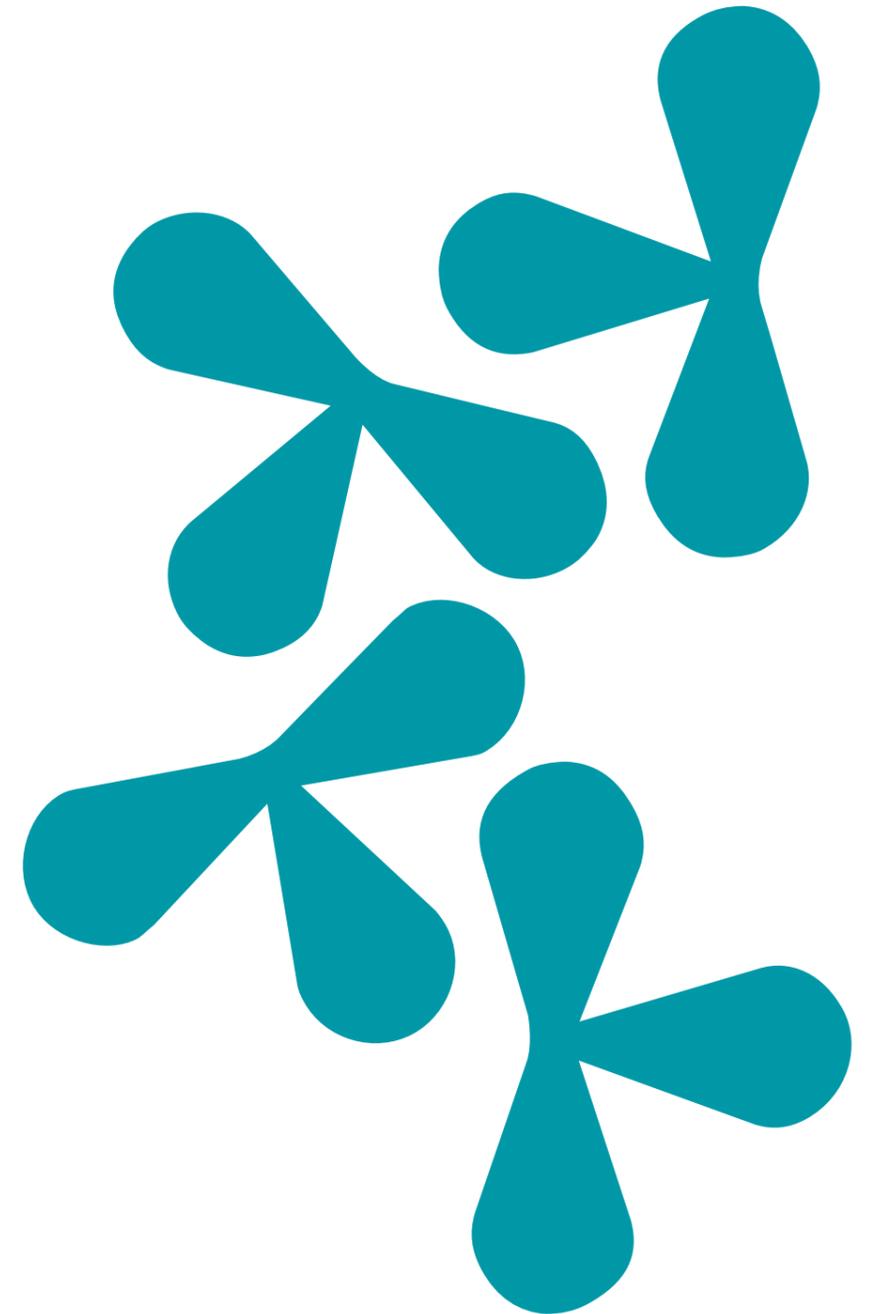
Fonctions d'appui

Comme dans toute entreprise commerciale et opérationnelle, il est également fait appel à des fournisseurs externes, tant au niveau opérationnel que pour des aspects juridiques, financiers, de ressources humaines et de TIC. Dans ce cas, Care Property Invest est responsable des tiers et coordonne leur travail.

16. Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise, y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, est reprise au chapitre «IX. Déclaration de gouvernance d'entreprise» à partir de la page 204 du présent rapport financier annuel.

Établi à Schoten, le 29 mars 2017.





V. Care Property Invest en Bourse

7 février 1996

Care Property Invest

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



Histoire Boursière

24 mars 2014

Fractionnement d'actions

Actions divisées par un facteur de 1000. À partir de cette date, le capital de la Société est représenté par 10 210 000 actions au lieu de 10 210 actions.



20 juin 2014

Augmentation de capital

Augmentation de capital en nature de 889 004,04 € en capital, auquel s'ajoute une prime d'émission de 1 191 440,24 €, par l'émission de 149 425 actions nouvelles, suite au dividende optionnel pour l'exercice 2013. Depuis cette date, le capital social de la Société est représenté par 10 359 425 actions.



16 mai 2001

Augmentation de capital

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

22 juin 2015

Augmentation de capital

Augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible. L'offre de 2 825 295 actions nouvelles a été entièrement souscrite à un prix d'émission de 13,45 € par action. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à 38 000 217,75 €. À partir du 22 juin 2015, le capital est représenté par 13 184 720 actions.



30 novembre 2015

Distribution acompte sur dividende

Le conseil d'administration a décidé de distribuer un acompte sur dividende pour l'exercice 2015 de 0,63 € brut par action, ce qui correspond à 0,5355 € net (après déduction du précompte mobilier de 15 %) aux personnes en possession du coupon n° 3 et du coupon n° 5. L'acompte sur dividende est payable le 21 décembre 2015..



7 février 2016

L'action Care Property Invest est cotée depuis 20 ans sur Euronext Bruxelles.

21 décembre 2016

Inclusion comme BEL Mid Cap dans l'indice Bel Mid.

précompte mobilier réduit

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

Augmentation de capital

15 mars 2017

Augmentation de capital par un apport en nature avec la création de 1 844 160 nouvelles actions. Care Property Invest collecte plus de 33,5 millions €.



2. Cours de bourse et volume

2.1 Nombre et types d'actions

Les montants sont en euro.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au 31 décembre	2016	2015
Nombre total d'actions	13 184 720	13 184 720

dont:

- nombre d'actions ordinaires	13 034 720	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 31 décembre	2016	2015
Nombre total d'actions	13 184 720	13 184 720

dont:

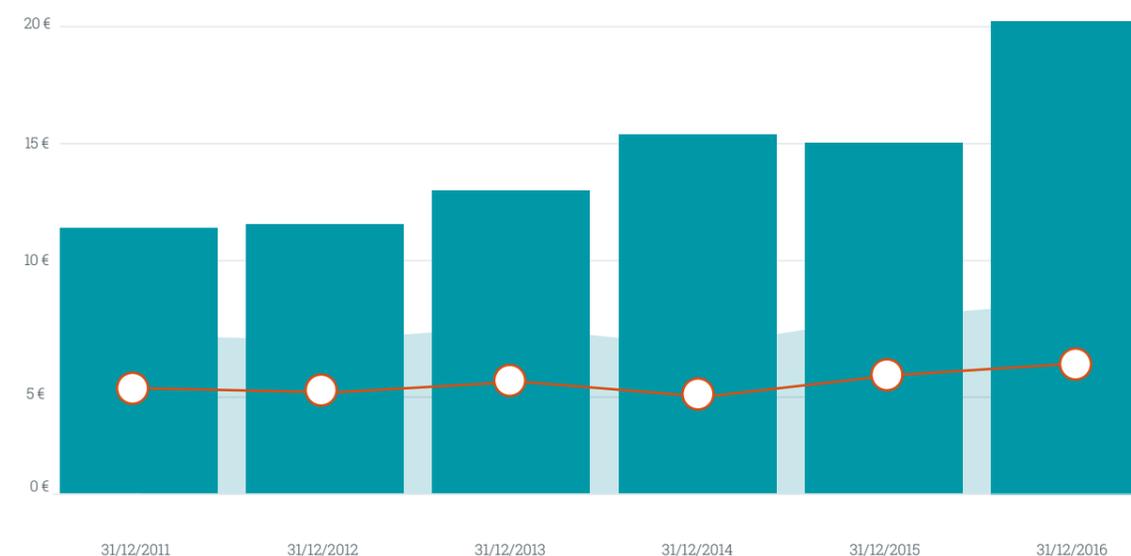
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	237 826	237 826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	12 946 894	12 946 894

- nombre d'actions propres	0	15 030
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et des actions nominatives)	12 946 894	12 931 864
- nombre moyen pondéré d'actions	13 184 720	11 853 348

Valeur des actions au 31 décembre	2016	2015
- Cours de bourse à la date de clôture	20,45	15,20
- Cours de clôture le plus élevé de l'exercice	20,94	16,92
- Cours de clôture le plus bas de l'exercice	15,29	13,41
- Cours de bourse moyen	18,10	14,89
- Capitalisation boursière	269 627 524	200 407 744
- Valeur nette par action	8,24	7,62
- Prime par rapport à la juste valeur nette	59,70 %	49,87 %
- Free float	98,86 %	98,86 %
- Volume journalier moyen	7 456,01	5 282,77
- Rotation	14,50 %	10,14 %
Dividende par action	(*)	
Dividende brut par action	0,63	0,63
Dividende net par action	0,5355	0,5355
Dividende brut par action par rapport au cours de bourse	3,08 %	4,14 %
Pay out ratio (au niveau statutaire)	100 %	97 %
Pay out ratio (au niveau consolidé)	98,76 %	95 %

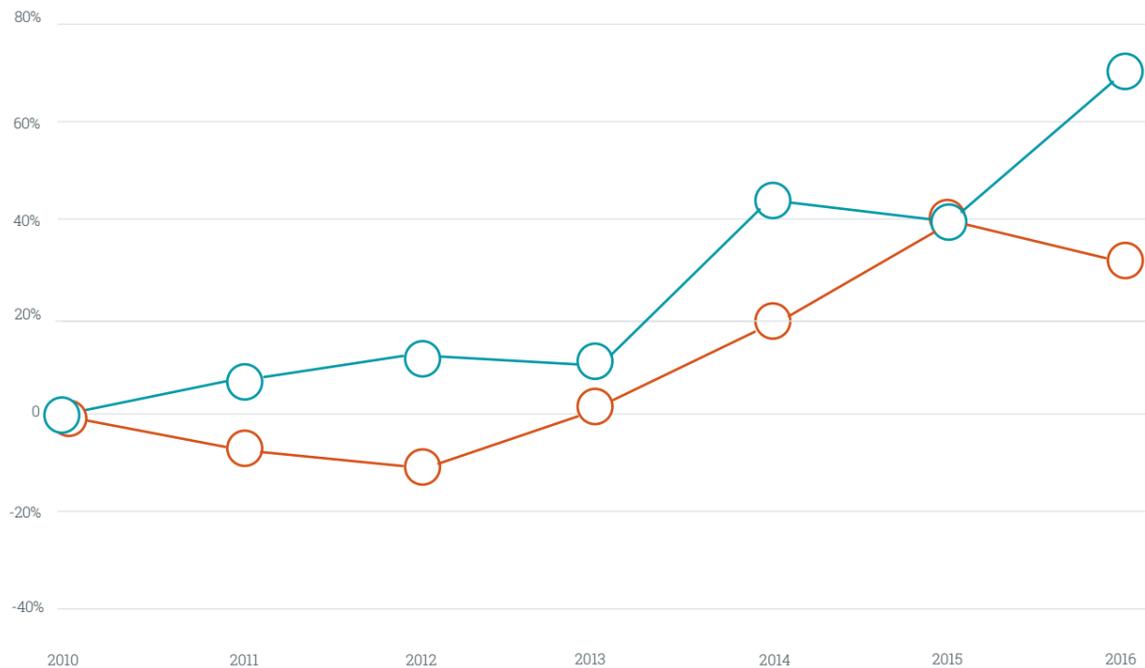
(*) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale le 17 mai 2017.

2.2 Évolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette de l'action.



■ Capitalisation boursière (en €)
 ■ Valeur nette par action (en €)

2.3 Comparaison du cours de bourse des actions



■ Cours de bourse Care Property Invest
 ■ Cours de bourse Bel 20

3. Politique de dividende

Conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR, l'article 616 du Code des sociétés, qui oblige à constituer une provision légale, ne s'applique pas. L'obligation de distribution minimale est déterminée conformément à l'article 13 de l'AR SIR. Si nécessaire, et dans la mesure où le bénéfice est suffisant, une part du bénéfice est réservée et reportée aux exercices suivants afin de disposer de plus de moyens propres à des fins de préfinancement et de pouvoir proposer un dividende stable aux actionnaires durant les exercices ultérieurs, conformément au prospectus original⁽¹⁾.

Étant donné que Care Property Invest était une SIR résidentielle, le précompte mobilier s'élevait à 15 %. Le taux réduit de 15 % a cependant été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat (M.B. du 30 décembre 2015) et relevé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016. Le 21 décembre 2015, un acompte sur dividende a été distribué de 0,63 € (arrondi) brut par action et de 0,5355 € net par action.

Pour l'exercice 2016, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de 17 mai 2017 de distribuer un dividende de 0,63 € brut par action (ou de 0,5355 € net par action), sous application du taux réduit du précompte mobilier (15%) et donc de le maintenir stable par rapport à l'année passée. Cela signifie un rendement brut de 3,08 % par rapport au cours de bourse au 31 décembre 2016.

Pour l'exercice 2017, la Société prévoit une augmentation significative du dividende, tenant compte de l'augmentation des revenus locatifs et les revenus croissants provenant d'investissements supplémentaires au cours de 2017

4. 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⁽²⁾ de mettre en place des seuils plus bas que ceux qui sont légalement déterminés (c'est-à-dire un seuil de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et ainsi de suite, chaque fois par tranche de 5 %). L'article 15 des statuts prévoit que si les droits de vote liés aux titres conférant le droit de vote détenus directement ou indirectement atteignent, dépassent ou passent en-dessous de la limite de trois pour cent (3 %) du total des droits de vote, la personne concernée doit faire une déclaration de transparence (à la Société ou à la FSMA).

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

(1) Prospectus accompagnant l'offre publique en souscription de 10 000 actions, émise par Serviceflats Invest SA.

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

Distribution des actions	% par rapport au capital total	
	Au 31 décembre 2016	Au 15 mars 2017 (*)
Actionnaires préférentiels	1,14 %	1,00 %
BNP PARIBAS FORTIS SA	0,61 %	0,53 %
BELFIUS BANQUE SA	0,23 %	0,20 %
KBC BANQUE SA	0,23 %	0,20 %
BANQUE DEGROOF PETERCAM SA	0,07 %	0,07 %
Actions ordinaires	98,86 %	99,00 %
Actions ordinaires nominatives	0,66 %	1,81 %
Actions ordinaires dématérialisées	98,20 %	97,19 %

Le tableau précédant 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 15/3/2017). L'immense majorité de ces actions ordinaires sont dématérialisées. Les actionnaires préférentiels détiennent tous des actions nominatives.

(*) 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.

5. Calendrier financier

Dividende : cote ex-coupon (*)	13 mars 2017 (au lieu de 24 mai 2017) (*)
Déclaration intermédiaire du 1er trimestre 2017	11 mai 2017
Assemblée générale ordinaire	17 mai 2017
Mise en paiement du dividende	A partir du 26 mai 2017
Rapport financier semestriel	7 septembre 2017
Déclaration intermédiaire du 3ième trimestre 2017	16 novembre 2017

Ces dates sont données sous réserve de modifications.

(*) Coupon no. 6 qui donne droit au dividende brut (sous réserve de, et après approbation par l'assemblée générale) sur l'exercice entier 2016, est détaché au 13 mars 2017, en vue de l'apport en nature d'un bien immeuble dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé (voir les communiqués de presse du 17 février 2017 et 15 mars 2017 concernant Watermael-Boitsfort).

✚ Pour l'exercice 2017, la Société prévoit une augmentation significative du dividende, tenant compte de l'augmentation des revenus locatifs et les revenus croissants provenant d'investissements supplémentaires au cours de 2017.



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.



VI. EPRA ⁽¹⁾

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

Depuis l'exercice 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 billions €, 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 août 2011, 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 reporting 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

Montants en euro.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
EPRA Résultat (en €/action)	0,62	0,57
EPRA VAN (en €/action)	15,76	13,42
EPRA VANNN (en €/action)	13,13	10,86
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	4,54	4,96
EPRA RIN ajusté (en %)	4,54	4,40
EPRA Taux de vacance locative (en %)*	0,00	0,00
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	14,81	16,95
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	14,81	16,91

(*) 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. 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 est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille.

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 «XI. Lexique» sous point «1.9 EPRA» op pagina 271273 à la page 275.

Montants en euro.

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
EPRA Résultat			
Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	x 1 000 €/action	8 124 0,62	7 477 0,57
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 €/action	207 762 15,76	176 770 13,42
EPRA VANNN			
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés	x 1 000 €/action	173 168 13,13	143 037 10,86
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	%	4,54	4,96
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	%	4,54	4,40

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
EPRA Taux de vacance locative(*)			
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total	%	0,00	0,00
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	%	14,81	16,95
EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten)			
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	%	14,81	16,91

(*) 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. 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 est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille.

1.3.1 EPRA RÉSULTAT

(x 1 000 €)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
Résultat IFRS (part du groupe) selon les états financiers	7 895	12 014
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :	228	-4 537
i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-1 925	-1 690
(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	2 153	-2 847
(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	8 124	7 477
Nombre d'actions	13 184 720	13 169 690
EPRA Résultat par action (EPRA EPS en €/action)	0,62	0,57

1.3.2 EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

(x 1 000 €)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
VAN selon les états financiers	108 699	100 300
VAN selon les états financiers (en €/action)	8,24	7,62
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	108 699	100 300
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 (*)	76 515	52 630
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente.	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	21 463	19 310
(v.a) Impôts différés	1 084	4 530
(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	207 762	176 770
Nombre d'actions	13 184 720	13 169 690
EPRA VAN par action (en €)	15,76	13,42

(*) 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 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 €)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
EPRA VAN	207 762	176 770
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-21 463	-19 310
(ii) Juste valeur de la dette	-12 046	-9 893
(iii) Impôts différés	-1 084	-4 530
EPRA VANNN	173 168	143 037
Nombre d'actions	13 184 720	13 169 690
EPRA VANNN par action (en €)	13,13	10,86

1.3.4 EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN)

(x 1 000 €)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
Immeubles de placement en juste valeur	85 041	49 961
La juste valeur des créances de location-financement. (*)	245 299	0
Actifs destinés à la vente (+)	0	0
Projets de développement (-)	0	0
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	330 340	271 850
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement(+)	61	83
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	330 401	271 933
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	14 997	13 500
Charges immobilières (-)	0	0
Revenus locatifs nets annualisés	14 997	13 500
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	-1 525
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	14 997	11 975
EPRA RIN (in %)	4,54	4,96
EPRA RIN ajusté (in %)	4,54	4,40

(*) 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 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 €)

Exercice clôturé le	31 décembre 2016						
	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	2 519	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					
Exercice clôturé le	31 décembre 2015						
Immeubles de placement en exploitation	615	615	24	2 566	0	2 790	0,00%
Créances de location-financement	13 117	13 117	-	-	-	-	-
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0					
Total des immeubles de placement	13 732	13 732					

(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 2016 ou 31 décembre 2015.

(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. 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 est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille.

1.3.6 IMMEUBLES DE PLACEMENT - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(x 1 000 €)

Exercice clôturé le	31 décembre 2015				31 décembre 2016		
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant par rapport à 2015	Acquisitions	Ventes	Autres	Régularisation des revenus locatifs concernant périodes passées	Revenus locatifs bruts à périmètre constant
Immeubles de placement en exploitation	615	2 502	17	0	0	0	2 519
Créances de location-financement	13 117	13 111	0	0	0	0	13 111
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0	0	0	0	0	0
Total des immeubles de placement	13 732	15 613	17	0	0	0	15 630

1.3.7 IMMEUBLES DE PLACEMENT- DONNÉES DE VALORISATION

(x 1 000 €)

Exercice clôturé le	31 décembre 2016			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Variation de la valeur (en %)
Immeubles de placement en exploitation	85 041	2 566	1,17	3,02
Créances de location-financement	(*) 245 299	23	3,37	0,01
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
Total des immeubles de placement	330 340	2 589		
Exercice clôturé le	31 décembre 2015			
Immeubles de placement en exploitation	49 961	1 690	0,91	3,38
Créances de location-financement	221 889	4 701	4,05	2,12
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
Total des immeubles de placement	271 850	6 391		

(*) 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 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 €)

Exercice clôturé le		31 décembre 2016				
		<i>Loyer en cours des baux venant à échéance</i>				
	<i>durée résiduelle moyenne des baux venant à échéance</i>	<i>Échéance entre 0-10 ans</i>	<i>Échéance entre 10-15 ans</i>	<i>Échéance entre 15-20 ans</i>	<i>Échéance > 20 ans</i>	
Immeubles de placement en exploitation	17,13	0	121	17	2 381	
Créances de location-financement	22,87	339	5 671	3 219	4 288	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement	17,54	339	5 792	3 236	6 669	
Exercice clôturé le		31 décembre 2015				
		<i>Loyer en cours des baux venant à échéance</i>				
	<i>Loyer en cours des baux venant à échéance</i>	<i>Échéance entre 0-10 ans</i>	<i>Échéance entre 10-15 ans</i>	<i>Échéance entre 15-20 ans</i>	<i>Échéance > 20 ans</i>	
Immeubles de placement en exploitation	18,13	0	44	0	571	
Créances de location-financement	23,7	0	5 207	2 941	5 235	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement	18,41	0	5 251	2 941	5 806	

1.3.9 IMMEUBLES DE PLACEMENT - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

(x 1 000.000 €)

Exercice clôturé le		31 décembre 2016						
	<i>Coût actuel</i>	<i>Coût futur estimé</i>	<i>Intérêts intercalaires à capitaliser</i>	<i>Coût total estimé</i>	<i>Date de finalisation</i>	<i>Nombre d'unités de logement</i>	<i>VLE à l'issue (x 1 000 €)</i>	
"Herfstvrede" (Moerbeke)	2,40	1,20	0,00	3,60	23/02/2017	22	191	
"Huis Driane" (Herenthout)	0,06	3,10	0,00	3,10	printemps 2018	22	146	
Total	2,46	4,30	0,00	6,70		44	336	
Exercice clôturé le		31 décembre 2015						
"Herfstvrede" (Moerbeke)	0,06	3,60	0,00	3,60	mi 2017	22	191	
"Huis Driane" (Herenthout)	0,00	3,10	0,00	3,10	printemps 2018	20	146	
Total	0,06	6,70	0,00	6,70		42	336	

1.3.10 EPRA RATIOS DES COÛTS

(x 1 000 €)

Exercice clôturé le	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-2 315	-2 328
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	-1	-6
Frais de gestion immobilière	0	0
Autres charges immobilières	0	0
Frais généraux de la société	-2 376	-2 403
Autres revenus et charges d'exploitation	62	81
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-2 315	-2 328
Charges et taxes sur immeubles non loués	1	6
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-2 314	-2 322
Revenus locatifs bruts (C)	15 629	13 732
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance incluses) (A/C)	14,81	16,95
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance exclues) (B/C)	14,81	16,91

(*) 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.



VII. 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 un proche 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 2 029, entre le 6 novembre 2015 et le 3 octobre 2016, pour atteindre 141 307 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 10 310 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 68 418 unités.

L'immobilier de soins de santé suscite toujours beaucoup d'intérêt comme investissement à long terme. Le marché des investisseurs s'élargit rapidement aux assurances et aux fonds de pension pour 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.

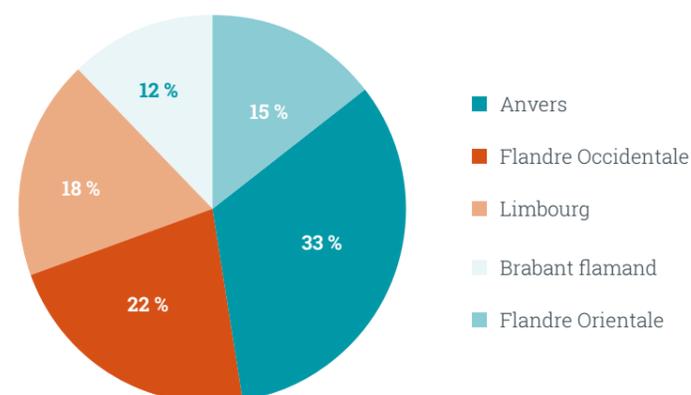
(*) Établi par Stadim SCRL et repris dans le présent rapport financier annuel avec l'accord de celle-ci.

2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 31 décembre 2016

2.1 Répartition géographique

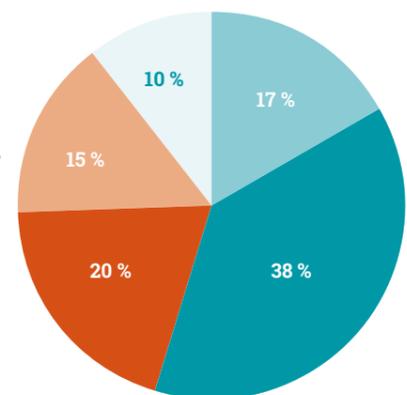
Actuellement, tous les projets se trouvent sur le territoire de la Région flamande. Les 82 projets achevés (*) sont répartis géographiquement comme suit, sur les 5 provinces flamandes :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS DANS TOUTE LA FLANDRE



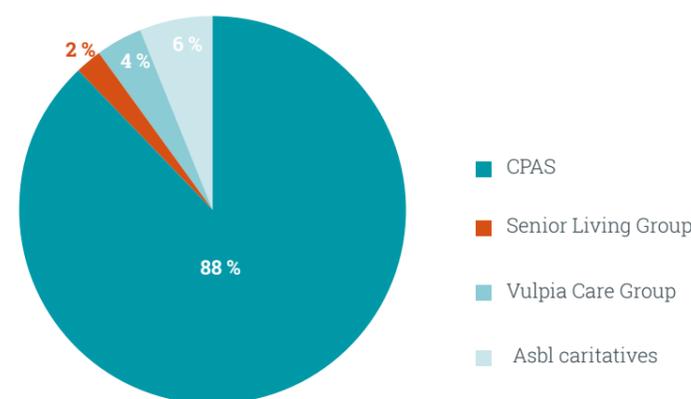
Chiffres au 31 décembre 2016

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT DANS TOUTE LA FLANDRE



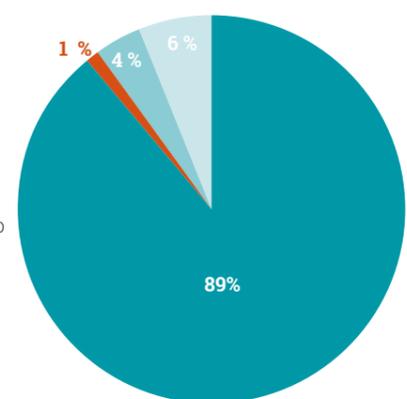
Chiffres au 31 décembre 2016

2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



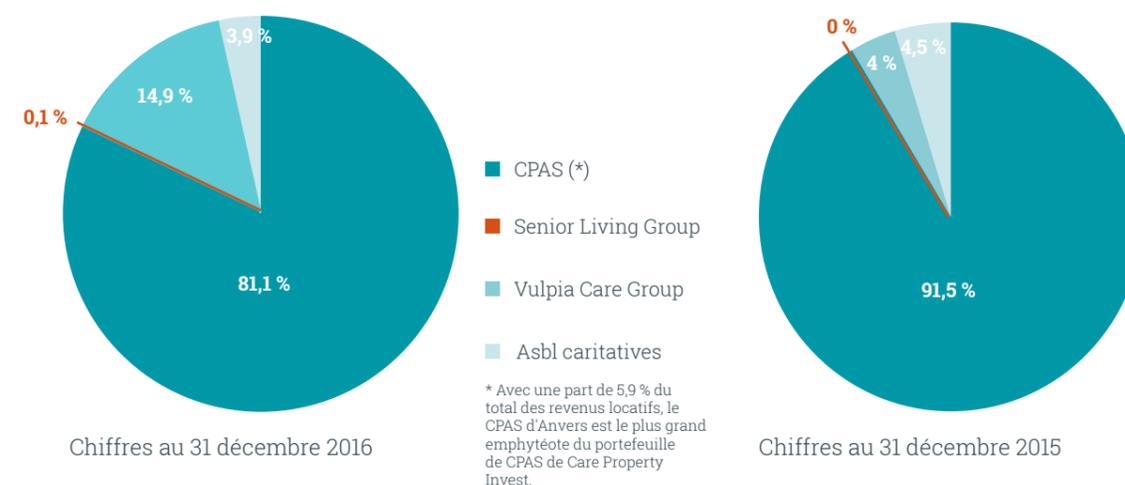
Chiffres au 31 décembre 2016

Le CPAS d'Anvers a 4 projets dans le portefeuille total de biens immobiliers, le CPAS de Bruges aussi 4, et les CPAS suivants ont chacun 2 projets en portefeuille : Tirlemont, Bourg-Léopold, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Saint-Nicolas, Destelbergen, Hooglede, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel, Essen.



Chiffres au 31 décembre 2015

2.3 Répartition des revenus locatifs par exploitant



Chiffres au 31 décembre 2016

Chiffres au 31 décembre 2015

Les CPAS représentent 81,1 % du total des revenus locatifs de la Société en date du 31 décembre 2016, le CPAS d'Anvers (7,28 %) détenant la part la plus importante, suivi du CPAS de Bruges (5,62 %) et du CPAS de Waregem (4,42 %). Le reste du solde des revenus locatifs provient de 10 projets exploités par des ASBL, Vulpia Care Group et Senior Living Group.

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

Exercice clôturé le	Nombre de projets	Solde (*)
fin entre 0 et 10 ans	2	1,96 millions d'euros
fin entre 10 et 15 ans	31	44,98 millions d'euros
fin entre 15 et 20 ans	19	56,16 millions d'euros
fin > 20 ans	30	165,12 millions d'euros
Total	82	268,22 millions d'euros

(*) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 31 décembre 2016, 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 9,5 ans.

La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 17,5 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.

(*) Care Property Invest compte un total de 84 projets dans son portefeuille, dont 82 projets achevés à la fin de l'exercice 2016, un projet qui a été livré après la clôture de l'exercice, le 23 février 2017 (« Herfstvrede » à Moerbeke), et un projet en cours de développement (« Huis Driane » à Herenthout).

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

Exercice clôturé le	31 décembre 2016
nombre de projets avec une 1ère mise en service en/après 2016	1
nombre de projets avec une 1ère mise en service il y a entre 1 et 5 ans	18
nombre de projets avec une 1ère mise en service il y a entre 5 et 10 ans	18
nombre de projets avec une 1ère mise en service il y a plus de 10 ans	45
Total	(*) 82

(*) Care Property Invest compte un total de 84 projets dans son portefeuille, dont 82 projets achevés à la fin de l'exercice 2016, un projet qui a été livré après la clôture de l'exercice, le 23 février 2017 (« Herfstvrede » à Moerbeke), et un projet en cours de développement (« Huis Driane » à Herenthout).

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 31 décembre 2016, le projet à Gullegem avait un taux d'occupation de 100 %.

Le taux d'occupation générale de nos immeubles de placement et de notre portefeuille de location-financement s'élevait à 100 % au 31 décembre 2016.

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	32 642 699	85 040 501	2 518 952	(1) 0	(1) 0
locations-financements	193 139 063	245 299 307	13 517 541	(2) 88 888 149	(1) 0
Total	225 781 762	330 339 808	16 036 493	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 31 décembre 2016.

3. Nouveaux projets pour 2016

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 «IV. Rapport de gestion», point «1. Stratégie» à la page 54).

En 2016, Care Property Invest a pu reprendre deux nouveaux immeubles de placement dans le portefeuille immobilier consolidé, pour une valeur totale d'environ 32,4 millions d'euros, à savoir le groupe de logements à assistance « Ter Bleuk » à Bonheiden-Rijmenam et la maison de repos et de soins « 3 Eiken » à Lanaken.

En outre, Care Property Invest a deux projets en développement en 2016, pour une valeur totale d'environ 7 millions d'euros, à savoir le groupe de logements à assistance « Herfstvrede », un appel d'offres public du CPAS de Moerbeke, et le groupe de logements à assistance « Huis Driane », un appel d'offres public du CPAS de Herenthout. Les marchés relatifs à ces deux derniers projets ont été attribués en 2015 et leur financement se fait principalement avec des moyens propres.

✚ En 2016, Care Property Invest a pu reprendre 2 immeubles de placement dans le portefeuille immobilier consolidé et a continué à développer 2 projets.

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

Logements à assistance « Ter Bleuk » à Bonheiden-Rijmenam

Le 22 décembre 2016, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la SA Ter Bleuk, une fois remplies toutes les conditions suspensives. Cette Société est propriétaire du groupe de logements à assistance Ter Bleuk à Rijmenam/Bonheiden dans la région de Malines, exploitée par l'ASBL Zonneweelde, une filiale de la SA Senior Living Group.

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. Il se compose de 4 pavillons résidentiels, avec un total de 52 logements à assistance, et 1 pavillon polyvalent, abritant divers espaces communs. Les pavillons résidentiels comptent deux étages, abritant chacun 6 à 8 logements à assistance, avec une ou deux chambres.

La valeur conventionnelle de Ter Bleuk Assistentiewoningen (bâtiments et terrains) s'élève à environ 13,4 millions d'euros. Cette valeur conventionnelle est en grande partie basée sur, et correspond à l'appréciation de l'expert immobilier du projet. La SA Ter Bleuk générera un loyer annuel indexé par le biais d'un contrat à long terme (du type triple net) avec l'ASBL Zonneweelde.

Un communiqué de presse spécifique, disponible sur le site, en a fait état le 22 décembre 2016.

Résidence « 3 Eiken » à Lanaken

Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la société VSP Lanaken Centrum WZC SA, le 30 décembre 2016, une fois remplies les conditions suspensives. Cette société est propriétaire d'un terrain à Lanaken, avec une maison de repos et de soins comptant 122 unités de logement.

L'exploitation de la maison de repos et de soins est assurée par une entité de Senior Living groupe (SLG), Foyer De Lork ASBL, moyennant une convention d'emphytéose triple net, dans le cadre de laquelle un canon fixe indexé est payé à VSP Lanaken Centrum WZC SA, qui génère des revenus fixes.

La valeur conventionnelle du projet est d'environ 19 millions d'euros. Ce prix est en grande partie basé sur et conforme à l'évaluation de l'expert immobilier du centre de services de soins et de logement. Cette acquisition a été réalisée par Care Property Invest après la réception provisoire de la maison de repos et de soins « 3 Eiken », le 7 décembre 2016. Un communiqué de presse spécifique, disponible sur le site, en a fait état le 30 décembre 2016.

3.2 Projets en cours

Résidence « Herfstvrede » à Moerbeke

Le 30 avril 2015, Care Property Invest s'est vu définitivement adjudger par le conseil du CPAS le marché public de travaux pour la conception, la construction et le financement (par le biais d'un contrat DBF, soit Design, Build and Finance) d'une infrastructure pour personnes âgées comptant 22 logements à assistance, conformément à l'appel d'offres du CPAS de Moerbeek. Care Property Invest a répondu à cet appel d'offres avec Evolta Engineers SA et Ibens SA et assume dans ce cadre l'aspect financier de l'exploitation, pour un investissement estimé à 3,60 millions d'euros.

La Société intervient également en tant que maître de l'ouvrage et a obtenu dans ce cadre un droit de superficie sur le terrain, pour une période de 32 ans après la réception provisoire. Les travaux pour ce projet ont démarré le 4 avril 2016. La réception provisoire du projet a eu lieu le 23 février 2017 et le projet génère donc à partir du 1er avril 2017 des revenus complémentaires pour la Société.

L'exploitation est assurée par le CPAS de Moerbeke, qui a obtenu une emphytéose pour 27 ans. Le projet de Moerbeke s'inscrit donc dans les activités développées par la Société, dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Résidence « Huis Driane » à Herenthout

Le 3 novembre 2015, Care Property Invest s'est vu définitivement adjudger le marché public de travaux pour la conception, la construction et le financement (par le biais d'un contrat DBF, soit Design, Build and Finance) d'une infrastructure pour personnes âgées comptant 20 logements à assistance, conformément à l'appel d'offres du CPAS d'Herenthout. Care Property Invest y a répondu avec Evolta Engineers SA (architectes en charge de la conception), Dirk Vanlerberghe (architecte en charge du contrôle) et Ibens SA (entrepreneur) et assume dans ce cadre le financement de l'exploitation, pour un investissement estimé à environ 3,1 millions d'euros.

La Société intervient également en tant que maître de l'ouvrage et obtient dans ce cadre un droit de superficie sur le terrain, au plus tard à la date du début des travaux, pour une période prenant fin au plus tôt 30 ans après la réception provisoire. Le permis de bâtir de ce projet a été entre-temps obtenu. 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. Le 6 mars 2017, Care Property Invest a reçu du CPAS de Herenthout l'ordre de commencer les travaux. Les travaux commencent 30 jours civils après la réception de celui-ci, à condition que l'acte de superficie et d'emphytéose soit passé. La livraison du projet est prévue au printemps 2018.

Le CPAS de Herenthout assurera l'exploitation et obtiendra à cette fin une emphytéose pour une durée de 27 ans. Le projet de Herenthout concorde avec les activités développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Projets en COURS			
Projet	Estimation du montant des investissements devant encore être effectués, en millions d'euros	Réception prévue	Description
Herfstvrede (9180 Moerbeke)	1,20	23 février 2017	réalisation de 22 logements à assistance pour le CPAS de Moerbeke
Huis Driane (2270 Herenthout)	3,10	Printemps 2018	réalisation de 22 logements à assistance pour le CPAS de Herenthout
Total	4,30		

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)

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/2014 - 2015 rénovation :**
- **Exploitant** CPAS de Wevelgem (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 commerces, 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)

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 situé dans un quartier calme et verdoyant, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, et à quelques minutes de marche de commerces, de banques, d'une pharmacie, 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 commerces, 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 près du centre du village de Herenthout. À quelques minutes de marche, vous trouverez les transports publics et le marché de Herenthout avec ses boutiques, ses banques, ses cafés, sa pharmacie, etc.
- **Date d'acquisition :** 2015
- **En exploitation depuis :** 1992
- **Année de construction/Diverses rénovations et extensions entre 1991 et 2011 rénovation :**
- **Exploitant** Vulpia Vlaanderen ASBL, une entité à 100 % sous le contrôle de Vulpia Care Group (convention d'emphytéose)

Tableau récapitulatif des immeubles de placement

Projet	Année de construction/ renovation (la plus récente)	En exploitation depuis	Taux d'occupation	Superficie résidentielle locative totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels	Loyers contractuels + VLE en cas d'occupation	Valeur locative estimée (VLE)	Juste valeur (en millions d'euros)
Tilia (8560 Gullegem)	2014-2015	2015	100%	1 454	15	128 446	128 333	130 960	2,73
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	2012	100%	7 950	84	825 000	825 000	892 502	16,81
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	2005	100%	7 806	99	862 840	862 840	940 073	17,20
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	1991-2011	1992	100%	7 139	118	750 000	750 000	845 807	15,65
Ter Bleuk (2820 Bonheiden- Rijmenam)	2013-2016	2015	100%	5 593	52	750 000	750 000	704 14	13,40
3 Eiken (3620 Lanaken)	2015-2016	2017	100%	7 990	122	920 000	920 000	967 427	19,17
Total			100%	37 933	490	4 235 955	4 233 592	4 480 912	85,04

Le taux d'occupation des immeubles de placement s'élève à 100 % au 31 décembre 2016.

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» op pagina 131 pour les hypothèses et principes adoptés pour estimer la valeur locative. 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/sera converti en 10 chambres complémentaires.

Composition du portefeuille par filiale au 31 décembre 2016

Filiale	Immeuble de placement
Boeyendaalhof SA et M.S.T SPRL	Boeyendaalhof (Herenthout)
Ter Bleuk SA	Ter Bleuk (Bonheiden-Rijmenam)
VSP Lanaken Centrum WZC SA	3 Eiken (Lanaken)

La Société est propriétaire à 100 % des actions de M.S.T. SPRL. Cette Société dispose, de son côté, de 100 % des actions de Boeyendaalhof SA.

La Société est propriétaire à 100 % de Ter Bleuk SA.

La Société est propriétaire à 100 % de VSP Lanaken Centrum WZC SA.

Le 21 décembre 2016, les 2 filiales, Croonenburg SA et B. Turnhout SA, ont été absorbées par Care Property Invest dans le cadre d'une fusion silencieuse.

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 le 23 février 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. Près du centre de Herenthout, à quelques pas de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- **Date d'acquisition :** 3 novembre 2015
- **En exploitation depuis :** exploitation prévue au printemps 2018
- **Année de construction/ rénovation :** 2017
- **Exploitant** CPAS de Herenthout



Ces développements n'apparaissent pas encore comme des locations-financements dans le bilan du 31 décembre 2016.

5.2 Programme d'investissement initial

À la date d'aujourd'hui, 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 subsidie 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 sous la rubrique « A. Grondslagen voor financiële verslaggeving » op pagina 140142 du chapitre « VIII. Comptes annuels »). Conformément à la réglementation applicable aux SIR, ces droits réels sur lesquels les marchés sont basés ne doivent pas être évalués par un expert immobilier.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Créances de location-financement	156 938 252,98	157 005 329,44
Créances commerciales relatives aux projets achevés	11 845 645,26	12 534 224,04
Montant total activé relatif aux contrats de location-financement	168 783 898,24	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 1 998 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	195 632,62	1 429 613,34	1 651 929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juin 1998	155 656,95	1 283 194,93	1 491 391,73
HOOGST RATEN – Loenhoutseweg	23	janvier 1999	174 254,24	1 323 036,05	1 591 192,89
ARENDONK – Horeman	20	décembre 1998	149 074,70	1 050 613,98	1 258 806,57
DEURNE – Boterlaar	24	février 2000	194 466,94	1 318 387,38	1 642 136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	février 2000	164 186,08	1 288 259,07	1 386 416,23
KONTICH – Altena	25	décembre 2003	246 650,89	895 224,58	2 128 076,52
ESSEN – Maststraat	20	janvier 2001	170 457,36	1 165 628,20	1 439 363,34
ESSEN – Maststraat extension (phase I)	10	avril 2010	83 291,08	428 752,46	1 114 374,84
RETIE – Kloosterhof	24	novembre 2001	198 276,10	621 127,08	1 674 319,74
MERKSEM – De Brem	42	janvier 2002	320 579,51	871 697,37	2 707 138,69
VOSELAAR – Woestenborghsland	17	juin 2002	143 897,05	430 284,58	1 215 136,97
ANVERS - Grisarstraat	28	janvier 2003	290 562,36	718 280,65	2 453 562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mai 2004	195 337,55	2 191 183,00	1 685 377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	août 2004	212 834,57	561 881,56	1 836 289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	avril 2005	185 794,31	1 216 910,79	1 903 193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juillet 2006	141 714,98	527 990,35	1 735 239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	janvier 2011	97 604,98	892 763,63	2 419 420,86
BRECHT – Sint-Job	36	décembre 2011	127 665,40	1 400 089,88	4 215 610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	décembre 2012	117 117,15	690 359,98	2 471 297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	octobre 2012	138 372,91	1 146 274,12	2 613 329,68
BEERSE – Boudewijnstraat	37	avril 2012	227 226,93	2 458 167,86	4 151 001,06
MOL – Jakob Smitsland	50	janvier 2013	140 520,82	4 165 828,54	5 622 718,60
			4 071 175,48	28 075 549,38	50 407 323,74

PROVINCE/COMMUNE	Nombre résidences	Début du bail emphytéotique	Canon reçu (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (a)
FLANDRE OCCIDENTALE					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	février 1999	170.214,85	1 492 469,64	1 437 339,01
LICHTERVELDE - Statiesstraat	19	février 1999	145.689,91	1 132 407,67	1 230 240,98
TORHOUT - K. Goedelaan	21	février 1998	154.758,03	1 185 172,32	1 306 796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	mars 1999	78.180,38	551 543,46	698 604,38
ROESELARE – Centre	30	octobre 2000	225.170,25	1 551 196,33	1 901 389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	septembre 2009	113.447,83	375 604,58	995 172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	avril 2002	574.850,81	3 795 305,31	4 854 264,93
WERVIK – Gasstraat	17	mars 2002	137.428,60	671 264,07	1 215 889,38
BRUGES – Sint-Andries	36	décembre 2002	290.609,95	944 635,21	2 718 417,54
BRUGES - De Vliedberg	35	janvier 2011	161.826,86	N/A	4 536 254,77
BRUGES – 7-torentjes	33	novembre 2012	104.534,74	1 144 970,90	4 267 463,75
BRUGES - Ten Boomgaard	38	juillet 2012	173.559,84	2 232 706,76	6 427 227,13
MENEN – Lauwe	19	mars 2003	164.111,81	555 425,10	1 385 782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	janvier 2006	106.442,82	477 856,61	1 411 631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	octobre 2011	146.139,35	1 066 588,22	2 631 140,86
BREDENE – Duinenzichterf	48	décembre 2011	292.921,45	1 517 187,59	5 152 687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	décembre 2011	227.179,68	1 166 696,74	3 850 618,15
			3.267.067,16	19 861 030,51	46 020 920,47

FLANDRE ORIENTALE					
NINOVE - Denderwindeke	20	novembre 1997	143.608,48	1 044 505,81	1 212 658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juin 1998	105.222,09	811 548,10	888 510,01
ALOST - Moorsel	47	sept. + nov. 1998	346.287,19	2 284 370,71	2 924 145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	janvier 2000	136.123,42	912 921,50	1 149 451,51
ASSENEDE - Oosteeklo	16	juin 2000	123.921,21	1 169 194,69	1 046 421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	août 2000	160.557,44	1 097 897,81	1 355 767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	janvier 2001	161.281,02	1 238 490,80	1 361 852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	mars 2002	142.646,81	906 005,00	1 204 571,93
HAMME – Moerzeke	11	mai 2004	113.898,61	300 819,65	996 160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juin 2005	123.003,59	595 814,12	1 920 143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	décembre 2005	154.654,86	697 046,93	2 064 529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	novembre 2006	153.969,88	600 629,30	1 998 805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	janvier 2015	164.803,94	1 473 551,85	3 074 689,54
SAINT-NICOLAS – Zwijgershoek	36	février 2009	145.696,40	1 631 812,54	3 382 787,41
SAINT-NICOLAS – Priesteragie	60	janvier 2013	184.745,60	2 967 983,15	9 663 258,24
			2.360.420,54	17 732 591,96	34 243 753,45

PROVINCE/COMMUNE	Nombre résidences	Début du bail emphytéotique	Canon reçu (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (a)
BRABANT FLAMAND					
OPWIJK - Kloosterstraat	13	mars 1998	96 618,37	696 568,88	815 873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (phase 2)	32	février 2014	301 096,66	1 544 717,58	4 592 315,29
KORTENBERG - Leuvensestnwg	24	juin 2007	171 625,23	742 522,02	2 398 855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	septembre 2008	137 201,59	549 923,76	1 827 654,52
ZAVENTEM – Woluwe-Saint-Étienne	18	décembre 2010	224 326,58	1 154 168,59	2 965 085,01
TIRLEMONT – Houtemstraat	31	avril 2008	269 952,87	1 010 999,74	3 382 906,85
TIRLEMONT – Houtemstraat (phase 2)	31	avril 2010	225 944,35	1 249 237,58	3 455 560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	septembre 2011	128 435,92	944 697,97	1 843 166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	mars 2012	122 664,13	1 718 342,13	4 522 250,48
MEISE – Godshuisstraat	43	septembre 2012	169 444,24	2 258 463,25	6 170 316,20
			1 847 309,94	11 869 641,50	31 973 984,45
LIMBOURG					
HAMONT – De Kempkens	16	novembre 2000	127 745,06	972 542,97	1 078 707,46
BOURG-LÉOPOLD – Heppen	19	novembre 2003	166 404,69	470 860,10	1 435 709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	octobre 2001	255 173,63	754 824,79	2 154 751,95
BOURG-LÉOPOLD – Centre	31	septembre 2004	263 499,61	833 141,60	2 304 535,76
AS – Dorpstraat	18	octobre 2005	163 801,69	400 884,21	1 457 524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	novembre 2000	132 533,76	1 104 605,75	3 144 985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mai 2008	279 423,21	1 100 841,53	3 330 436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	août 2009	158 302,22	2 360 844,65	5 633 460,79
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	octobre 2009	154 449,79	1 071 539,26	2 979 192,56
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	mars 2012	159 076,30	981 277,63	3 004 334,33
HAM – Speelstraat	37	mai 2013	111 157,37	1 297 972,72	3 969 442,96
			1 971 567,33	11 349 335,21	30 493 081,23
76 projets	1.988		13 517 540,45	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 2016 au 31 décembre 2016 – 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.

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

La juste valeur est composée du montant compris à la rubrique « créances de location-financement » et du montant compris à la rubrique « créances commerciales ».

n° de dossier	projet	juste valeur au début de l'emphytéose	déjà reprise au 31/12/2016	montant au 31/12/2016
1102.O.01	Anvers - Ekeren	1 999 992,80	47 301,85	1 952 690,95
1102.O.02	Deurne	2 122 417,62	178 981,94	1 943 435,68
1102.O.03	Anvers - AKA	2 822 296,16	93 526,25	2 728 769,91
1102.O.04	Merksem	3 065 650,05	95 110,73	2 970 539,32
1107.O.01	Brecht	2 206 168,00	118 771,95	2 087 396,05
1107.O.02	Brecht – Sint-Job	2 207 814,31	-2 395,38	2 210 209,69
1109.O.01	Essen	1 537 586,53	16 692,54	1 520 893,99
1109.O.02	Essen 2ème phase	1 265 629,07	9 254,36	1 256 374,71
1110.O.01	Hemiksem	2 226 248,68	136 086,75	2 090 161,93
1113.V.01	Kapellen	1 608 869,36	69 594,15	1 539 275,21
1114.O.01	Kontich	2 756 973,84	163 465,20	2 593 508,64
1122.O.01	Schilde	2 306 947,88	-20 594,23	2 327 542,11
1129.O.01	Zoersel	1 315 823,78	-1 889,31	1 317 713,09
1130.O.01	Zwijndrecht	1 550 514,57	-42 888,85	1 593 403,42
1208.V.01	Nijlen	1 365 793,16	1 392,52	1 364 400,64
1301.O.01	Arendonk	1 345 572,70	30 608,07	1 314 964,63
1304.O.01	Beerse	4 167 801,48	-6 094,32	4 173 895,80
1311.O.01	Hoogstraten	1 647 027,73	70 099,45	1 576 928,28
1318.O.01	Mol	2 592 453,24	-27 842,39	2 620 295,63
1321.O.01	Ravels	2 379 908,20	129 593,35	2 250 314,85
1322.O.01	Retie	1 850 850,03	37 867,24	1 812 982,79
1326.O.01	Vosselaar	1 349 764,88	24 525,87	1 325 239,01
1328.O.01	Vorselaar	2 704 652,02	1 725,60	2 702 926,42
2116.O.01	Lennik	1 893 290,06	-4 329,68	1 897 619,74
2117.O.01	Liedekerke	2 246 090,08	-13 789,41	2 259 879,49
2121.O.01	Meise	3 193 886,95	-2 734,58	3 196 621,53
2123.O.01	Opwijk	805 565,46	-12 114,47	817 679,93
2123.O.02	Opwijk 2	5 092 996,29	20 986,22	5 072 010,07
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	2 114 962,69	41 824,02	2 073 138,67
2134.O.02	Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe	3 264 313,90	23 535,32	3 240 778,58
2218.O.01	Kortenberg	2 688 147,48	48 764,21	2 639 383,27
2228.O.01	Tirlemont	3 953 653,17	93 671,21	3 859 981,96
2228.O.02	Tirlemont 2	3 722 010,09	26 944,66	3 695 065,43
3103.O.01	Bruges – Sint-Andries	2 847 013,66	98 155,33	2 748 858,33
3103.O.02	Bruges, 7-torentjes	1 828 595,24	-33 458,02	1 862 053,26
3103.O.03	Bruges, Ten Boomgaarde	3 590 178,91	25 277,67	3 564 901,24
3103.O.04	Bruges, Vliedberg	2 491 176,22	12 034,40	2 479 141,82
3108.O.01	Torhout	1 305 199,50	-4 137,82	1 309 337,32
3109.O.01	Zedelgem	1 025 255,84	5 689,18	1 019 566,66

n° de dossier	projet	juste valeur au début de l'emphytéose	déjà reprise au 31/12/2016	montant au 31/12/2016
3204.O.01	Kortemark	3.973.652,87	4 098,60	3 969 554,27
3205.O.01	Lo – Reninge	714.931,26	13 169,39	701 761,87
3307.O.01	Wervik	1.284.355,94	21 632,73	1 262 723,21
3408.O.01	Menin	1.528.753,95	24 734,03	1 504 019,92
3410.O.01	Waregem	5.541.923,75	201 646,60	5 340 277,15
3501.O.01	Bredene	5.296.510,81	6 744,56	5 289 766,25
3601.O.01	Hooglede	1.496.330,18	20 953,13	1 475 377,05
3601.O.02	Hooglede – Gits	2.630.234,53	-8 374,70	2 638 609,23
3605.O.01	Lichterfelde	1.292.788,68	20 477,17	1 272 311,51
3606.O.01	Moorslede	1.348.988,62	23 917,05	1 325 071,57
3607.O.01	Roulers	2.376.411,47	168 810,34	2 207 601,13
4101.O.01	Alost (A)	1.393.785,28	-2 579,31	1 396 364,59
4101.O.01	Alost (B)	1.538.075,57	-21,75	1 538 097,32
4108.O.01	Ninove – Denderwindeke	1.143.893,91	-33 089,49	1 176 983,40
4108.O.02	Ninove – Burchtstraat	1.344.184,85	62 416,67	1 281 768,18
4204.O.01	Hamme	1.621.767,05	80 578,29	1 541 188,76
4204.O.02	Hamme – Moerzeke	1.356.795,78	84 487,10	1 272 308,68
4207.O.01	Waasmunster	2.314.189,11	50 614,48	2 263 574,63
4301.O.02	Assenede – Oosteeklo	1.312.118,02	90 288,98	1 221 829,04
4301.V.01	Assenede – Bassevelde	829.691,95	-31 053,19	860 745,14
4402.V.01	Deinze	1.247.301,88	-3 057,46	1 250 359,34
4403.O.01	De Pinte	1.611.638,05	79 543,57	1 532 094,48
4404.O.01	Destelbergen	2.375.850,65	75 081,59	2 300 769,06
4404.O.02	Destelbergen – Heusden	2.793.310,15	-13 266,45	2 806 576,60
4421.V.01	Zulte	1.357.159,99	44 556,39	1 312 603,60
4605.O.01	Saint-Nicolas	1.930.850,00	17 828,81	1 913 021,19
4605.O.02	Saint-Nicolas 2	3.997.829,44	19 138,32	3 978 691,12
5101.O.01	As	1.944.269,96	100 654,16	1 843 615,80
5102.O.01	Beringen	2.217.638,34	7 770,57	2 209 867,77
5107.O.01	Ham	2.025.729,92	-6 629,37	2 032 359,29
5110.O.01	Heusden – Zolder	2.963.255,80	-11 810,32	2 975 066,12
5111.O.01	Bourg-Léopold – Centre	3.112.295,88	195 508,53	2 916 787,35
5111.O.02	Heppen	1.908.750,66	118 397,76	1 790 352,90
5117.O.01	Zonhoven	2.401.258,22	63 106,56	2 338 151,66
5117.O.02	Zonhoven 2	2.230.710,51	7 855,12	2 222 855,39
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.866.990,15	83 735,98	3 783 254,17
5204.O.01	Hamont-Achel	1.274.113,56	56 907,65	1 217 205,91
5204.O.02	Hamont-Achel – Achel	1.843.035,61	32 582,07	1 810 453,54
		171.900.463,98	3 116 565,74	168 783 898,24

6. Évènements postérieurs à la clôture

Accord d'acquisition de la maison de repos et de soins avec résidences-services « Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort

Le 17 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord sous conditions suspensives relatif à l'acquisition de la maison de repos et de soins avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort (Région de Bruxelles-Capitale), moyennant l'apport en nature du bien immobilier. Ce projet constitue une étape importante pour Care Property Invest, puisqu'il s'agira de son premier projet dans la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que du premier projet exploité par Armonea.



L'exploitation de la maison de repos et de soins et des résidences-services sera assurée par Home Sebrechts SA, une filiale d'Armonea, sur la base d'une convention d'emphytéose à long terme. Dans le cadre de cette transaction, Care Property Invest percevra les revenus locatifs découlant de cette convention d'emphytéose au 1er janvier 2017.

Ce site central compte 34 résidences-services. La maison de repos et de soins abrite quant à elle 130 chambres, 117 individuelles et 13 doubles, sur 9 étages.

Cette nouvelle extension du portefeuille a été réalisée grâce à l'apport en nature du bien immobilier susmentionné au capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé. La valeur d'apport conventionnelle des « Terrasses du Bois » est d'environ 34 millions d'euros. L'augmentation de capital a été achevée avec succès le 15 mars 2017. Les nouvelles actions qui en résultent 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).

Accord d'acquisition de la maison de repos et de soins avec groupe de logements à assistance « Bois de Bernihè » à Libramont

Le 23 février 2017, Care Property Invest a communiqué l'accord sous conditions suspensives relatif à l'acquisition de 100 % des actions de Siger SA, elle-même propriétaire de 100 % des actions de Dermedil SA, qui est propriétaire du bien immobilier. Le bien immobilier susmentionné est la « Résidence Bois de Bernihè » à Libramont. Ce projet est une deuxième étape importante pour Care Property Invest, puisqu'il s'agit de son premier investissement en Région wallonne.

L'exploitation de la maison de repos et de soins avec groupe de logements à assistance sera assurée par Vulpia Wallonie ASBL, moyennement une convention d'emphytéose de longue durée, du type triple net, d'une durée de 27 ans.

Le bâtiment est un projet de quatre étages de 2013. Il abrite une maison de repos et de soins de 95 chambres, pouvant accueillir jusqu'à 108 résidents. Il y a également ici une chambre pour un séjour de courte durée. On trouve 18 logements à assistance au troisième étage du bâtiment.



La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 11,3 millions d'euros. Cette valeur est en grande partie basée sur et correspond à l'évaluation de l'expert immobilier. Cet achat sera financé par des lignes de crédit externes et sa clôture est prévue au 2ème trimestre de 2017, une fois les conditions suspensives remplies.

Acquisition d'une maison de repos et de soins à développer à Forest

Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé la reprise du développement des « Saules », une maison de repos et de soins planifiée à Forest. À cette fin, elle a acheté le 28 février 2017 le terrain sur lequel la maison de repos et de soins sera réalisée, et repris tous les contrats liés à sa construction. La maison de repos et de soins comptera 118 unités de logements agréées par la COCOM.

Après la réception provisoire, une filiale d'Anima Care SA (une filiale d'Ackermans et Van Haaren) assurera l'exploitation de la maison de repos et de soins, sur la base d'un contrat de bail à long terme du type triple net.

Le permis d'urbanisme pour la réalisation de la maison de repos et de soins a déjà été obtenu, de sorte que les travaux de construction liés à ce nouveau développement débiteront probablement encore en 2017 et prendront tout au plus 24 mois.

Le terrain à bâtir a été entièrement financé par des moyens externes et la construction sera financée par un mélange de moyens internes et externes. Le coût d'investissement total est estimé à environ 15,2 millions euros.

7. Bien immobilier pour usage propre

Fin 2013, la Société a acheté un immeuble (situé Horstebaan 3 à 2900 Schoten) dans le but d'y installer ses bureaux, après une rénovation intégrale. Le 12 janvier 2015, le bâtiment a été mis en service et le siège social a été transféré au 3 Horstebaan à 2900 Schoten. Le coût d'investissement du bâtiment a été repris dans les comptes annuels selon la norme IAS 16, à titre d'immobilisation corporelle pour usage propre. La valeur finale s'élève à 1 728 121,34 €, 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 31 décembre 2016.

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 31 décembre 2016, la juste valeur (ou fair value) s'élève à 85 040 501 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 87 166 513 €.

Anvers, 31/12/2016

Katrien Van Grieken, MRE

Estimateur-Conseiller
STADIM scrl

Philippe Janssens, FRICS

Administrateur délégué
STADIM scrl



VIII. Comptes annuels

Les comptes annuels consolidés et individuels, ainsi que le rapport de gestion, ont été préparés par le conseil d'administration du 29 mars 2017 et sont soumis à l'assemblée générale du 17 mai 2017.

Le bilan, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et les notes constituent ensemble les comptes annuels de la Société.

Ces derniers ont été préparés conformément à la norme IFRS telle que mise en œuvre par la loi SIR, l'AR SIR et les prescriptions réglementaires applicables en Belgique. Toutes les données chiffrées relatives aux comptes annuels sont en euros, sauf indication contraire.

1. État du résultat global consolidé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015	
I.	Revenus locatifs (+) loyer gratuités locatives redevances de location-financement et similaires	C.a.	15 629 497,09 2 520 186,74 -1 235,00 13 110 545,35	13 731 516,84 620 321,69 -5 520,00 13 116 715,15
RÉSULTAT LOCATIF NET			15 629 497,09	13 731 516,84
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES			15 629 497,09	13 731 516,84
XIV.	Frais généraux de la Société (-)	C.b.	-2 375 962,76	-2 403 404,92
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) autres charges d'exploitation relatives aux projets autres revenus d'exploitation relatifs aux projets autres revenus et charges d'exploitation	C.c.	61 780,72 -2 428 614,05 2 490 394,77 0,00	80 936,67 -89 937,74 170 874,41 0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE			13 315 315,05	11 409 048,59
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	C.d.	1 925 213,00 -31 167,03 1 956 380,03	1 690 056,08 -6 941,27 1 696 997,35
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			15 240 528,05	13 099 104,67
XX.	Revenus financiers (+)	C.e.	12 431,90	59 437,52
XXI.	Coûts d'intérêt nets (-)	C.f.	-4 873 972,18	-3 808 146,20
XXII.	Autres charges financières (-)	C.g.	-3 912,91	-2 613,09
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	C.h.	-2 153 469,00	2 847 152,52
RÉSULTAT FINANCIER			-7 018 922,19	-904 169,25
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS			8 221 605,86	12 194 935,42
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	C.i.	59 642,56	-54 396,27
XXV.	Exit tax (-)	C.j.	-385 964,99	-126 709,06
IMPÔTS			-326 322,43	-181 105,33
RÉSULTAT NET			7 895 283,43	12 013 830,09
RÉSULTAT GLOBAL			7 895 283,43	12 013 830,09

RÉSULTAT NET PAR ACTION

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
RÉSULTAT NET		7 895 283,43	12 013 830,09
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation		0,5988 €	1,0135 €

Voir point «C. Note relative à l'état du résultat global» sur la page 154.

2. Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015	
ACTIF				
I.	Actifs immobilisés	258 292 942,67	221 298 315,40	
	C. Immeubles de placement	D.a.	85 040 501,00	49 960 748,55
	D. Autres immobilisations corporelles	D.b.	4 464 773,43	2 071 965,41
	E. Immobilisations financières	D.c.	3 770,00	6 270,00
	F. Créances de location-financement	D.d.	156 938 252,98	157 005 329,44
	G. Créances commerciales et autres immobilisations relativement à des projets en cours relativement à des projets livrés	D.e.	11 845 645,26 0,00 11 845 645,26	12 254 002,00 0,00 12 254 002,00
II.	Actifs courants	4 722 317,34	8 979 912,44	
	D. Créances commerciales	E.a.	26 787,65	49 510,40
	E. Créances fiscales et autres actifs courants impôt sur les sociétés autres	E.b.	600 530,53 479 783,54 120 746,99	361 757,78 267 119,66 94 638,12
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	E.c.	3 657 308,89	8 547 845,86
	G. Comptes de régularisation	E.d.	437 690,27	20 798,40
TOTAL ACTIF		263 015 260,01	230 278 227,84	
FONDS PROPRES EN ENGAGEMENTS				
FONDS PROPRES		108 698 808,51	100 299 744,76	
	A. Capital	F.a.	78 442 491,65	78 442 491,65
	B. Prime d'émission	F.b.	20 592 745,89	20 592 745,89
	C. Réserves	F.c.	1 768 287,54	-3 281 714,37
	D. Résultat net de l'exercice	F.d.	7 895 283,43	4 546 221,59
PASSIFS		154 316 451,50	129 978 483,08	
I.	Passifs non courants	125 069 420,29	124 103 757,25	
	B. Dettes financières non courantes	G.a.	102 522 085,23	100 263 959,66
	C. Autres passifs financiers non courants instruments de couverture autorisés	G.b.	21 463 004,00 21 463 004,00	19 309 535,00 19 309 535,00
	F. Impôts différés	G.c.	1 084 331,06	4 530 262,59
II.	Passifs courants	29 247 031,21	5 874 725,83	
	B. Dettes financières courantes	G.d.	20 498 673,84	718 507,47
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	G.e.	8 160 383,22	4 389 028,40
	a. Exit tax		4 483 638,69	0,00
	b. Autres fournisseurs locataires impôts, rémunérations et charges sociales		3 676 744,53 3 478 645,56 50,00 198 048,97	4 389 028,40 3 995 195,63 1 700,00 392 132,77
	E. Autres passifs courants	G.f.	120 012,11	345 630,52
	F. Comptes de régularisation revenus immobiliers perçus d'avance intérêts encourus, non échus et autres coûts charges à imputer	G.g.	467 962,04 45 555,38 0,00 422 406,66	421 559,44 72 609,52 167 315,60 181 634,32
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF		263 015 260,01	230 278 227,84	

3. Tableau de flux de trésorerie

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	Notes	2016	2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		8 547 846	9 316 647
1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		12 255 239	9 410 580
Résultat avant impôts payés		8 221 606	12 194 935
Impôts payés	C.i.	-326 322	-181 105
Résultat net de l'exercice		7 895 283	12 013 830
+ intérêts payés et reçus (compris dans les activités de financement)	C.f.	4 873 972	3 808 146
Résultat net de l'exercice (à l'exclusion des intérêts)		12 769 256	15 821 976
Éléments hors-caisse ajoutés ou/déduits du résultat		514 987	-4 172 422
variations de la juste valeur des swaps	C.h.	2 153 469	-2 847 153
variations de la juste valeur des immeubles de placement	C.d.	-1 925 213	-1 690 056
impôts-prélèvement sur les impôts différés	F.c.	-216 294	0
amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.	D.b.	94 669	84 565
marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période	D.e.	1 362	13 697
diminution de créance commerciale (marges de profit ou de perte affectées durant les périodes précédentes)	D.d.	406 995	266 525
Variation du besoin en fonds de roulement		-1 607 050	-214 121
Mouvement des actifs			
développements de projet (projets en cours d'exécution/en préparation)		0	-64 890
créances de location-financement	D.d.	67 076	0
créances commerciales	E.a.	22 723	61 712
impôts à recouvrer	E.b.	-212 664	-253 042
autres actifs courants	E.b.	-26 109	53 878
charges à transférer et revenus acquis	E.d.	-1 458 077	-11 780
Mouvement du passif		578 046	-2 024 853
dettes commerciales	G.c. + G.e. + G.f.	725 728	-2 279 290
impôts, charges sociales et dettes salariales	G.e.	-194 084	85 682
comptes de régularisation	G.g.	46 403	168 756

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	Notes	2016	2015
2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-34.598.332	-41.767.851
immeubles de placement	D.a.	-32.113.355	-41.490.430
investissements en immobilisations corporelles	D.b.	-2.487.477	-277.453
investissements en immobilisations financières	D.c.	2.500	32
3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		17.452.556	31.588.470
Éléments de trésorerie inclus dans le résultat		-4.873.972	-3.808.146
charges d'intérêt payées	C.f.	-4.951.320	-3.898.242
intérêts reçus (swap)	C.f.	77.348	90.096
taux d'intérêt fixe	C.f.	0	0
Variation des passifs financiers et des dettes financières		22.039.042	13.121.679
augmentation (+) des dettes financières	G.a. + G.d.	26.567.587	13.121.679
diminution (-) des dettes financières	G.a. + G.d.	-4.528.545	0
Variation des capitaux propres		287.486	-13.935.461
achat / vente d'actions propres	F.c.	291.486	32.100
paiement de tantièmes		-4.000	0
paiements de dividendes-parts des fondateurs		0	-160.650
paiements de dividendes-actions nominatives		0	-84.546
paiements de dividendes-autres actions ordinaires		0	-11.624.868
paiement du précompte mobilier sur les dividendes		0	-2.097.498
Variation des capitaux propres : capital et prime d'émission		0	36.210.398
augmentation de capital et prime d'émission	F.a. + F.b.	0	36.210.398
augmentation du dividende optionnel		0	0
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE (1) + (2) + (3)		-4.890.537	-768.801
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		3.657.309	8.547.846

4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Les montants sont arrondis à l'euro

Notes	CAPITAL	PRIME D'ÉMISSION	réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		réserves pour l'impact des swaps (*)
	F.a.	F.b.	F.c.	F.c.	F.c.
			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 2015	61.633.399	1.191.440	0	0	-11.941.155
affectation du résultat net de l'exercice 2014					-10.215.012
dividendes					
actions propres					
résultat de la période					
acompte sur dividende					
augmentation de capital	16.809.093	19.401.306			
31 décembre 2015	78.442.492	20.592.746	0	0	-22.156.167
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					
tantièmes (exercice 2015)					
31 décembre 2016	78.442.492	20.592.746	1.772.676	-82.620	-19.309.535

Notes	autres réserves	réserve pour actions propres	résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES FONDS PROPRES
	F.c.	F.c.	F.c.	F.c.	F.d.	
1 janvier 2015	11 283 515	-273 332	7 438 498	6 507 527	-3 305 633	66 026 733
affectation du résultat net de l'exercice 2014			6 909 379	-3 305 633	3 305 633	
dividendes			-6 515 709	-6 515 709		-6 515 709
actions propres		32 100		32 100		32 100
résultat de la période					12 013 830	12 013 830
acompte sur dividende					-7 467 608	-7 467 608
augmentation de capital						36 210 399
31 décembre 2015	11 283 515	-241 232	7 832 168	-3 281 715	4 546 222	100 299 744
1 janvier 2016	11 283 515	-241 232	7 832 168	-3 281 715	4 546 222	100 299 744
affectation du résultat net de l'exercice 2015			9 534	4 546 222	-4 546 222	
dividendes						
actions propres		241 232	50 254	291 486		291 486
résultat de la période	(***)216 294			216 294	(**) 7 895 283	8 111 578
acompte sur dividende						
tantièmes (exercice 2015)			-4 000	-4 000		-4 000
31 décembre 2016	11 499 810	0	7 887 956	1 768 287	7 895 284	108 698 808

(*) 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.

(***) Voir notes sous paragraphe F.c. Réserves

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. Notes

A. Méthodes comptables

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

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

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

Les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2016 comprennent la Société et ses filiales. Les comptes annuels sont établis en euros, sauf indication contraire, et couvrent la période de 12 mois clôturée le 31 décembre 2016.

Les principaux actionnaires sont énumérés dans les notes afférentes aux comptes annuels. Care Property Invest est cotée sur Euronext Brussels (Bel Mid-index).

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

Les comptes annuels ont été publiés par le conseil d'administration le 29 mars 2017. Les comptes annuels seront soumis à l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui aura lieu le 17 mai 2017.

DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux « International Financial Reporting Standards (IFRS) » du « International Accounting Standards Board (IASB) » et aux « Standing Interpretations » du « IFRS Interpretations Committee (IFRIC) » du « IASB » telles qu'elles sont en vigueur à la date de clôture de l'exercice, et telles qu'elles ont été approuvées par la Commission européenne. Pour tous les aspects importants, les comptes annuels sont conformes aux directives européennes relatives aux comptes annuels simples. Le schéma obligatoire de bilan et de l'état du résultat global, imposé par l'AR SIR, a été utilisé. Les nouvelles normes, ainsi que les modifications et interprétations des normes applicables depuis le 1er janvier 2016 n'ont pas d'incidence sur les comptes annuels actuels.

La Société n'a pas opté pour l'application anticipée de nouvelles normes, ni de modifications et interprétations de normes existantes, émises avant la publication des comptes annuels mais qui n'entreront en vigueur qu'après la clôture de l'exercice au 31 décembre 2016.

Certaines nouvelles normes, altérations et interprétations de normes existantes ont été publiées et seront obligatoires.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2016 et ont été adoptés par l'Union européenne:

IFRS 9 'Instruments financiers'

date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2018. La norme traite de la classification, l'évaluation et la décomptabilisation d'actifs et passifs financiers ainsi que la comptabilité de couverture générale. Selon une première estimation, cette nouvelle norme n'aura qu'un impact limité sur la Société.

IFRS 15 'Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients'

L'IASB et le FASB ont publié une norme ensemble, concernant la comptabilisation du produit tiré des contrats, conclus avec des clients. La norme permettra l'amélioration de l'information financière des produits ainsi que l'amélioration de la comparabilité des ventes rapportées dans les états financiers à l'échelle mondiale. Les entreprises utilisant les normes IFRS seront obligées d'appliquer cette nouvelle norme pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Pour les contrats de location-financement du programme d'investissement initial et les investissements selon IAS 40 portefeuille d'immeubles de placement, cette nouvelle norme n'aura probablement qu'un impact limité sur Care Property Invest. Cet impact sera encore examiné.

Les nouvelles normes et amendements aux normes suivants ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2016 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne:

IFRS 16 'Location-financement'

date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2019. Cette norme remplace la guidance actuellement fournie par l'IAS 17 et introduit des changements conséquents dans la comptabilisation des preneurs à bail. Sous la norme IAS 17, les preneurs à bail devaient opérer une distinction entre les prêts financiers (présentés sur le bilan) et les prêts opérationnels (présentés hors bilan). IFRS 16 impose au preneur à bail de reconnaître un passif de location qui est le reflet des paiements locatifs futurs et du "droit d'utiliser l'actif" pour la quasi-totalité des contrats de location-financement. Pour les bailleurs, la comptabilisation reste globalement inchangée. Toutefois, étant donné que l'IASB a mis à jour sa définition de la location-financement (de même que la guidance sur la combinaison et séparation de contrats), les bailleurs seront également impactés par la nouvelle norme. Sous IFRS 16, un contrat est ou contient un contrat de location-financement s'il procure le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé durant une certaine période en échange de considération. C'est une première estimation que ce nouveau standard aura seulement un impact limité

sur Care Property Invest, vue l'ampleur limitée (ou Care Property Invest intervient en tant que preneur du leasing) en comparaison avec le bilan total.

PRINCIPES DE CONSOLIDATION

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

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

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

DONNÉES SUR LES FILIALES

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

Nom de la société	Date de l'acquisition	Participation au 31 décembre 2016
MST SPRL	23 décembre 2015	100 %
Boeyendaalhof SA	23 décembre 2015	comprise dans MST SPRL
Ter Bleuk SA	22 décembre 2016	100 %
VSP Lanaken Centrum WZC SA	30 décembre 2016	100 %

Le 21 décembre 2016, les sociétés Croonenburg SA et B Turnhout SA sont reprises dans Care Property Invest par le biais d'une fusion silencieuse.

Les sièges sociaux de ces entreprises se trouvent tous à l'adresse suivante : Horstebaan 3 à 2900 Schoten.

Ces acquisitions ont eu lieu dans le cadre d'un « asset deal » et la norme IFRS 3 – regroupements d'entreprises ne s'applique donc pas. Les participations sont évaluées au prix coûtant.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Lors de la comptabilisation initiale, la Société fait une analyse si un investissement doit être comptabilisé comme location-financement ou comme location simple en appliquant les critères de IAS 17. Il est possible que la Société fait une évaluation erronée dans la présente analyse.

La Société essaie également d'écarter cette risque en faisant appel, si nécessaire, sur des experts IFRS externes et durant les négociations pour une acquisition, sur la base des données de l'expert immobilier, de faire déjà une analyse concernant la comptabilisation comme location simple et d'identifier cette risque.

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

En cas de différences de valeur entre le prix d'achat et l'évaluation initiale à la juste valeur, la différence sera affectée aux fonds propres, la réserve b) « réserve pour l'impact sur la juste valeur des immeubles de placement » et la réserve c) « 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 ». Chaque année il y a une affectation du résultat à la réserve b) « Réserve du solde des variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) » et la réserve c) « Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) ».

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

En cas de vente du bien immobilier, les plus-values réalisées, constituées de la différence entre la valeur de vente nette et la dernière valeur comptable et également une contrepartie des droits de mutation estimés qui est reprise sous la rubrique « XVI. Résultat de la vente d'immeubles de placement » dans l'état du résultat global.

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

Les travaux réalisés sur des bâtiments à charge de Care Property Invest, comme des rénovations et des améliorations significatives qui augmentent le confort ou ajoutent une fonctionnalité au bâtiment, sont

portés à l'actif (en d'autres termes, pas les travaux d'entretien et de réparation ordinaires : ceux-ci sont déduits du résultat net, à titre de charges de l'exercice). Les frais portés à l'actif concernent les matériaux, la passation de marchés, les études techniques et les honoraires des architectes. Pour les projets qui durent plus d'un an, les intérêts intermédiaires sont capitalisés.

ACTIVITÉS DE LOCATION-FINANCEMENT

Un contrat de location-financement est classé comme une location-financement financière si pratiquement tous les risques et avantages liés à la propriété sont transférés au preneur. Tous les autres types de location-financement sont considérés comme des locations-financement opérationnelles. Si un contrat de location-financement remplit les conditions d'un contrat de location-financement (selon la norme IAS 17), Care Property Invest, en tant de bailleur, reprend le contrat de location-financement dans le bilan, lorsque le contrat débute, comme une créance d'un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location-financement. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de la propriété louée sera reconnue dans l'état du résultat global. Chaque paiement périodique effectué par le preneur sera reconnu comme un revenu financier et/ou un remboursement de capital, sur la base d'un retour périodique constant.

Programme d'investissement initial

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

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

La rubrique « développements de projet » reprend la valeur nominale des frais engagés relativement aux projets en cours de préparation et d'exécution. La rubrique « créances de location-financement » contient le coût d'investissement des projets transférés, donc donnés en bail emphytéotique, déduction faite des acomptes reçus en vertu du contrat. La rubrique « créances commerciales » comprend la marge de profit ou de perte attribuée à la phase de construction d'un projet, activée par l'état du résultat global, de la signature du contrat de location-financement au moment de la mise à disposition d'un bâtiment. Cette marge de profit ou de perte est déterminée par les flux de trésorerie futurs (à savoir le loyer emphytéotique et la redevance de fin de droit de superficie) qui doit être actualisée à un taux d'actualisation égal au taux d'intérêt IRS, majoré d'une marge valable le jour de la conclusion du contrat de location-financement. Nous obtenons ainsi la valeur actualisée des flux de revenus futurs. La marge de profit ou de perte comptabilisée

sous la rubrique « créances commerciales » est donc la différence entre cette valeur calculée et la valeur nominale de la redevance de fin de droit de superficie figurant sous la rubrique « créance de location-financement ». L'ajout d'une marge dépend de la marge que la Société paie à la banque comme coût de financement.

Pour la banque, cette marge dépend de la garantie sous-jacente, ce qui est donc différente pour un CPAS ou une ASBL.

Pendant la durée du contrat, la créance est réduite en étant déduite, dans l'état du résultat global, des revenus des location-financement dans les revenus locatifs. De cette façon, l'inclusion des revenus locatifs représente, cf. IAS 17 § 39, un rendement constant sur l'investissement net. Lorsque le taux d'escompte (à savoir le taux d'intérêt IRS majoré d'une marge) à la date de la conclusion du contrat de location-financement est supérieur ou presque égal au taux d'intérêt implicite dans la redevance emphytéotique établie au début du bail emphytéotique, cela se traduit par la reconnaissance d'une perte mathématique durant la phase de construction (par exemple, en cas de baisse des taux d'intérêt). Sur l'ensemble de la durée du contrat, les projets sont toutefois rentables, la redevance emphytéotique étant toujours plus élevée que le coût de financement effectif.

L'estimation des marges bénéficiaires sur les projets est incertaine, notamment en raison des frais d'exploitation révisés dont l'impact est annuellement évalué et ajusté, le cas échéant, mais la marge de profit ou de perte dépend aussi de la hausse ou de la baisse des taux d'intérêt.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

Les coûts de développement des bâtiments sont comptabilisés sous «autres immobilisations corporelles». Après la réception provisoire du projet, ces coûts sont transférés à la catégorie « créances de location financement » et les profits sont générés.

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

Les créances commerciales et autres concernent des créances à court terme. Elles sont évaluées à leur valeur nominale, déduction faites des éventuelles réductions de valeur pour les créances irrécouvrables qui, en tant que réductions de valeur, sont comptabilisés dans l'état du résultat global.

PERTES DE VALEUR

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

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les produits dérivés sont évalués à la juste valeur, pour l'autres actifs, l'évaluation dépend de la classification des actifs. Les garanties sont, comme mentionné dans le bilan, évaluées à leur coût historique.

ACTIONS PROPRES

Les actions propres détenues par la Société sont déduites de ses fonds propres à la valeur d'acquisition initiale. La plus-value ou moins-value réalisée lors de la vente d'actions propres est reprise directement dans les fonds propres et n'a aucune incidence sur le résultat EPRA.

DIVIDENDES

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

DETTES FINANCIÈRES

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

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

La juste valeur des instruments financiers est basée sur les calculs de la valeur de marché de la contrepartie et les justes valeurs respectives sont considérées comme étant de « niveau 2 », au sens des normes IAS/IFRS (voir aussi la note sous « C.h. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers sur la page 164 »).

PROVISIONS

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

CRÉANCES ET OBLIGATIONS FISCALES

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

REVENUS ET CHARGES

Les revenus et charges sont repris dans l'état du résultat global au pro rata temporis, conformément à l'essence des contrats qui y ont trait.

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

ASSURANCES DE GROUPE

Les contrats que Care Property Invest a conclus dans le cadre de l'assurance de groupe sont du type « contributions définies » (voir la note relative aux rémunérations au point « C.b. Frais généraux de la Société » sur la page 156 et suivantes). Ce règlement de pension à contributions définies a été confié à Belfius Banque. Ces plans de pension sont considérés comme appartenant au type « defined contribution ». Ils impliquent des charges fixes pour l'employeur, comptabilisées dans la rubrique « contribution à

l'assurance de groupe ». Le travailleur ne contribue pas personnellement à l'assurance de groupe. Les primes sont prélevées durant l'exercice au cours duquel les primes sont payées ou prévues. Cependant, suite à la « loi Vandebroucke », ces assurances de groupe devraient être considérées comme appartenant au type « defined contribution », au sens de la norme IAS 19, et la Société devrait impérativement garantir un rendement minimal moyen de 1,75 % (actuellement) sur les contributions patronales. La Société devrait en principe se voir imposer des obligations supplémentaires, à défaut d'atteindre le rendement minimal légal. Jusqu'à l'exercice 2016 (inclus), Belfius Banque a confirmé que le rendement minimal, y compris la participation bénéficiaire, a été atteint. En outre, l'incidence sur le résultat de la Société devrait rester limitée puisque le personnel ne compte que quelques membres.

IMPÔTS

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

Impôt sur les sociétés

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

Conformément à l'article 161, 1^o, du Code des droits de succession, la Société, en tant que société immobilière réglementée, est redevable d'une taxe annuelle, calculée sur le total des montants nets placés en Belgique au 31 décembre de l'année précédente.

Précompte mobilier

Selon la Loi organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances, les SIR dont le patrimoine est constitué au moins à 60% de 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 peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 %. Cette loi a été approuvée par la Chambre le 15 décembre 2016 et publiée au Moniteur belge le 20 décembre 2016. La nouvelle mesure est entrée en vigueur le 1er janvier 2017.

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

Impôt de succession

Sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, les héritiers des actionnaires bénéficient d'une exonération de l'impôt de succession (anciennement : droits de succession dans le Code des droits de succession, Région flamande, article 55bis- Arrêté du gouvernement flamand du 3 mai 1995, remplacé par l'art. 11 du « Décret portant sur diverses mesures relatives aux finances et au budget » du 9 novembre 2012 (MB du 26 novembre 2012) - Circulaire n° 2 du 27 mars 1997 ; Aujourd'hui : article 2.7.6.0.1 du code flamand d'imposition (VCF)). Le détenteur doit être propriétaire des actions depuis au moins cinq ans, à la date du décès. En outre, le détenteur doit être entré en possession des actions au plus tard en 2005, à moins

de les avoir reçues de conjoints et d'héritiers au premier degré et de ne pas encore s'être vu accorder une exonération de l'impôt de succession.

Pour obtenir l'exonération, les actions doivent être mentionnées dans la déclaration de succession. Il faut aussi que l'exonération soit explicitement demandée. Une attestation valable doit être jointe à la déclaration délivrée par les établissements de crédit fournissant les services financiers pour Care Property Invest.

La valeur de bourse de l'action peut être exonérée au maximum à concurrence du montant de son prix d'émission de 5,95 € (= valeur du prix d'émission/1 000 suite au fractionnement d'action du 24 mars 2014). De même, la somme des dividendes nets accordés pendant la période où le défunt ou son conjoint était détenteur des actions sera exonérée dans la mesure où les actions font partie de l'héritage. Les conditions d'exonération de l'impôt de succession peuvent être consultées sur le site Internet www.carepropertyinvest.be.

Exit tax

Il est procédé à l'estimation d'une exit tax pour les filiales de Care Property Invest, calculée au taux de 16,995 %.

BÉNÉFICE MINIMAL PAR ACTION

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Des événements postérieurs à la date de clôture de l'exercice peuvent procurer des informations supplémentaires sur la situation financière de la Société à la date de clôture de l'exercice (adjusting events). Ces informations permettent d'améliorer les estimations et de mieux refléter la situation réelle à la date de clôture de l'exercice. Ces événements requièrent un ajustement du bilan et des résultats. D'autres événements postérieurs à la date de clôture de l'exercice sont mentionnés dans les notes s'ils sont susceptibles d'avoir une incidence significative.

INFORMATIONS SECTORIELLES

Étant donné que la Société n'exerce qu'une seule et même activité économique, à savoir la réalisation de logements dans le cadre du Décret flamand sur les soins et le logement, la Société n'établit pas d'informations sectorielles. De telles informations n'auraient en outre aucune valeur ajoutée pour le management de la Société, à l'heure de prendre des décisions opérationnelles.

Aujourd'hui, un preneur de location-financement ou locataire de la société représente plus de 10 % du total des revenus locatifs, plus précisément Vulpia Care Group (14,85 %).

B. Gestion des risques financiers

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

Les risques de marché, les risques opérationnels et les risques réglementaires sont décrits au chapitre «I. Facteurs de risque» à la page 8 et suivants du rapport financier annuel.

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

Les premières résidences-services construites, reprises dans le programme d'investissement initial, ont été financées avec des fonds propres de la Société. Après l'utilisation des fonds propres, la Société a recouru à des prêts bancaires à long terme pour financer les résidences-services restantes du programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services subventionnées. Les financements sont conclus à long terme, sous la forme de crédits « bullet ». Le capital de ces prêts est entièrement remboursé à échéance. Pendant la période du prêt, la Société ne verse que des intérêts. Ces frais d'intérêt (avec l'ajout d'une marge) sont répercutés comme redevance emphytéotique (= canon mensuel) dans les contrats de location-financement conclus avec les CPAS et les ASBL (l'information concernant le traitement des 76 contrats de location-financement en cours figure au chapitre 5. Notes, point «A. Méthodes comptables» à la page 140). La Société peut faire face à ses charges financières grâce aux canons emphytéotiques qu'elle reçoit également chaque mois et sera en mesure d'honorer ses obligations à la fin de l'emprunt grâce aux redevances de fin de droit de superficie qu'elle recevra des preneurs de location-financement avec lesquels elle a conclu un contrat.

2. Risque de liquidité

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

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

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

Pour le nouveau portefeuille : un crédit roll-over de 35 millions d'euros sur 5 ans a été contracté. Au 31/12/2016, 19,7 millions d'euros ont été utilisés. Care Property Invest surveille de près le risque de liquidité concernant le nouveau portefeuille. Pour le portefeuille initial, Care Property Invest a deux crédits roll-over pour un montant total de 6 890 000 €, qui sont réexaminés chaque 3 ans. Care Property Invest surveille ce risque de près.

3. Fluctuations des taux d'intérêt

La hausse ou la baisse des taux d'intérêt a une incidence sur la charge financière, donc sur le résultat net de la Société. Pour pallier ce risque, la Société a financé, le 31 décembre 2016, ses dettes bancaires avec des taux d'intérêt fixes ou les a couvertes en recourant à des « interest rate swaps », convertissant le taux d'intérêt flottant en taux d'intérêt fixe. Sur une base consolidée, les 38 contrats de financement conclus ont un taux d'intérêt fixe moyen de 4,013 % et une durée résiduelle moyenne de 13,61 ans. Pour les 16 contrats de financement liés à un « interest rate swaps », bien qu'ils soient couverts par un taux d'intérêt fixe, les fluctuations de ces instruments financiers doivent être reprises dans le résultat de la Société, conformément à IAS/IFRS. Si le taux d'intérêt sous-jacent de ces opérations de swap diminue, la valeur de marché de ces instruments subit une variation négative et inversement en cas de hausse des taux d'intérêt. Cette variation a un impact négatif ou positif sur le résultat net de Care Property Invest (pas de cashflow hedge accounting au sens de la norme IAS 39).

Par rapport au 31 décembre 2015, les taux d'intérêt ont diminué, une variation négative de ces instruments financiers a dès lors pu être enregistrée au cours de l'exercice 2016, à concurrence de 2,15 millions d'euros pour les « variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». Au 31 décembre 2016, la juste valeur de ces instruments s'élève à une valeur négative de 21,46 millions d'euros comparée à une valeur négative de 19,31 millions d'euros au 31 décembre 2015. Une modification (négative ou positive) de la courbe des taux de 0,25 % aurait une incidence d'environ 3,6 millions d'euros sur la juste valeur des instruments, ce qui fait que le résultat net s'élèverait à 6,6 millions d'euros en cas de diminution des taux d'intérêt ou à 13,8 millions d'euros en cas de hausse des taux d'intérêt, sur une base consolidée.

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

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

L'augmentation ou la diminution du taux d'intérêt de 0,25 %, ce qui signifie un montant restant du crédit roll-over de 19,7 millions € (situation au 21/12/2016), une augmentation ou baisse des intérêts à payer de 49 250 € sur une base annuelle. Dans le cadre du portefeuille initial, Care Property Invest a encore 2 crédits roll-over courants pour une valeur totale de 6 890 000 €. Ces crédits sont réexaminés chaque 3 ans, dans ces cas en 2017 et 2019. Une augmentation/ baisse de 0,25 % représente une augmentation/ baisse des intérêts de 17 225 sur un montant total de 6 890 000€.

4. Risque d'inflation ou de déflation

Care Property Invest est exposée dans une mesure limitée à un risque d'inflation/de déflation, étant donné que les revenus locatifs actuels sont indexés sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Une incidence potentielle est palliée parce que les contrats de location-financement actuels prévoient l'indexation à la hausse, ce qui fait que les revenus locatifs sont au moins maintenus au niveau de l'année précédente. En cas d'inflation, une hausse des taux d'intérêt signifie potentiellement une augmentation des charges financières.

Care Property Invest a pris les mesures nécessaires pour se protéger contre ce genre de risques (voir point «3. Fluctuations des taux d'intérêt» à la page 151).

5. Évolution du taux d'endettement

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

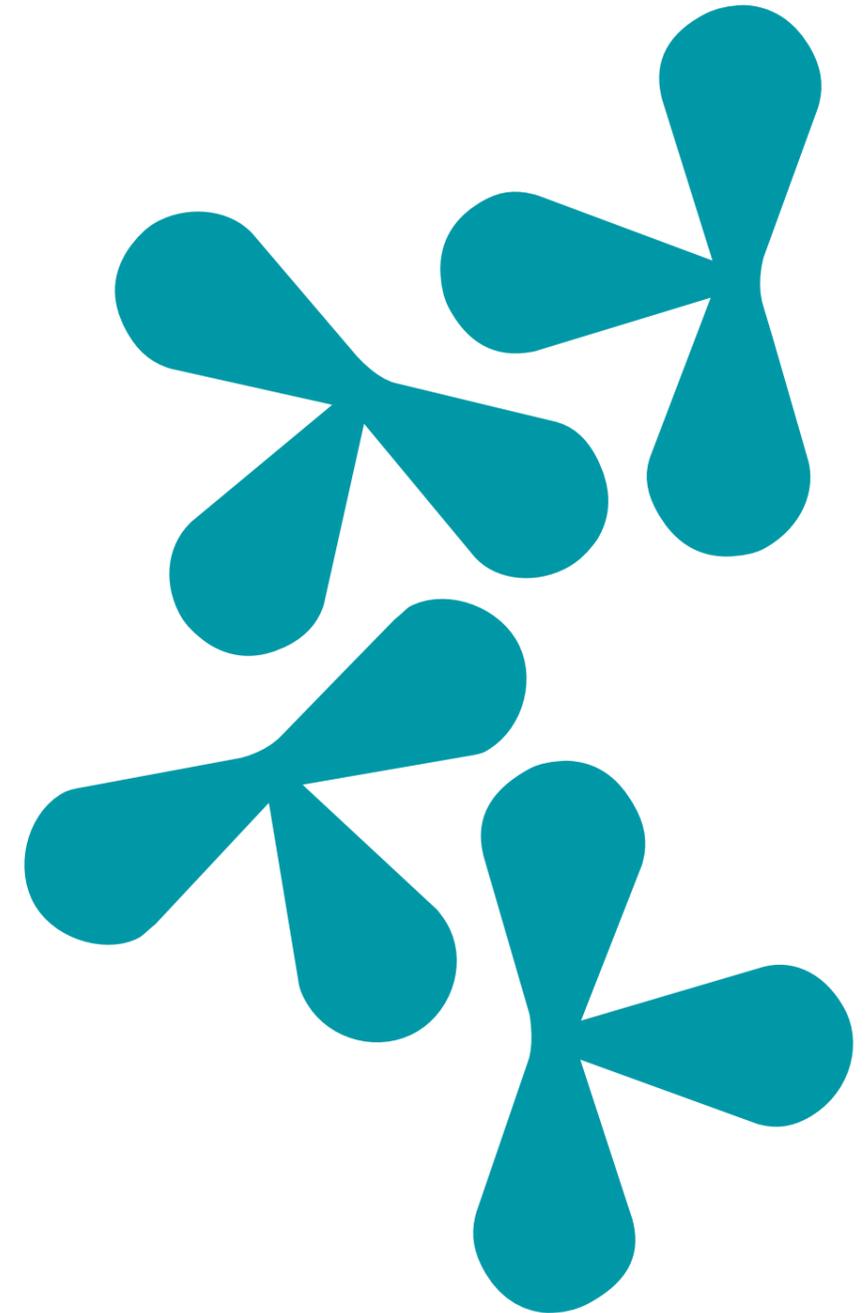
Si le taux d'endettement dépasse 50 % des actifs, la Société doit établir un plan financier. Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement de la Société, calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR, s'élève à 49,92 %.

6. Risque du taux de change

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

7. Risque concernant la contrepartie bancaire

La conclusion d'un contrat de financement ou d'une couverture de risque fait jaillir un risque lié à la contrepartie bancaire. Afin d'atténuer ce risque, Care Property Invest établit une relation forte et durable avec ses banques partenaires. Celles-ci jouissent d'une bonne notation financière, ce qui réduit la probabilité de défaut de cette contrepartie. La Société et ses filiales ont fait appel à diverses banques de référence (KBC, ING, BNP Paribas Fortis et Belfius Banque) pour assurer la diversification des contreparties pour ses financements. Les dettes bancaires représentent 92,3 % du total des obligations de la Société (à l'exclusion de la juste valeur des instruments de couverture à long terme). Si une contrepartie bancaire venait à faire défaut, la Société dispose d'autres sources de financement (notamment la possibilité de procéder à une augmentation de capital ou de contracter de nouveaux prêts auprès d'autres banques).



C. Note relative à l'état du résultat global

RÉSULTAT NET PAR ACTION

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
RÉSULTAT NET	7 895 283,43	12 013 830,09
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,5988 €	1,0135 €
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	10,07 %	17,04 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	2,93 %	6,67 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 au 31 décembre 2015 contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, attendu que toutes les actions complémentaires émises suite à l'augmentation de capital en juin 2015 ont droit à un dividende pour tout l'exercice comptable 2016.

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 31/12/2016 s'élevait à 20,45 € et au 31/12/2015 à 15,20 € Le rendement brut est calculé en divisant le dividende brut (0,63 €) par la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. Il n'y avait pas de transactions qui ont un impact significatif sur le nombre des actions ordinaires. L'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, n'a aucun effet sur la moyenne pondérée des actions en circulation au 31 décembre 2016. Ces actions ne participent pas aux résultats de l'exercice 2016.

COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
RESULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	7 895 283,43	12 013 830,09
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	514 987,07	-4 172 421,96
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	94 668,77	84 564,60
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-1 925 213,00	-1 690 056,08
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	2 153 469,00	-2 847 152,52
<i>variations de la juste valeur des actifs financiers</i>	-216 294,44	0,00
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	1 361,64	13 696,59
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i>	406 995,10	266 525,45
EPRA RÉSULTAT	8 410 270,50	7 841 408,13
EPRA Résultat par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,6379 €	0,6615 €
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	10,72 %	11,12 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	3,12 %	4,35 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 au 31 décembre 2015 contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, attendu que toutes les actions complémentaires émises suite à l'augmentation de capital en juin 2015 ont droit à un dividende pour tout l'exercice comptable 2016.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. Il n'y avait pas de transactions qui ont un impact significatif sur le nombre des actions ordinaires. L'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, n'a aucun effet sur la moyenne pondérée des actions en circulation au 31 décembre 2016. Ces actions ne participent pas aux résultats de l'exercice 2016.

Les montants sont en euros.

C.a. Revenus locatifs	2016	2015
Loyer et gratuités locatives		
Loyer reçu et gratuités locatives placements immobiliers	2 518 951,74	614 801,69
loyer	2 520 186,74	620 321,69
gratuités locatives	-1 235,00	-5 520,00
Redevances de location-financement et similaires		
Redevances de location-financement et similaires	13 110 545,35	13 116 715,15
intérêt	13 517 540,45	13 383 240,60
diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte correspondant aux périodes précédentes)	-406 995,10	-266 525,45
Total des revenus locatifs	15 629 497,09	13 731 516,84

Conformément à l'AR SIR les recettes de canon qui représentent les redevances emphytéotiques que la Société reçoit dans le cadre d'une location-financement sont comptabilisées dans la rubrique « Redevance des location-financement et similaires ». La redevance ou le canon payé est indépendant du taux d'occupation. La diminution actualisée de l'adaptation de la marge bénéficiaire précédemment comptabilisée pendant la phase de construction des projets est déduite du canon (voir ci-dessous au point C.c. Autres coûts d'exploitation et revenus de la Société" à la page 161). Autres coûts d'exploitation et revenus de la Société Les CPAS représentent 81 % des revenus de la Société au 31 décembre 2016. Le solde de revenus restant provient de 10 projets réalisés pour des ASBL, Vulpia Care Group et Senior Living Group.

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

Les montants sont en euros.

C.b. Frais généraux de la Société	2016	2015
Frais généraux de fonctionnement	-659 158,81	-621 744,60
location de bureaux, charges locatives, électricité et maintenance	-40 901,87	-57 644,14
coût des voitures de leasing	-53 696,31	-59 267,28
rémunération du commissaire du mandat d'audit	-53 354,62	-44 340,00
conseils externes	-175 666,95	-219 274,84
formations	-80 580,61	-31 770,00
publications	-19 951,45	-34 418,56
autres	-235 007,00	-175 029,78
Frais liés au statut de la SIR	-171 868,25	-199 984,27
frais de commission dividende	0,00	-17 647,94
contribution à Euronext et Euroclear et autres frais de bourse	-21 222,90	-22 183,38
rémunération de l'audit interne	-13 300,18	-13 039,40
frais de l'expert immobilier	-23 767,09	-39 397,04
taxe de l'organisme de placement collectif	-96 872,18	-93 611,18
contribution aux frais de fonctionnement de la FSMA	-16 705,90	-14 105,33
Rémunérations des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-804 167,82	-199 772,18
rémunérations des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-629 062,40	-165 139,04
frais de déplacement des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-4 531,43	-3 463,33
indemnité de représentation des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-9 600,00	-3 600,00
assurance des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-160 973,99	-27 569,81
Rémunérations	-646 099,11	-1 297 339,27
rémunérations des employés	-458 909,06	-865 477,54
contribution à l'assurance de groupe (ONSS comprise)	-20 354,80	-44 943,57
primes employés (y compris cotisations de sécurité sociale)	-13 972,60	-124 569,81
cotisations de sécurité sociale	-119 491,29	-240 041,82
autres frais de personnel	-33 371,36	-22 306,53
Amortissements et réductions de valeur	-94 668,77	-84 564,60
amortissement des immobilisations corporelles	-94 668,77	-84 564,60
Total des frais généraux de la Société	-2 375 962,76	-2 403 404,92

Les **frais généraux d'exploitation** comprennent notamment diverses fournitures de bureau, les frais liés aux voitures (en leasing), au téléphone, à l'électricité, etc. Les avis externes repris dans cette rubrique comprennent les honoraires versés aux avocats, aux consultants externes, aux ingénieurs, etc. Les frais liés aux acquisitions sont incorporés conformément à la norme IAS 23.

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

Rémunération des administrateurs et des administrateurs délégués : Conformément aux décisions des assemblées générales ordinaires du 18 mai 2011, du 21 mai 2014 et du 20 mai 2015, les administrateurs reçoivent une rémunération annuelle forfaitaire fixe de 7 000,00 €, ainsi qu'un jeton de présence de 500 € pour chaque réunion du conseil d'administration. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Aucune rémunération variable n'est prévue, ni une rémunération liée à des actions. Le CEO ne reçoit pas de rémunération pour son mandat d'administrateur au sein de Care Property Invest. Le mandat d'administrateur dans une filiale de Care Property Invest n'est pas rémunéré.

Les administrateurs délégués, à l'exception de celui qui est également CEO, reçoivent une deuxième rémunération de 7 000,00 € par an pour leur mandat d'administrateur délégué, à laquelle il faut ajouter une indemnité de représentation forfaitaire de 150,00 € par mois. Pour leur participation à l'administration journalière, ils ont reçu jusqu'au 30 juin 2016 un jeton de présence de 300 € par réunion à laquelle ils ont assisté. Lors de la mise en place du comité de direction, le 1er juillet 2016, la valeur de ce jeton de présence pour chaque réunion du comité de direction à laquelle ils participent a été fixée à 500 €. Les frais de déplacement sont remboursés au tarif légal. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Aucune rémunération variable n'est prévue, ni une rémunération liée à des actions.

Le conseil d'administration est composé de 11 administrateurs au 31 décembre 2016, dont 3 administrateurs délégués, à savoir MM. Willy Pintens, Peter Van Heukelom et Dirk Van den Broeck.

Si l'on excepte le CEO, Peter Van Heukelom, les administrateurs délégués n'ont conclu aucun contrat avec la Société en cette qualité et ne jouissent donc pas de dispositions contractuelles comme des plans de pension ou des indemnités de départ. Conformément à la loi belge, tout mandat d'administrateur « ad nutum » peut (à tout moment) être résilié, sans la moindre indemnité.

Pour l'exercice 2016, les administrateurs ont reçu un montant brut de 119 500,00 € pour leur participation au conseil d'administration.

La rémunération du CEO, Peter Van Heukelom, avec lequel un contrat de management a été conclu avec effet au 1er janvier 2016 pour l'exercice du mandat d'administrateur délégué/CEO de la Société s'élève pour l'exercice 2016 à 392 142,75 €, y compris un système de bonus et une assurance de groupe, à l'exclusion des avantages complémentaires de toute nature.

Lors de la constitution du comité de direction le 1er juillet 2016, le contrat de travail de deux travailleurs a pris fin et un contrat de management a été conclu avec eux pour l'exercice de leur mandat de dirigeant effectif, plus spécifiquement de CFO et de COO. Ils forment le comité de direction avec les deux autres administrateurs délégués et le CEO. La rémunération de ces deux administrateurs délégués, le CFO et le COO, s'élève en tout à 200 335,13 €, y compris les jetons de présence et les frais de représentation et de déplacement accordés aux deux administrateurs délégués, y compris l'assurance et l'indemnité de représentation accordées au CFO et au COO, à l'exclusion des avantages de toute nature.

Un montant de 20 354,80 € est compris dans les **rémunérations**, à titre de contribution à une assurance de groupe au profit du personnel de la SIR. Chaque travailleur reçoit un montant correspondant à 5 % du salaire annuel. Ce règlement de pension à contributions définies a été confié à Belfius Banque. Ces plans de pension sont considérés comme appartenant au type « defined contribution ». Ils impliquent des charges fixes pour l'employeur, comptabilisées dans la rubrique « contribution à l'assurance de groupe ». Le travailleur ne contribue pas personnellement à l'assurance de groupe. De même, le conseil d'administration a établi une politique de rémunération prévoyant la distribution d'une prime (incluse dans la rubrique « primes des travailleurs »), en fonction d'un montant fixe par travailleur. D'autres régimes de pension que les assurances de groupe susmentionnées ne sont pas accordés à l'effectif actuel, ni à d'anciens membres du personnel. Aucune avance ou emprunt n'a été accordé aux administrateurs ni aux membres du personnel. Les membres du personnel sont liés à la Société par un contrat de travail pour employés et peuvent être licenciés dans le respect du droit du travail belge.

Personnel de la Société	2016	2015
nombre de personnes liées par un contrat de travail le 31/12	5	9
nombre moyen de travailleurs en équivalents temps plein en cours d'exercice	7	9

Les contrats de travail avec le CEO, le CFO et le COO ont été transformés en contrat de management, respectivement le 1er janvier et le 1er juillet 2016. En outre, certains travailleurs ont quitté la Société et d'autres ont été recrutés.

Les **opérations avec des parties liées** (au sens de la norme IAS 24 et du Code des sociétés) ont uniquement trait aux frais compris dans les rémunérations des administrateurs payées au comité de direction de la Société, pour un montant total de 592 477,88 €.

Les détails de la rémunération des administrateurs et du management sont repris ci-après.

Rémunération des administrateurs

Les principes concernant la rémunération des administrateurs sont précisés dans le paragraphe «Rémunération des administrateurs et des administrateurs délégués» à la page 157.

En 2016, le conseil d'administration s'est réuni à 11 reprises.

Durant l'exercice 2016, les administrateurs ont reçu un montant brut total de 119 500,00 euros pour leur participation au conseil d'administration. Les rémunérations versées à chaque administrateur figurent dans le tableau ci-dessous.

Les montants sont en euros.

2016	En qualité de	Présent au cda	Rémunération du mandat d'administrateur	Jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration
Peter Van Heukelom	Administrateur exécutif	11 - 11	-	-
Willy Pintens	Administrateur exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Dirk Van den Broeck	Administrateur exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Lode De Vrieze	Administratrice non exécutive	9 - 11	7 000,00	4 500,00
Brigitte Grouwels	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Myriam Lint	Administratrice non exécutive	8 - 11	7 000,00	4 000,00
Carol Riské	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	11 - 11	7 000,00	5 500,00
Mark Suykens	Administrateur non exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Kristien Van der Hasselt	Administratrice non exécutive	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Paul Van Gorp	Administrateur non exécutif - Administrateur indépendant	11 - 11	7 000,00	5 500,00
Lode Verstraeten	Administrateur exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
			70 000,00	49 500,00

Rémunération des dirigeants effectifs

La politique de rémunération des administrateurs délégués, à l'exception du CEO, est appliquée comme précisé dans paragraphe «Rémunération des administrateurs et des administrateurs délégués» à la page 157.

Le niveau de rémunération des autres dirigeants effectifs, à savoir le CEO et les autres membres du comité de direction (CFO et COO), est déterminé par le conseil d'administration et basé sur les contrats de management conclus le 1er janvier et le 1er juillet 2016, avec les dispositions supplémentaires convenues par le conseil d'administration.

Rémunération (brute) totale des dirigeants effectifs durant l'exercice 2016.

Les montants sont en euros.

	Peter Van Heukelom, administrateur délégué/ CEO	Autres membres du comité de direction (*)	Total
Rémunération de base fixe (contrat de management ou décision du cda)	229.936,00	(**) 171.726,47	401.662,47
Rémunération pour la participation des administrateurs délégués aux réunions du conseil d'administrateurs délégués/comité de direction	-	12.900,00	12.900,00
Frais de représentation et de déplacement	3.000,00	(***) 9.726,59	12.726,59
Fonds de pension,	120.000,00	5.982,07	125.982,07
Rémunération variable (pour l'exercice 2015)	39.206,75	pas d'application.	39.206,75
Avantages en nature	5.662,64	3.448,38	9.111,02
Total	397.805,39	203.783,51	601.588,90
Indemnité de départ pour mémoire (****)	352.936,00	357.435,00	710.371,00

* la rémunération globale du CFO et du COO est indiquée pour la période de leur participation au comité de direction (du 01/07/2016 au 31/12/2016).

** y compris la rémunération fixe durant l'exercice 2016 pour l'exercice du mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck), comme déterminé par le conseil d'administration. (Ils ont assistés à 10 réunions du conseil d'administration comme administrateurs délégués en 2016/ Willy Pintens a assisté à 19 réunions du comité de direction et Dirk Van Den Broeck a assisté à 14 réunions du comité de direction).

*** y compris les frais de représentation fixes + les frais de déplacement remboursés au taux légal durant l'exercice 2016 pour le mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck).

**** Informations fournies uniquement à titre indicatif. La Société peut faire effectuer un préavis de licenciement par le CEO, CFO et COO de 12 mois ou elle peut payer une indemnité de départ égale à la rémunération annuelle du dirigeant effectif. Sur la base des contrats de management avec le CFO et COO, suite à un changement de contrôle de la Société, un préavis de licenciement de 18 mois ou un indemnité de départ (536 152,50 €) sera valable.

Les montants sont en euros.

C.c. Autres coûts d'exploitation et revenus de la Société	2016	2015
Autres charges d'exploitation	-2 428 614,05	-89 937,74
taxe communale / droit d'enregistrement	-3 834,93	-533,68
impôts provinciaux et communaux	-368,00	0
contribution au droit de priorité	-4 825,29	-4 367,33
coûts à répercuter	-887,73	-2 449,97
autres charges d'exploitation	-3 564,59	-93,00
précompte immobilier	-540,00	-3 887,79
location-financement immobilières-marge déficitaire des projets livrés correspondant à la période	-1 498,27	-13 760,97
coûts des projets en cours d'exécution	-2 413 095,24	-64 845,00
Produits	2 490 394,77	170 874,41
répercussion des coûts	-8 579,55	2 449,98
autres revenus d'exploitation	34 147,59	3 925,83
<i>autres revenus d'exploitation divers</i>	30 600,30	3 925,83
<i>subventions d'exploitation et montants compensatoires</i>	3 547,29	0,00
indemnités sous-projets	-6 414,69	43 409,84
<i>indemnité gestion de projet sous-projets</i>	-4 842,88	25 272,12
<i>indemnité gestion de projet art. 80</i>	0,00	18 137,72
<i>indemnité gestion de projet financ. CPAS</i>	-1 571,81	0,00
immobilisations produites	-528,86	56 179,38
risques propres (1)	58 538,41	0,00
locations-financements immobilières-marge bénéficiaire des projets livrés correspondant à la période	136,63	0,00
locations-financements immobilières-marge bénéficiaire des projets en cours d'exécution correspondant à la période	0,00	64,38
coûts portés à l'actif des projets en cours d'exécution	2 413 095,24	64 845,00
produits exceptionnels	0,00	0,00
Total des charges et des produits d'exploitation	61 780,72	80 936,67

(1) Dans le contrat avec l'exploitant, un montant de 2,15 % est estimé pour des contrôles techniques et des assurances. La différence entre cette estimation et les primes effectivement payées par la Société, est comprise dans l'état du résultat global au décompte définitif sous Autres produits d'exploitation, risques propres. Durant l'exercice 2016, 2 projets ont fait l'objet d'un décompte définitif, face à aucun projet pour l'exercice 2015.

La marge bénéficiaire ou déficitaire des contrats de location-financement couvre les projets en cours d'exécution à la fin de l'exercice et les projets livrés durant l'exercice (voir ci-dessous au point « D.e Créances commerciales et autres actifs non courants »). Quand les montants d'investissement changent suite à un décompte définitif, la valeur économique change également et cela a un impact sur les produits ou les charges d'exploitation. La valeur économique totale est également comptabilisée comme créance et comprise dans les revenus locatifs pendant la durée résiduelle de la période du droit de superficie par diminution des recettes du canon.

Le montant repris parmi les charges (charges portées à l'actif des projets en cours) et les produits (charges des projets en cours) correspond au coût total des factures entrantes comptabilisées en tant qu'investissement ou éléments d'exploitation. Ces coûts sont repris dans les « créances de projets en cours d'exécution » des autres immobilisations corporelles ou dans les « créances de location-financement » si le projet a déjà été livré.

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

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

Les montants sont en euros.

C.d. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2016	2015
variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	1 956 380,03	1 696 997,35
variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-31 167,03	-6 941,27
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 925 213,00	1 690 056,08

Les montants sont en euros.

C.e. Revenus financiers	2016	2015
intérêts et dividendes perçus	12 431,90	59 437,52
intérêts	418,66	50 875,75
ristournes financières et différences de paiement	12 013,24	8 561,77
Total des revenus financiers	12 431,90	59 437,52

Les montants sont en euros.

C.f. Coûts d'intérêt nets	2016	2015
charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-3 267 996,52	-2 216 977,14
coûts des straight loans	-3 593,01	-13,30
coûts des emprunts à long terme (taux flottant)	-78 299,89	-90 246,02
coûts des emprunts à long terme (taux fixe)	-2 474 395,24	-1 905 443,48
remboursement anticipé de l'indemnité de emploi	-711 708,38	0,00
coûts des intérêts des filiales	0,00	-221 274,34
coût des instruments de couverture autorisés (non soumis à une comptabilité de couverture, comme définie dans les normes IFRS)	-1 683 323,17	-1 681 265,13
revenus provenant d'instruments de couverture autorisés	77 347,51	90 096,07
Total des charges d'intérêt	-4 873 972,18	-3 808 146,20

Les charges d'intérêt pour la Société pour les crédits à long terme conclus à un taux d'intérêt flottant payable mensuellement sont également comprises parmi les charges d'intérêt nettes. Ce taux d'intérêt flottant a été couvert par une opération de swap, dans le cadre de laquelle ce taux d'intérêt flottant est converti en taux d'intérêt fixe à payer pour un montant total d'intérêts encourus de 1 683 323,17 € pour l'exercice 2016 (la conversion de ce taux d'intérêt flottant est reprise dans les « revenus d'instruments de couverture autorisés » pour le même montant de 77 347,51 €). 16 financements à long terme ont été couverts par une opération de swap. Les financements restants ont été conclus à un taux d'intérêt fixe pour un coût total de 2 477 988,25 € en 2016. Les crédits d'investissement de B Turnhout SA ont été remboursés de manière anticipée, de sorte qu'une indemnité de emploi de 711 708,38 € était due. Le paiement de l'indemnité de emploi a permis de faire diminuer le taux d'intérêt moyen, parce que cela s'inscrivait aussi dans un crédit à des conditions favorables.

L'incidence des instruments financiers (donc les opérations de swap susmentionnées) sur l'état du résultat global est comptabilisée dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers » (voir ci-après au point « C.g. Autres charges financières »).

Les charges et produits des instruments financiers détenus à des fins de couverture sont les flux d'intérêts payés ou reçus par la Société pour les instruments financiers dérivés qui sont exposés et analysés dans les notes, sous le point « G.b. Autres passifs financiers non courants » à la page 185 du passif.

Charges d'intérêt réparties en fonction de la date d'échéance des crédits	2016	2015
charges d'intérêt sur les dettes financières non courantes	-4 158 670,79	-3 808 132,90
charges d'intérêt sur les dettes financières courantes	-3 593,01	-13,30
indemnité de remploi remboursement anticipé	-711 708,38	0,00
Total des intérêts débiteurs	-4 873 972,18	-3 808 146,20

Charges d'intérêt réparties en fonction des taux d'intérêt variables/fixes	2016	2015
charges d'intérêts à taux fixe	-4.160 355,90	-3 809 982,95
charges d'intérêts à taux variable	-79 255,41	-90 259,32
indemnité de remploi remboursement anticipé	-711 708,38	0,00
revenus d'intérêts à taux variable	77 347,51	90 096,07
Total des intérêts débiteurs	-4 873 972,18	-3 808 146,20

Les charges d'intérêt sont divisées en fonction de la date d'échéance et de la ligne de crédit et suivant le type de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt moyen des 36 dettes financières non courantes s'élève à 4,2 % pour 2016.

Les charges d'intérêt des 33 financements à long terme sont majorées d'une marge portée en compte comme redevance emphytéotique (canon mensuel) perçue par la Société (voir aussi «B. Gestion des risques financiers» à la page 150 et suiv.).

Les 3 financements restants ont trait à des crédits d'investissement de (filiales de) Care Property Invest.

Les montants sont en euros.

C.g. Autres charges financières	2016	2015
frais bancaires et autres commissions	-3 912,91	-2 613,09
frais bancaires	-3 912,91	-2 613,09
Total des autres charges financières	-3 912,91	-2 613,09

Les montants sont en euros.

C.h. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2016	2015
variations de la juste valeur des passifs financiers	-2 153 469,00	2 847 152,52
variations de la juste valeur : swaps de taux d'intérêt forward différés	-2 153 469,00	2 847 152,52
Variations totales de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 153 469,00	2 847 152,52

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

Pour les 16 premiers projets financés avec des moyens externes, afin de réduire le risque lié au taux d'intérêt, le taux d'intérêt flottant (variable) que Care Property Invest est tenue de payer en vertu de ces contrats de financement a été couvert par des opérations swap, convertissant le taux d'intérêt flottant en taux d'intérêt fixe pour toute la durée des prêts.

Ces instruments financiers (swaps de taux d'intérêt ou « IRS ») servent de couverture aux risques économiques liés aux taux d'intérêt, comme décrit au point «B. Gestion des risques financiers» à la page 150.

La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés et est reprise au bilan sous la rubrique des actifs financiers (en cas d'évaluation positive) ou sous la rubrique des autres passifs financiers non courants (en cas d'évaluation négative). La variation de cette juste valeur est reprise dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers » dans l'état du résultat global. La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour ces produits dérivés.

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

Les montants sont en euros.

C.i. Impôts	2016	2015
impôt sur les sociétés	-59 642,56	-54 396,27
exit tax	-385 964,99	-126 709,06
Total des impôts	-326 322,43	-181 105,33

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

Les impôts différés font partie de la base de calcul de l'exit tax et sont soumis à un taux d'imposition de 16,995 %. Du fait de la fusion silencieuse entre Care Property Invest et Croonenburg SA, cette exit tax est effectivement due à court terme. Du point de vue comptable, la moitié est assignée à l'état du résultat global, à la rubrique « prélèvements sur les impôts différés », et l'autre moitié aux fonds propres, à la rubrique « autres réserves, réserves immunisées ».

D. Note relative aux immobilisations

Les montants sont en euros.

D.a. Immeubles de placement	2016	2015
Biens immobiliers disponibles à la vente	85 040 501,00	49 960 748,55
Gullegem - « Tilia »	2 737 562,00	2 658 000,00
Turnhout - « Aan de Kaai »	16 808 538,00	16 046 569,35
Turnhout - « De Nieuwe Kaai »	17 203 604,00	16 206 950,81
Herenthout - « Boeyendaalhof »	15 650 098,00	15 049 228,39
Lanaken - « Seniorencampus 3 Eiken »	19 170 745,00	0,00
Bonheiden - « Ter Bleuk »	13 469 954,00	0,00
Total des placements immobiliers	85 040 501,00	49 960 748,55

Conformément à la norme IAS 40, les placements immobiliers sont repris dans les comptes annuels de la Société à leur juste valeur. Cette juste valeur, soutenue par des données de marché, est basée sur l'évaluation effectuée par un expert immobilier indépendant disposant d'une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente concernant l'emplacement et la nature de placements immobiliers similaires. Au 31 décembre 2016, la juste valeur totale déterminée par l'expert immobilier s'élève à 85 millions d'euros. L'évaluation a été effectuée par Stadim, sur la base de la valeur du marché telle qu'elle est définie dans les « International Valuation Standards », publiées par le « Royal Institution of Chartered Surveyors » (le « Red Book »). La valeur du marché est définie comme « le montant estimé pour lequel un objet pourrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans des conditions de concurrence normale et à l'issue d'un processus de commercialisation approprié où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte ». Le taux de capitalisation appliqué aux loyers contractuels s'élève en moyenne à 5,26 % pour les 6 projets. Une augmentation ou une diminution de ce taux de capitalisation aurait un effet limité sur le résultat de la Société, étant donné que seuls 6 projets ont été repris comme immeubles de placement au sens de la norme IAS 40, au 31 décembre 2016.

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

Les principales informations quantitatives sur l'évaluation de la juste valeur de cet immeuble de placement (basée sur des données non observables (niveau 3) et reprises ci-dessous) sont des données du rapport de l'expert immobilier.

Les montants sont en euros.

Type d'actif	Juste valeur au 31 décembre 2016 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
hébergement des personnes âgées	85.040,50	DCF (*)	VLE/m ²	90,0	125,9	118,1
			inflation	1,25 %	1,50 %	1,26%
			taux d'actualisation	4,71 %	5,36 %	5,14%
			durée résiduelle (année)	13,4	28,0	24,7

(*) Mise à jour des flux de trésorerie estimés

La sensibilité de la juste valeur pour une variation des données non observables principalement mentionnées, est généralement représentée comme suite (si tous les paramètres restent les mêmes) en cas de baisse ou d'augmentation.

Les montants sont en euros.

Données non observables	Valeur	Impact sur la juste valeur en cas de baisse	Impact sur la juste valeur en cas d'augmentation
VLE (Valeur locative estimée) m ²	118,13 €	Négatif	Positif
inflation	1,25 %	Négatif	Positif
taux d'actualisation	5,26 %	Positif	Négatif
durée résiduelle (année)	22,87 ans	Négatif	Positif

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

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

Les rapports des experts indépendants sont examinés par le comité de direction de la Société. Lorsque celui-ci estime que les rapports des experts indépendants sont cohérents, ils sont soumis au conseil d'administration.

Une variation de la valeur (positive ou négative) de 1 % du portefeuille immobilier, aurait un impact sur le résultat net d'environ 850 000 €, sur le résultat net par action d'environ 0,07 € et sur le taux d'endettement d'environ 0,16 %. Une variation (positive ou négative) de 1 % du rendement, aurait un impact d'environ 15 € million sur la valeur des immeubles de placement.

Les montants sont en euros.

projet	juste valeur au 31/12/2016	acquisitions	variations de la juste valeur comme reprises dans l'état du résultat global	correction revenus pour périodes de gratuite locative	total de l'état du résultat global	juste valeur au 31/12/2016
GULLEGEM Residentie Tilia Dorpsplein 21 8560 Gullegem	2 658 000	1 365	78 197	0	78 197	2 737 562
TURNHOUT Aan de Kaai Antoine Coppenslaan 33 2300 Turnhout	16 046 569	0	253 049	508 920	761 969	16 808 538
TURNHOUT De Nieuwe Kaai Nieuwe Kaai 5-7 2300 Turnhout	16 206 951	0	464 388	532 265	996 653	17 203 604
HERENTHOUT Boeyendaalhof Itegemse Steenweg 3 2270 Herenthout	15 049 228	0	600 870	0	600 870	15 650 098
LANAKEN 3 Eiken Drie Eikenstraat 14 3620 Lanaken	-	18 761 249	409 496	0	409 496	19 170 745
BONHEIDEN Ter Bleuk Bleukstraat 11 2820 Bonheiden	-	13 350 741	119 213	0	119 213	13 469 954
Total	49 960 748	32 113 355	1 925 213	1 041 185	2 966 398	85 040 501

Les montants sont en euros.

projet	emphytéote/locataire	m ² de superficie locative	nombre d'unités résidentielles	loyer net au prix du marché/an
Residentie Tilia	OCMW Wevelgem	1 454	15	115 981
Aan de Kaai	Vulpia Care Group	7 950	84	792 18
De Nieuwe Kaai	Vulpia Care Group	7 806	99	842 401
Boeyendaalhof	Vulpia Care Group	7 139	118	720 919
3 Eiken	Senior Living Group	7 990	122	886 686
Ter Bleuk	Senior Living Group	5 593	52	642 527
Totaal gemiddelde		37 933	490	4 000 692

Les montants sont en euros.

projet	loyer du marché/m ²	début du bail emphytéotique ou du bail	fin du bail emphytéotique ou du bail	durée résiduelle du bail emphytéotique ou du bail à partir de la date de clôture	loyers reçus
Residentie Tilia	90,04	29/04/2015	28/04/2030	13,33	120 570
Aan de Kaai	112,26	18/09/2015	17/09/2042	25,73	797 345
De Nieuwe Kaai	120,43	18/09/2015	17/09/2042	25,73	833 917
Boeyendaalhof	118,47	23/12/2015	22/12/2042	25,99	750 000
3 Eiken	121,08	01/01/2017	31/12/2044	28,02	0
Ter Bleuk	125,90	01/06/2015	31/05/2035	18,42	17 120
Moyenne totale	118,13			22,87	2 518 952

Les montants sont en euros.

D.b. Autres immobilisations corporelles	2016	2015
Immobilisations corporelles pour usage propre	1 986 788,40	2 007 075,62
terrains et bâtiments pour usage propre	1 667 530,73	1 690 229,79
mobilier et matériel roulant	225 292,54	222 759,38
autres immobilisations corporelles	93 965,13	94 086,45
Autres	2 477 985,03	64 889,79
autres droits réels (redevances de droit de superficie payées)	44,79	44,79
coûts de développement des projets en préparation	56 955,48	0,00
- Herenthout	56 955,48	0,00
coûts de développement des projets en cours d'exécution	2 420 984,76	64 845,00
- Moerbeke	2 420 984,76	64 845,00
Total des autres immobilisations corporelles	4 464 773,43	2 071 965,41

Les montants sont en euros.

Tableau d'investissement et d'amortissement (autres immobilisations corporelles pour usage propre)	2016	2015
Valeur d'acquisition		
solde à la fin de l'exercice précédent	2 185 633,34	1 920 732,90
acquisitions: immobilisations corporelles pour usage propre	74 381,55	281 351,34
acquisitions: autres (développement de projets)	2 413 095,24	64 845,00
cessions et mises hors d'usage	0,00	-81 295,90
Solde à la fin de l'exercice	4 673 110,13	2 185 633,34
Amortissements et pertes de valeur		
solde à la fin de l'exercice précédent	-113 667,93	-110 399,23
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	-94 668,77	-84 564,60
cessions et mises hors d'usage	0,00	81 295,90
Solde à la fin de l'exercice	-208 336,70	-113 667,93
Valeur comptable nette	4 464 773,43	2 071 965,41

Les montants sont en euros.

D.c. Immobilisations financières	2016	2015
autres - cautionnements versés en espèces	3 770,00	6 270,00
Total des immobilisations financières	3 770,00	6 270,00

Le montant sous « cautionnements versés en numéraire » concerne une garantie payée par la Société versée à une administration communale lors de la délivrance d'un permis de construire.

Les montants sont en euros.

D.d. Créances de location-financement		2016	2015
1102.O.01	Antwerpen – Ekeren	1 735 239,29	1 735 239,29
1102.O.02	Deurne	1 642 136,89	1 642 136,89
1102.O.03	Antwerpen – AKA	2 453 562,72	2 453 562,72
1102.O.04	Merksem	2 707 138,69	2 707 138,69
1107.O.01	Brecht	1 653 193,13	1 653 193,13
1107.O.02	Brecht – Sint- Job	2 149 961,42	2 149 961,42
1109.O.01	Essen	1 439 363,34	1 439 363,34
1109.O.02	Essen 2	1 114 374,84	1 114 374,84
1110.O.01	Hemiksem	1 685 377,26	1 685 377,26
1113.V.01	Kapellen	1 386 416,23	1 386 416,23
1114.O.01	Kontich	2 128 076,52	2 128 076,52
1122.O.01	Schilde	2 471 297,09	2 471 297,09
1129.O.01	Zoersel	1 314 386,48	1 314 386,48
1130.O.01	Zwijndrecht	1 651 929,65	1 651 929,65
1208.V.01	Nijlen	1 259 420,86	1 259 420,86
1301.O.01	Arendonk	1 258 806,57	1 258 806,57
1304.O.01	Beerse	4 151 001,06	4 151 001,06
1311.O.01	Hoogstraten	1 471 431,71	1 471 431,71
1318.O.01	Mol	2 867 586,48	2 867 586,48
1321.O.01	Ravels	1 836 289,37	1 836 289,37
1322.O.01	Retie	1 674 319,74	1 674 319,74
1326.O.01	Vosselaar	1 215 136,97	1 215 136,97
1328.O.01	Vorselaar	2 613 329,68	2 613 329,68
2116.O.01	Lennik	1 843 166,78	1 843 166,78
2117.O.01	Liedekerke	2 306 347,74	2 306 347,74
2121.O.01	Meise	3 146 861,26	3 146 861,26
2123.O.01	Opwijk	815 873,14	815 873,14
2123.O.02	Opwijk 2	4 592 315,29	4 592 315,29
2134.O.01	Zaventem – Sterrebeek	1 827 654,52	1 827 654,52
2134.O.02	Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe	2 965 085,01	2 965 085,01
2218.O.01	Kortenberg	2 398 855,72	2 398 855,72
2228.O.01	Tienen	3 382 906,85	3 382 906,85
2228.O.02	Tienen 2	3 455 560,46	3 455 560,46
3103.O.01	Brugge – Sint-Andries	2 453 927,05	2 453 927,05
3103.O.02	Brugge, 7-torentjes	2 176 406,51	2 176 406,51
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	3 277 885,84	3 277 885,84
3103.O.04	Brugge, Vliedberg	2 313 489,93	2 313 489,93
3108.O.01	Torhout	1 306 796,30	1 306 796,30
3109.O.01	Zedelgem	957 988,07	957 988,07

Les montants sont en euros.

D.d. Créances de location-financement		2016	2015
3204.O.01	Kortemark	3 850 618,15	3 850 618,15
3205.O.01	Lo-Reninge	660 172,61	660 172,61
3307.O.01	Wervik	1 160 527,86	1 160 527,86
3408.O.01	Menen	1 385 782,73	1 385 782,73
3410.O.01	Waregem	4 854 264,93	4 854 264,93
3501.O.01	Bredene	5 152 687,38	5 152 687,38
3601.O.01	Hooglede	1 437 339,01	1 437 339,01
3601.O.02	Hooglede – Gits	2 631 140,86	2 631 140,86
3605.O.01	Lichtervelde	1 230 240,98	1 230 240,98
3606.O.01	Moorslede	1 183 631,96	1 183 631,96
3607.O.01	Roeselare	1 901 389,12	1 901 389,12
4101.O.01	Aalst (Blok A+Blok B)	2 924 145,95	2 924 145,95
4108.O.01	Ninove – Denderwindeke	1 212 658,83	1 212 658,83
4108.O.02	Ninove, Burchtstraat	1 149 451,51	1 149 451,51
4204.O.01	Hamme	1 361 852,97	1 361 852,97
4204.O.02	Hamme – Moerzeke	996 160,25	996 160,25
4207.O.01	Waasmunster	2 064 529,27	2 064 529,27
4301.O.02	Assenede – Oosteeklo	1 046 421,43	1 046 421,43
4301.V.01	Assenede – Bassevelde	888 510,01	888 510,01
4402.V.01	Deinze	1 204 571,93	1 204 571,93
4403.O.01	De Pinte	1 355 767,48	1 355 767,48
4404.O.01	Destelbergen	1 998 805,04	1 998 805,04
4404.O.02	Destelbergen – Heusden	3 074 689,54	3 076 327,30
4421.V.01	Zulte	1 094 520,44	1 094 520,44
4605.O.01	Sint-Niklaas	1 732 787,41	1 732 787,41
4605.O.02	Sint-Niklaas 2	3 713 258,24	3 713 258,24
5101.O.01	As	1 457 524,43	1 457 524,43
5102.O.01	Beringen	2 079 192,56	2 079 192,56
5107.O.01	Ham	2 024 415,92	2 089 854,62
5110.O.01	Heusden-Zolder	3 004 334,33	3 004 334,33
5111.O.01	Leopoldsburg – Centrum	2 304 535,76	2 304 535,76
5111.O.02	Heppen	1 435 709,20	1 435 709,20
5117.O.01	Zonhoven	2 154 751,95	2 154 751,95
5117.O.02	Zonhoven 2	2 097 879,99	2 097 879,99
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3 330 436,57	3 330 436,57
5204.O.01	Hamont-Achel	1 078 707,46	1 078 707,46
5204.O.02	Hamont-Achel – Achel	1 603 942,46	1 603 942,46
Total des créances de location-financement		156 938 252,98	157 005 329,44

Le montant des acomptes contractuels de 36 200 810,35 € est déjà déduit du montant du total des créances au 31 décembre 2016. Les montants suivants ont été versés de manière anticipée : (Brecht : 250 000,00 – Zoersel : 177 005,25 – Hoogstraten : 119 761,18 – Bruges : 264 490,49 – Zedelgem : 37 184,03 – Wervik : 55 361,52 – Moorslede : 228 000,00 – Achel : 1 541 042,75 – Zonhoven 2 : 3 535 580,80 – Beringen : 900 000,00 – Saint-Nicolas : 1 650 000,00 – Lo-Reninge : 38 431,77 – Zulte : 825 623,15 – Nijlen : 1 160 000,00 – Bruges Vliedberg : 2 222 764,84 – Sint-Job : 2 065 649,21 – Bruges 7-torentjes : 2 091 057,24 – Meise : 3 023 454,94 – Bruges, Ten Boomgaard : 3 149 341,29 – Liedekerke : 2 215 902,74 – Mol : 2 755 132,11 – Saint-Nicolas : 5 950 000,00 – Ham : 1.945.027,05). Le montant des acomptes contractuels a changé par rapport au 31 décembre 2015, en raison de la réception définitive (et du décompte) du projet Ham.

Les montants des « créances de location-financement » correspondent aux redevances de fin de droit de superficie nominales à rembourser (à savoir, les coûts d'investissement totaux, déduction faite des acomptes reçus contractuellement). Les montants de la « créance de location-financement financière » ont changé par rapport à la période précédente (31 décembre 2015), en raison de la réception définitive et du décompte du projet Destelbergen-Heusden et du projet Ham.

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

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

Les redevances de fin de droit de superficie, égales au montant indiqué dans le « total des créances de location-financement », doivent être remboursées après la période de droit de superficie de 30 ans dont la durée résiduelle moyenne, au 31 décembre 2016, est de 17,13 années.

Au 31 décembre 2016, aucun paiement de canon n'est échu.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
investissement brut (fin de droit de superficie, canon et loyer)	324 823 271,17	327 267 976,57
échéance < 1 an	9 166 780,44	9 170 070,72
échéance entre 1 et 5 ans	36 667 121,76	36 680 282,88
échéance > 5 ans	278 989 368,97	281 417 622,97

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

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
solde des créances de location-financement et des créances commerciales	168.783.898,24	169.259.331,44

Le solde des créances de location-financement et des créances commerciales est composé, d'une part, du coût d'investissement du bâtiment, compris dans la rubrique « créances de location-financement », de la marge de profit ou de perte générée durant la phase de construction et de son imputation en fonction des paiements de canon déjà reçus, compris dans la rubrique « créances commerciales et autres immobilisations », à l'exclusion du montant repris dans cette dernière rubrique pour les projets en cours d'exécution. Ni au 31 décembre 2015, ni à cette date en 2016, des coûts n'ont été portés à l'actif pour des projets en cours d'exécution ou à l'étude.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
produits financiers non acquis	11.845.645,26	12.254.002,00

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

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
canon et loyers futurs	167.885.018,19	170.262.647,13
<i>échéance < 1 an</i>	<i>9.166.780,44</i>	<i>9.170.070,72</i>
<i>échéance entre 1 et 5 ans</i>	<i>36.667.121,76</i>	<i>36.680.282,88</i>
<i>échéance > 5 ans</i>	<i>122.051.115,99</i>	<i>124.412.293,53</i>

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

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
juste valeur des créances de location-financement (*)	245.299.306,59	221.889.477,53

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

Les montants sont en euros.

D.e. Créances commerciales et autres immobilisations		2016	2015
Projets compris dans la catégorie « créances de location-financement »		14.962.210,99	14.963.572,63
1102.O.01	Antwerpen – Ekeren	264.753,51	264.754,20
1102.O.02	Deurne	480.280,73	480.303,35
1102.O.03	Antwerpen, AKA	368.733,44	368.727,91
1102.O.04	Merksem	358.511,36	358.512,21
1107.O.01	Brecht	552.974,87	552.974,91
1107.O.02	Brecht – Sint-Job	57.852,89	57.843,51
1109.O.01	Essen	98.223,19	98.222,28
1109.O.02	Essen 2	151.254,23	151.255,47
1110.O.01	Hemiksem	540.871,42	540.871,34
1113.V.01	Kapellen	222.453,13	222.453,68
1114.O.01	Kontich	628.897,32	628.897,14
1122.O.01	Schilde	-164.349,21	-164.349,34
1129.O.01	Zoersel	1.437,30	1.437,66
1130.O.01	Zwijndrecht	-101.415,08	-101.414,60
1208.V.01	Nijlen	106.372,29	106.371,50
1301.O.01	Arendonk	86.766,13	86.766,77
1304.O.01	Beerse	16.800,42	16.801,03
1311.O.01	Hoogstraten	175.596,02	175.595,46
1318.O.01	Mol	-275.133,24	-275.132,21
1321.O.01	Ravels	543.618,83	543.618,81
1322.O.01	Retie	176.530,29	176.530,00
1325.O.01	Vorselaar	91.322,33	91.321,44
1326.O.01	Vosselaar	134.627,91	134.628,54
2116.O.01	Lennik	50.123,28	50.122,66
2117.O.01	Liedekerke	-60.257,66	-60.258,99
2121.O.01	Meise	47.025,69	47.026,03
2123.O.01	Opwijk	-10.307,68	-10.307,60
2123.O.02	Opwijk 2	500.681,00	500.680,13
2134.O.01	Zaventem – Sterrebeek	287.308,17	287.307,51
2134.O.02	Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe	299.228,89	299.229,12
2218.O.01	Kortenberg	289.291,76	289.292,06
2228.O.01	Tienen	570.746,32	570.747,13
2228.O.02	Tienen 2	266.449,63	266.450,18
3103.O.01	Brugge – St. Andries	393.086,61	393.086,27
3103.O.02	Brugge, 7-torentjes	-347.811,27	-347.812,81
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	312.293,07	312.292,89
3108.O.01	Torhout	-1.596,80	-1.597,54
3108.O.04	Brugge, Vliedberg	177.686,29	177.686,08
3109.O.01	Zedelgem	67.267,77	67.267,73

Les montants sont en euros.

D.e. Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2016	2015
3204.O.01	Kortemark	123 034,72	123 033,97
3205.O.01	Lo-Reninge	54 758,65	54 757,84
3307.O.01	Wervik	123 828,08	123 826,81
3408.O.01	Menen	142 971,22	142 971,86
3410.O.01	Waregem	687 658,82	687 659,06
3501.O.01	Bredene	143 823,43	143 823,48
3601.O.01	Hooglede	58 991,17	58 991,20
3601.O.02	Hooglede – Gits	-906,33	-906,26
3605.O.01	Lichtervelde	62 547,70	62 547,19
3606.O.01	Moorslede	165 356,66	165 356,14
3607.O.01	Roeselare	475 022,35	475 022,38
4101.O.01	Aalst, Blok A	2 095,66	2 096,29
4101.O.01	Aalst, Blok B	5 619,24	5 619,50
4108.O.01	Ninove – Denderwindeke	-68 764,92	-68 764,93
4108.O.02	Ninove, Burchtstraat	194 733,34	194 732,72
4204.O.01	Hamme	259 914,08	259 914,24
4204.O.02	Hamme – Moerzeke	360 635,53	360 636,29
4207.O.01	Waasmunster	249 659,84	249 658,86
4301.O.02	Assenede – Oosteeklo	265 696,59	265 696,86
4301.V.01	Assenede – Bassevelde	-58 818,06	-58 817,77
4402.V.01	Deinze	42 729,95	42 729,93
4403.O.01	De Pinte	255 870,57	255 871,45
4404.O.01	Destelbergen	377 045,61	377 045,30
4404.O.02	Destelbergen – Heusden	-281 379,39	-281 506,62
4421.V.01	Zulte	262 639,55	262 639,08
4605.O.01	Sint-Niklaas	198 062,59	198 061,76
4605.O.02	Sint-Niklaas 2	284 571,20	284 571,95
5101.O.01	As	486 745,53	486 745,00
5102.O.01	Beringen	138 445,78	138 445,10
5107.O.01	Ham	1 314,01	2 799,32
5110.O.01	Heusden-Zolder	-41 078,53	-41 078,10
5111.O.01	Leopoldsburg – Centrum	807 760,12	807 759,80
5111.O.02	Heppen	473 041,46	473 041,29
5117.O.01	Zonhoven	246 506,27	246 506,14
5117.O.02	Zonhoven 2	132 830,52	132 831,04
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	536 553,58	536 553,53
5204.O.01	Hamont-Achel	195 406,10	195 405,68
5204.O.02	Hamont-Achel – Achel	239 093,15	239 093,34

Les montants sont en euros.

D.e. Créances commerciales et autres immobilisations	2016	2015
projets compris sous la rubrique « créance de location-financement »	14 962 210,99	14 963 572,63
Total de la valeur économique portée à l'actif	14 962 210,99	14 963 572,63
variations par rapport à l'exercice précédent (*)	-1 361,64	-13 696,59

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

Les montants sont en euros.

	2016	2015
marge de profit et de perte allouée aux projets durant la phase de construction	14 962 210,99	14 963 572,63
diminution par imputation du canon-des recettes	-3 116 565,73	-2 709 570,63
Total des créances commerciales	11 845 645,26	12 254 002,00

E. Note relative aux actifs courants

Les montants sont en euros.

E.a. Créances commerciales	2016	2015
clients	13 331,17	19 990,53
notes de crédit à recevoir	10 525,57	8 909,96
produits à recevoir	2 930,91	18 189,91
solde positif des fournisseurs	0,00	2 420,00
Total des créances commerciales	26 787,65	49 510,40

Les montants sont en euros.

E.b. Créances fiscales et autres actifs courants	2016	2015
Impôts	479 783,54	267 119,66
TVA c/c	434 766,50	265 839,82
impôts à recouvrer	45 017,04	1 279,84
Autres créances diverses	120 746,99	94 638,12
factures payées pour des travaux d'aménagement effectués	85 443,59	84 602,99
autres créances diverses	35 303,40	10 035,13
Total des créances fiscales et autres actifs courants	600 530,53	361 757,78

Les montants sont en euros.

E.c. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2016	2015
comptes courants auprès d'institutions financières	3 344 514,40	8 526 179,67
encaisse	53,69	126,77
dépôt à court terme	312 740,80	21 539,42
Total de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3 657 308,89	8 547 845,86

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

Les montants sont en euros.

E.d. Comptes de régularisation de l'actif	2016	2015
autres : charges à reporter	174 290,84	5 752,37
autres : recettes - intérêts obtenus	263 399,43	15 046,03
Total des comptes de régularisation	437 690,27	20 798,40

F. Note relative aux fonds propres

Les montants sont en euros.

F.a. Capital	2016	2015
capital souscrit	78 442 491,65	78 442 491,65
Total du capital	78 442 491,65	78 442 491,65

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

Au 31 décembre 2016, le capital est représenté par 13 184 720 actions entièrement libérées (nominatives ou dématérialisées). 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 2015, le capital est représenté par un montant total 15 028 880 actions, dont 14.878.880 action ordinaires et 50 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880.

Les montants sont en euros.

Évolution du capital			
date	opération	mouvement du capital	nombre cumulé d'actions
30/10/1995	constitution	1 249 383,36	210
07/02/1996	augmentation de capital par émission d'actions	59 494 445,95	10 210
16/05/2001	augmentation de capital passage à l'euro	565,69	
24/03/2014	fractionnement du nombre d'actions par 1 000	0,00	10 210 000
20/06/2014	augmentation de capital par dividende optionnel exercice 2013	889 004,04	10 359 425
22/06/2015	augmentation de capital par émission d'actions	16 809 092,61	13 184 720
15/03/2017	augmentation de capital par émission d'actions	10 971 829,93	15 028 880
		89 414 321,58	15 028 880

Détail du capital au 31 décembre 2016

Catégorie d'actions	nombre d'actions	pair comptable	proportion actions préférentielles	par rapport au nombre d'actions total
Actions préférentielles	150 000	892 425,00	100,00 %	1,14 %
Belfius Banque SA	80 000	475 960,00	53,33 %	0,61 %
BNP Paribas Fortis Banque SA	30 000	178 485,00	20,00 %	0,23 %
KBC Bank SA	30 000	178 485,00	20,00 %	0,23 %
Banque Degroof Petercam SA	10 000	59 495,00	6,67 %	0,07 %
Actions normales	13 034 720	77 550 066,64		98,86 %
Totaux	13 184 720	78 442 491,64		100,00 %

nombre d'actions dématérialisées et nombre d'actions nominatives au 31 décembre 2016

actions préférentielles nominatives	150 000
actions ordinaires nominatives	87 826
actions ordinaires dématérialisées	12 946 894
	13.184.720

Il existe deux types d'actions : les actions ordinaires et les actions préférentielles, sans mention de valeur nominale : toutes les actions sont souscrites et libérées. Toutes les actions sont nominatives ou dématérialisées. Le 31 décembre 2016, on dénombre 150 000 actions préférentielles et 13 034 720 actions ordinaires.

Les articles pertinents suivants des statuts de la société ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés qui peuvent être consultés sur le site de la société www.carepropertyinvest.be ainsi que dans le présent rapport, sous le point «5. Coordonné des statuts» à la page 254 du chapitre «X. Permanent document».

ARTICLE 6 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CAPITAL

ARTICLE 7 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – CAPITAL AUTORISÉ

ARTICLE 8 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – MODIFICATION DU CAPITAL

ARTICLE 9 des statuts coordonnés au 15/03/2017 – NATURE DES ACTIONS

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

La législation en matière de transparence a été intégralement reprise dans la Charte de gouvernance d'entreprise, disponible sur le site www.carepropertyinvest.be. Au 31 décembre 2016, le capital est représenté par 13 184 720 actions entièrement libérées (nominatives ou dématérialisées)

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 2015, le capital est représenté par un montant total 15 028 880 actions, dont 14.878.880 action ordinaires et 50 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880.

Les montants sont en euros.

F.b. Prime d'émission	2016	2015
prime d'émission	20 592 745,89	20 592 745,89
Total des primes d'émission	20 592 745,89	20 592 745,89

Les montants sont en euros.

F.c. Réserves	2016	2015
b. Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	1 772 676,00	0,00
c. 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 (-)	-82 620,00	0,00
e. Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans la norme IFRS (+/-)	-19 309 535,00	-22 156 167,00
h. Réserve pour actions propres (-)	0,00	-241 231,50
m. Autres réserves (+/-)	11 499 809,71	11 283 515,27
résultat à reporter (impact IFRS bilan d'ouverture)	11 283 515,27	11 283 515,27
réserves immunisées	216 294,44	0,00
n. Résultats reportés des exercices antérieurs (+/-)	7 887 956,83	7 832 168,86
Total des réserves	1 768 287,54	-3 281 714,37

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

Le 11 août 2015, la Société a octroyé, de manière unique, 2 000 actions au directeur général dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale extraordinaire du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente.

Ces actions ont été vendues le 15 septembre 2016 à un cours de bourse de 19,45 €, pour un montant total brut de 292 333,50 €. La plus-value réalisée de 50 254,23 € a été reprise sous la rubrique «fonds propres».

Les impôts différés font partie de la base de calcul de l'exit tax et sont soumis à un taux d'imposition de 16,995 %. Du fait de la fusion silencieuse entre Care Property Invest et Croonenburg SA, cette exit tax est effectivement due à court terme. Du point de vue comptable, la moitié (216 294,44 €) est assignée à l'état du résultat global, à la rubrique «prélèvements sur les impôts différés», et l'autre moitié (216 294,44 €) aux fonds propres, à la rubrique «autres réserves, réserves immunisées».

Les montants sont en euros.

F.d. Résultat de l'exercice	2016	2015
résultat de l'exercice	7 895 283,43	12 013 830,09
acompte sur dividende	0,00	-7 467 608,50
Résultat total	7 895 283,43	4 546 221,59

Affectation du résultat

La distribution d'un dividende de 8 306 373,60 € sera proposée à l'assemblée générale de la Société pour l'exercice 2016. Le ratio de distribution s'élève ainsi à 100 % au niveau statutaire et à 98,76 % au niveau consolidé.

Le montant calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à 6 631 444,53 € pour l'exercice 2016. En cas de résultat net positif de l'exercice, ce montant sera le minimum distribué à titre de rémunération du capital (voir 7 «Comptes annuels non-consolidés pour l'exercice 2016, point «E. Obligation de distribution selon l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées» à la page 198).

L'affectation suivante sera proposée à l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2017 :

nombre d'actions donnant droit à un dividende	13.184.720
rémunération du capital	8.306.373,60 €

dividende brut par action **0,63 €**

rendement brut par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016 3,08 %

dividende net par action **0,5355 €**

rendement net par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016 2,62 %

En cas d'approbation de cette répartition des bénéfices, un dividende brut de 0,63 € par action sera versé, ce qui correspond à un rendement brut de 3,08 % par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016. Ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15 %. De ce fait, le montant du dividende net s'élève à 0,5355 €. Le dividende est payable à partir du 26 mai 2017.

G. Note relative aux passifs

Les montants sont en euros.

a. Dettes financières non courantes				2016	2015
		début du prêt	remboursement du montant nominal/ dernier remboursement		
emprunt auprès de Belfius Banque, couvert avec une opération swap				35 791 937,59	35 791 937,59
3606.O.01	Moorslede	1/02/06	1/02/33	1 187 486,05	1 187 486,05
4207.O.01	Waasmunster	2/11/05	2/11/32	2 067 360,12	2 067 360,12
1102.O.01	Antwerpen – Ekeren	1/05/06	2/05/33	1 618 798,95	1 618 798,95
4404.O.01	Destelbergen	1/10/06	3/10/33	1 885 159,00	1 885 159,00
2218.O.01	Kortenbergh	1/04/07	3/04/34	2 147 304,69	2 147 304,69
5204.O.02	Hamont-Achel – Achel	1/10/07	2/10/34	1 511 366,06	1 511 366,06
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	1/12/07	1/12/34	3 003 107,81	3 003 107,81
2228.O.01	Tienen	1/03/08	1/03/35	2 993 023,90	2 993 023,90
2134.O.01	Zaventem – Sterrebeek	1/05/08	2/05/35	1 667 307,15	1 667 307,15
4605.O.01	Sint-Niklaas	1/01/09	2/01/36	1 736 652,10	1 736 652,10
5117.O.02	Zonhoven 2	1/08/09	1/08/36	2 406 536,94	2 406 536,94
5102.O.01	Beringen	1/10/09	1/10/36	2 283 967,00	2 283 967,00
3103.O.04	Brugge, Vliedberg	31/12/09	31/12/36	3 222 432,60	3 222 432,60
2228.O.02	Tienen 2	31/12/09	31/12/36	3 786 791,31	3 786 791,31
2134.O.02	Zaventem – Sint-Stev.-Woluwe	1/05/10	1/02/27	3 061 479,19	3 061 479,19
1109.O.02	Essen 2	1/03/10	3/08/26	1 213 164,72	1 213 164,72
emprunts auprès d'ING Banque, à taux d'intérêt forward fixe				1 358 100,72	1 358 100,72
1208.V.01	Nijlen	1/08/10	1/07/27	1 358 100,72	1 358 100,72
emprunts auprès de KBC Bank, à taux d'intérêt fixe				10 110 000,00	10 110 000,00
1318.O.01	Mol	31/10/12	31/10/29	2 900 000,00	2 900 000,00
2117.O.01	Liedekerke	13/03/12	12/03/29	2 310 000,00	2 310 000,00
2121.O.01	Meise	30/04/12	30/04/29	2 800 000,00	2 800 000,00
3103.O.02	Bruges, 7-torentjes	1/12/12	30/11/33	2 100 000,00	2 100 000,00
emprunts auprès de Belfius Banque, à taux d'intérêt fixe				33 710 000,00	33 710 000,00
3601.O.02	Hooglede – Gits	3/10/11	3/10/32	2 700 000,00	2 700 000,00
1107.O.02	Sint-Job	1/12/11	1/12/28	2 240 000,00	2 240 000,00
3204.O.01	Kortemark	1/12/11	1/12/28	3 900 000,00	3 900 000,00
3501.O.01	Bredene	1/12/11	1/12/32	5 350 000,00	5 350 000,00
2116.O.01	Lennik	31/05/11	31/12/28	1 750 000,00	1 750 000,00
5110.O.01	Heusden-Zolder	31/01/12	31/01/31	3 150 000,00	3 150 000,00
1304.O.01	Beerse	30/03/12	30/03/30	4 120 000,00	4 120 000,00
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	30/03/12	1/04/36	4 800 000,00	4 800 000,00
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaard	31/01/12	31/01/31	3 200 000,00	3 200 000,00
1325.O.01	Vorselaar	31/01/12	31/01/31	2 500 000,00	2 500 000,00

				2016	2015
emprunts auprès de Belfius Banque, à taux d'intérêt fixe (crédit roll-over - révisable tous les 3 ans)				6 890 000,00	6 890 000,00
2123.O.02	Opwijk 2	1/02/14	1/02/24	4 590 000,00	4 590 000,00
5107.O.01	Ham	2/05/13	2/05/30	2 300 000,00	2 300 000,00
emprunts auprès de BNP Paribas Fortis Banque, à taux d'intérêt fixe				8 213 873,53	8 593 134,01
13040.O.01	Turnhout, Aan de Kaai	1/01/13	1/06/32	4 068 972,70	4 257 336,73
13040.O.01	Turnhout, Aan de Kaai	1/07/12	1/12/32	4 144 900,83	4 335 797,28
emprunts de la filiale Ter Bleuk, à taux fixe				6 448 173,39	0,00
12005.O.01	Bonheiden, Ter Bleuk	31/03/16	31/03/31	6 448 173,39	
emprunts de la filiale B. Turnhout				0,00	3 810 787,34
crédit d'investissement - 10		27/04/05	2/12/16	0,00	280 712,30
crédit d'investissement - 23		7/04/05	2/12/16	0,00	843 950,58
crédit d'investissement - 33		27/04/05	2/12/16	0,00	591 272,91
crédit d'investissement - 58		27/04/05	2/12/16	0,00	1 381 412,26
crédit d'investissement - 02		9/09/05	2/12/16	0,00	549 489,01
crédit d'investissement - 47		30/06/06	2/12/16	0,00	163 950,28
Total des dettes financières à long terme				102 522 085,23	100 263 959,66

Toutes les dettes financières non courantes ont été contractées à un taux d'intérêt fixe ou converties à un taux d'intérêt fixe au moyen d'une opération de swap. La durée initiale des financements va de 17 à 27 ans et 85,7 % d'entre eux sont garantis par le CPAS ou l'ASBL envers Belfius Banque, KBC Bank et ING Banque. 16 emprunts contractés auprès de Belfius Banque prévoient le versement d'un taux d'intérêt mensuel flottant (les charges d'intérêt nominales sont comptabilisées parmi les coûts d'intérêts nets). Ces financements sont couverts par une opération de swap qui convertit ces taux variables en taux fixe pour toute la durée de l'emprunt. Le taux d'intérêt fixe du swap est payé annuellement et comptabilisé parmi les coûts d'intérêt nets comme des coûts d'instruments de couverture autorisés. Le taux d'intérêt flottant du swap est reçu mensuellement et comptabilisé parmi les coûts d'intérêt nets comme des revenus d'instruments de couverture autorisés (voir note « C.f Charges d'intérêt nettes »). Conformément à la norme IAS 39, l'évaluation de cette opération est reprise dans l'état du résultat global de la Société (voir note « C.h. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers »).

Un financement a été contracté auprès d'ING Banque, dont les moyens ont été repris en août 2010 moyennant un taux d'intérêt forward. L'emphytéote (ASBL) a constitué une garantie hypothécaire en faveur d'ING Banque. Aucun instrument de couverture, comme par exemple un IRS, n'a été utilisé pour les 10 financements restants chez Belfius Banque, les 3 financements restants chez BNP Paribas Fortis et les 4 financements restants chez KBC Bank. Ceux-ci ont été contractés à des taux d'intérêt fixe pour toute la durée du prêt. Les emprunts contractés pour les projets Ham et Opwijk ont été contractés pour une période de 17 et 20 ans, à un taux d'intérêt fixe durant 3 ans, avec la possibilité de le rembourser tous les 3 ans ou de le poursuivre à un taux d'intérêt fixe (crédit roll-over). Au 31 décembre 2016, la Société dispose d'une ligne de crédit de 15 300 000 € non utilisée chez KBC Bank.

La mesure dans laquelle Care Property Invest peut se financer a une incidence sur la rentabilité.

Par le passé, la Société a adopté une stratégie très prudente, grâce à laquelle, au 31 décembre 2016, 94,0 % des financements sont couverts par un taux d'intérêt fixe pendant toute la durée des emprunts qui ont une période résiduelle moyenne de 15,12 ans. La première date de remboursement de ces crédits est prévue en 2026, la dernière en 2036. Les 2 crédits roll-over seront revus en 2017 et en 2019. Ces crédits ne représentent que 6,7 % du financement total de la dette, et une éventuelle augmentation de ces taux d'intérêt n'aura pas d'impact substantiel sur le résultat de la Société (notes sous «B. Gestion des risques financiers» à la page 150).

Les montants sont en euros.

	Nombre	Montant de financement nominal	Durée résiduelle moyenne
Financements dont la 1ère date de révision aura lieu dans l'année	1	4 590 000,00	0,09 an
Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 1 et 5 ans	2	6 368 972,70	3,42 ans
Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 5 et 10 ans	1	1 213 164,72	9,59 ans
Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 10 et 15 ans	13	39 737 753,30	12,59 ans
Financements dont la 1ère date de révision aura lieu entre 15 et 20 ans	19	50 612 194,51	17,70 ans
Financements dont la 1ère date de révision aura lieu dans plus de 20 ans	0	0,00	0,00 an
	36	102 522 085,23	14,34 ans

Les montants sont en euros.

G.b. Autres passifs financiers non courants	2016	2015
juste valeur des swaps de taux d'intérêt conclus	21 463 004,00	19 309 535,00
Total des autres passifs financiers non courants	21 463 004,00	19 309 535,00

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 (voir note « C.h. Variations de la juste valeur des passifs financiers »).

Les instruments financiers sont considérés comme de « niveau 2 » sur l'échelle de la juste valeur définie par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables. Les instruments de couverture sont des dérivés qui ne répondent pas aux critères stricts de la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, mais fournissent des couvertures économiques pour les risques liés aux taux d'intérêt. Toutes les couvertures ont été conclues dans le cadre de la gestion des risques financiers, comme décrit à la page 150. La juste valeur est calculée par la banque sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Cette juste valeur est appliquée, conformément à la norme IFRS 13, pour représenter le risque de crédit propre (« debit devaluation adjustment » ou « DVA ») et l'évaluation de crédit de la contrepartie (« credit valuation adjustment » ou « CVA »).

L'aperçu des couvertures figure ici

Les montants sont en euros.

APERÇU DES FINANCEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2016 - 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 31 décembre 2016
Essen - 2ème phase	1 213 164,72	03/08/26	5,190 %	9,59	-456 501,00
Zaventem - Woluwe Saint-Étienne	3 061 489,19	01/02/27	5,260 %	10,09	-1 291 798,00
Waasmunster	2 067 360,12	02/11/32	4,040 %	15,85	-939 538,00
Moorslede	1 187 486,05	01/02/33	5,100 %	16,10	-787 279,00
Ekeren	1 618 798,95	02/05/33	4,620 %	16,35	-936 833,00
Destelbergen	1 885 159,00	03/10/33	4,300 %	16,77	-974 528,00
Kortenbergh	2 147 304,69	03/04/34	4,065 %	17,27	-1 092 167,00
Achel	1 511 366,06	02/10/34	4,850 %	17,76	-954 795,00
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	01/12/34	4,940 %	17,93	-1 932 148,00
Tirlemont	2 993 023,90	01/03/35	4,650 %	18,18	-1 899 818,00
Zaventem - Sterrebeek	1 667 307,15	02/05/35	4,315 %	18,35	-989 283,00
Saint-Nicolas	1 736 652,10	02/01/36	5,050 %	19,02	-1 321 438,00
Zonhoven - 2ème phase	2 406 536,94	01/08/36	4,930 %	19,60	-1 746 725,00
Beringen	2 283 967,00	01/10/36	5,010 %	19,76	-1 682 888,00
Tirlemont - 2ème phase	3 786 791,37	31/12/36	4,350 %	20,01	-2 301 907,00
Bruges - Vliedberg	3 222 432,60	31/12/36	4,710 %	20,01	-2 155 358,00
Juste valeur totale confirmée par Belfius Banque					-21 463 004,00

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 31 décembre 2016. Cela a conduit à la reprise d'une perte de 2,15 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 3,6 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.

Les montants sont en euros.

G.c. Passifs-impôts différés	2016	2015
exit tax	1 084 331,06	4 097 673,71
autres	0,00	432 588,88
Total des impôts différés	1 084 331,06	4 530 262,59

Les montants sont en euros.

G.d. Dettes financières courantes	2016	2015
établissements de crédit	20 498 673,84	717 757,47
autres	0,00	750,00
Total des dettes financières à court terme	20 498 673,84	718 507,47

Les montants sont en euros.

G.e. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2016	2015
Exit tax	4 483 638,69	0,00
Autres locataires fournisseurs	3 676 744,55	4 389 028,40
impôts, rémunérations et charges sociales	50,00	1 700,00
	3 478 645,58	3 995 195,63
	198 048,97	392 132,77
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	8 160 383,24	4 389 028,40

Les montants sont en euros.

G.f. Autres passifs courants	2016	2015
à payer pour l'acquisition d'actions	0,00	251 058,02
dividendes à payer exercices précédents	94 572,50	94 572,50
dettes diverses	25 439,61	0,00
Total des autres passifs courants	120 012,11	345 630,52

Les montants sont en euros.

G.g. Comptes de régularisation du passif	2016	2015
revenus immobiliers perçus d'avance	131 250,00	72 609,52
charges à imputer	336 712,04	181 634,32
intérêts courus et non échus	0,00	167 315,60
Total des comptes de régularisation du passif	467 962,04	421 559,44

H. Notes à la juste valeur

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

Les montants sont en euros.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan le 31 décembre 2016
Immeubles de placement			85 040 501,00	85 040 501,00
Créances des location-financement, créances commerciales et autres (*)		245 299 306,59		168 783 898,24
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières		3 770,00		3 770,00
Créances commerciales		26 787,65		26 787,65
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 657 308,89			3 657 308,89
Dettes financières à court et long terme (*)		153 190 031,63		123 020 759,07
Autres passifs financiers non courants		21 463 004,00		21 463 004,00
Dettes commerciales et autres dettes courantes		8 160 383,24		8 160 383,24
Autres passifs courants		120 012,11		120 012,11

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

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

I. Passifs éventuels

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

Conformément au prospectus d'émission, le droit de priorité résidentielle peut être exercé du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2020 par tout actionnaire possédant déjà depuis cinq ans dix mille actions (dix actions avant le fractionnement d'actions) et ayant atteint l'âge de 75 ans. En outre, l'actionnaire qui exerce son droit de priorité sur une liste d'attente existante d'un projet paye un prix quotidien maximal pour son séjour. Ce prix quotidien est ajusté annuellement à l'indice des prix à la consommation. Le 1er janvier 2016, il s'élève à 22,69 €. Ce prix quotidien maximal est adapté annuellement à l'indice des prix à la consommation et s'élève à 22,69 € au 1er janvier 2016.

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

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

Le 31 décembre 2016, deux actionnaires font usage de leur droit de priorité résidentielle, la Société accordant de ce fait aux locataires concernés 1 134,78 et 3 690,51 euros pour l'année 2016, respectivement, soit la différence entre le prix quotidien maximal pour les actionnaires bénéficiant d'un droit de priorité résidentielle et le prix quotidien demandé aux autres résidents. Pour les autres actionnaires ayant utilisé le droit de priorité résidentielle, le prix quotidien maximal n'a pas été dépassé. La Société ne doit donc pas verser de contribution.

Toutes les informations concernant le droit de priorité résidentielle peuvent être obtenues au siège social de la Société et consultées sur le site www.carepropertyinvest.be.

J. Cautionnement reçus d'entrepreneurs

Lorsqu'un projet, après la procédure d'appel d'offres, est adjudiqué à un entrepreneur général celui-ci doit, conformément aux dispositions administratives de la soumission, constituer un cautionnement équivalent à 5 % de la somme initiale d'adjudication. Ce cautionnement peut être utilisé en cas de retard dû à l'exécution tardive, en cas d'inexécution totale ou partielle d'un marché ou même en cas de dissolution ou de résolution de celui-ci. La garantie bancaire est libérée à moitié lors de la réception provisoire du bâtiment abritant les résidences-services. Le cautionnement est libéré dans son entièreté lors de la réception définitive d'un bâtiment. Lors de l'élaboration des comptes annuels, la Société disposait de garanties pour un montant total de 938 090,00 €.

K. Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2016

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 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. Ce projet marque un jalon pour Care Property Invest comme c'est le premier projet de Care Property Invest dans la Région de Bruxelles-Capitale et le premier projet à être exploité par Armonea.

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 de longue durée du type triple net. Dans le cadre de cette transaction, Care Property Invest recevra des revenus locatifs découlant de ce bail emphytéotique à partir du 1 janvier 2017. 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. La valeur d'apport conventionnelle s'élève à environ 34 millions d'euro's. Le 15 mars, la transaction a été achevée avec succès et a renforcée les capitaux propres de 33 563 407 euros, dont un montant de 10 971 829,93 euros a été alloué au poste capital et un montant de 22 591 577,07 euros au poste primes d'émission et a été rémunéré par 1 844 160 nouvelles actions.

Le prix d'émission des nouvelles actions s'est élevé à environ 18,20 euros et est égal au prix moyen pondéré des actions de Care Property Invest de 4 journées boursières avant le 15 mars 2015 (date effective de l'apport non comprise), moins le dividende brut annoncé pour l'exercice 2016 (0,63 € par action) et moins une réduction de 10%. Les 1 844 160 nouvelles actions sont de même nature et octroient les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles sont émises avec les coupons n° [7] et suivants qui y sont annexés et, par conséquent, elles vont participer aux résultats de l'exercice en cours (du 1 janvier 2017 jusqu'à et incluant le 31 décembre 2017). Vue que les nouvelles actions de Care Property Invest, ne vont participer qu'aux résultats de la société à partir du 1 janvier 2017 (et pas au résultat de l'exercice 2016), le coupon n° 6 des actions existantes a été détaché avant la cotation des nouvelles actions, en particulier le 13 mars 2017⁽¹⁾. Les actions existantes de Care Property Invest sont cotées ex-coupon n° [6] à partir du 13 mars 2017.

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission des nouvelles actions le 15 mars 2017 dans le cadre de cette transaction, le capital total de la Société s'élève à 89 414 321,58 euros au 15 mars 2017.

Le capital est représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions privilégiées. Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Chacune de ces actions confère un vote à l'assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur à des fins de notification dans le cadre de la réglementation sur la transparence.

Centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance 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. L'immeuble susmentionné concerne la "Résidence Bois de Bernihè" à Libramont.

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 de longue durée du type triple net d'une durée de 27 ans.

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.

La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 11,3 millions d'euros. Ce prix est basé en grande partie sur l'évaluation de l'expert immobilier. Cet achat sera financé par des lignes de crédit externes et le "closing" aura probablement lieu dans le deuxième trimestre de 2017, si les conditions suspensives ont été remplies.

Acquisition d'un centre de soins et de logement à développer « Les Saules » à Foret.

Care Property Invest a annoncé l'acquisition du développement d'un centre de services de soins et de logement planifié, situé à Foret. 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 au 28 février 2017. Le site va héberger 118 logements agréés par COCOM.

Après la réception provisoire, le centre de services de soins et de logement sera exploité par une filiale de Anima Care SA (une filiale de Ackermans en Van Haaren), par un bail de longue durée du type triple net.

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.

Le terrain à bâtir a été entièrement financé par des ressources externes et la construction va être financée par une combinaison des capitaux propres et étrangers. Le coût total de l'investissement est estimé à environ 15 200 000,00 €.

(1) Le paiement de ce coupon ne se produira qu'après, et sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 17 mai, 2017.

6. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE CARE PROPERTY INVEST SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De Geconsolideerde Jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2016, de geconsolideerde resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel voor het boekjaar afgesloten op deze datum, evenals een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing bevat.

Verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Care Property Invest NV ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het geconsolideerde financiële positietotaal bedraagt EUR 263.015.260,01 en de geconsolideerde resultatenrekening toont een positief netto-resultaat van het boekjaar 2016, van EUR 7.895.283,43.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd (International Standards on Auditing – ISA's) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Geconsolideerde Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van zijn inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geconsolideerde Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen, door de Vennootschap, van een Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, en dit teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de groep op 31 december 2016 en van het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar dat op die datum afgesloten is, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van Vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;
- in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen", verwijzende naar artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen" werden de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissingen van de Raad van Bestuur d.d 12 december 2016 met betrekking een investeringsdossier waarop artikel 37 §1 6° van toepassing is, op gepaste wijze toegelicht in de sectie "Belangenconflicten" van het jaarverslag bij de jaarrekening.

Sint-Stevens-Woluwe, 3 april 2017

De Commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

7. Comptes annuels non consolidés pour l'exercice 2016

Les comptes annuels statutaires de Care Property Invest SA, préparés sous le référentiel IFRS, sont résumés ci-après conformément à l'article 105 du Code des sociétés.

La version intégrale des comptes annuels statutaires de Care Property Invest SA, le rapport de gestion et le rapport du commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.carepropertyinvest.be) ou sur simple demande adressée au siège social. Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels statutaires.

A. État du résultat global

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
I.	Revenus locatifs (+) loyer gratuités locatives redevances de location-financement et similaires	13 274 941,55 165 631,20 -1 235,00 13 110 545,35	13 160 464,15 49 269,00 -5 520,00 13 116 715,15
RÉSULTAT LOCATIF NET		13 274 941,55	13 160 464,15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		13 274 941,55	13 160 464,15
XIV.	Frais généraux de la Société (-)	-2 287 913,77	-2 388 438,51
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) autres charges d'exploitation concernant les projets autres revenus d'exploitation relatifs aux projets autres revenus et charges d'exploitation	362 709,82 -2 423 606,05 2 786 315,87 0,00	135 953,55 -90 723,24 226 676,79 0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		11 349 737,60	10 907 979,19
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	453 621,39 -11 785,42 465 406,81	78 350,13 -66 000,00 144 350,13
XIX.	Autre résultat du portefeuille (+/-)	2 113 863,46	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		13 917 222,45	10 986 329,32
XX.	Revenus financiers (+)	13 697,12	61 480,42
XXI.	Coûts d'intérêt nets (-)	-3 556 682,05	-3 586 871,86
XXII.	Autres charges financières (-)	-1 647,54	-1 571,38
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-2 153 469,00	2 847 152,52
RÉSULTAT FINANCIER		-5 698 101,47	-679 810,30
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		8 219 120,98	10 306 519,02
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	-18 824,98	-23 998,95
IMPÔTS		-18 824,98	-23 998,95
RÉSULTAT NET		8 200 296,00	10 282 520,07
RÉSULTAT GLOBAL		8 200 296,00	10 282 520,07

B. Composants du résultat net

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	8 200 296,00	10 282 520,07
moyenne pondérée des actions en circulation	13 184 720	11 853 348
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,6220	0,8675
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	3,04 %	5,71 %

RÉSULTAT EPRA PAR ACTION

RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	8 200 296,00	10 282 520,07
-------------------------------	--------------	---------------

ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET

- amortissements	94 668,77	84 564,60
- réductions de valeur	0,00	0,00
- autre résultat du portefeuille - plus-values de fusion	-2 113 863,46	0,00
- variations de la juste valeur des immeubles de placement	-453 621,39	-78 350,13
- variations de la juste valeur des actifs financiers (participations)	0,00	0,00
- variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	2 153 469,00	-2 847 152,52
- marge de profit ou de perte correspondant à la période	1 361,64	13 696,59
- diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputées lors de périodes précédentes)	406 995,10	266 525,45

RÉSULTAT EPRA	8 289 305,66	7 721 804,06
---------------	--------------	--------------

résultat EPRA par action, à sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,6287 €	0,6514 €
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	3,07 %	4,29 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 au 31 décembre 2015 contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, attendu que toutes les actions complémentaires émises suite à l'augmentation de capital en juin 2015 ont droit à un dividende pour tout l'exercice comptable 2016.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. Il n'y avait pas de transactions qui ont un impact significatif sur le nombre des actions ordinaires. L'augmentation de capital par un apport en nature au 15 mars 2017, n'a aucun effet sur la moyenne pondérée des actions en circulation au 31 décembre 2016. Ces actions ne participent pas aux résultats de l'exercice 2016.

C. Bilan

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
ACTIF		
I. Actifs immobilisés	231.775.199,76	199.291.583,75
C. Immeubles de placement	36.749.703,99	2.658.000,00
D. Autres immobilisations corporelles	4.464.773,43	2.071.965,41
E. Immobilisations financières	21.776.824,10	25.302.286,90
F. Créances de location-financement	156.938.252,98	157.005.329,44
G. Créances commerciales et autres immobilisations relativement à des projets en cours	11.845.645,26 0,00	12.254.002,00 0,00
relativement à des projets livrés	11.845.645,26	12.254.002,00
II. Actifs courants	19.145.421,56	10.574.659,24
D. Créances commerciales	22.124,67	101.907,75
E. Créances fiscales et autres actifs courants impôt sur les sociétés	16.537.837,20 479.766,50	2.952.274,42 267.119,66
autres	16.058.070,70	2.685.154,76
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.320.164,12	7.497.465,08
G. Comptes de régularisation	265.295,57	23.011,99
TOTAL ACTIF	250.920.621,32	209.866.242,99

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
FONDS PROPRES EN ENGAGEMENTS		
FONDS PROPRES	107.060.216,47	98.568.434,74
A. Capital	78.442.491,65	78.442.491,65
B. Prime d'émission	20.592.745,89	20.592.745,89
C. Réserves	-175.317,07	-3.281.714,37
D. Résultat net de l'exercice	8.200.296,00	2.814.911,57
PASSIFS	143.860.404,85	111.297.808,25
I. Passifs non courants	117.536.915,84	107.169.573,31
B. Dettes financières non courantes	96.073.911,84	87.860.038,31
C. Autres passifs financiers non courants instruments de couverture autorisés	21.463.004,00 21.463.004,00	19.309.535,00 19.309.535,00
II. Passifs courants	26.323.489,01	4.128.234,94
B. Passifs financiers courants	20.079.260,48	0,00
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes autres	5.805.434,54 2.215.664,73	3.738.593,53 0,00
exit tax	3.589.769,81	3.738.593,53
fournisseurs	3.402.684,50	3.232.031,63
impôts, rémunérations et charges sociales	161.595,70	255.503,88
à payer pour l'acquisition de biens immobiliers/actions	25.489,61	251.058,02
E. Autres passifs courants	94.572,50	94.572,50
F. Comptes de régularisation produits immobiliers reçus d'avance (canon)	344.221,48 68.750,00	295.068,91 10.109,52
intérêts encourus, non échus et autres coûts	171.661,30	167.315,60
charges à imputer	103.810,18	117.643,79
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	250.920.621,32	209.866.242,99

D. Affectations et prélèvements statutaires

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
A. RÉSULTAT NET/ R2SULTAT GLOBAL	8.200.296,00	10.282.520,07
B. AFFECTATIONS AUX / PRÉLÈVEMENTS SUR LES RÉSERVES (-/+)	106.077,60	-2.814.911,57
1. Transfert à/de la réserve pour le solde positif ou négatif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-465.406,81	-144.350,13
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	11.785,42	66.000,00
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	2.153.469,00	0,00
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	-0,00	-2.846.632,00
10. Affectations à / prélèvement sur d'autres réserves (-/+) (Actifs financiers)		
11. Affectations à / prélèvement sur les résultats reportés des exercices précédents (-/+)	-1.593.770,01	110.070,56
Si A+B est inférieur à C, seule cette somme peut être distribuée	8.306.373,60	7.467.608,50
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 13 DE L'AR SIR	6.631.444,53	4.983.789,58
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, AUTRE QUE C	1.674.929,07	2.483.818,92

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

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
La SIR publique est tenue de verser à titre de rémunération du capital un montant égal au montant du résultat net positif de l'exercice après l'apurement des pertes transférées et après le transfert aux/des réserves, comme calculé sous «D. Affectations et prélèvements statutaires» op pagina 197, point «B. Affectations aux / prélèvements sur les réserves».		
résultat net	8 200 296,00	10 282 520,07
apurement des pertes reportées	0,00	0,00
montant calculé parmi les « Affectations et prélèvements » point B	106 077,60	-2 814 911,57
RÉSULTAT NET POSITIF	8 306 373,60	7 467 608,50

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

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

1°, soit 80 % d'un montant égal à la somme de (A) le résultat EPRA et (B) les plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exonérées de distribution.

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

résultat net	8 200 296,00	10 282 520,07
+ amortissements	94 668,77	84 564,60
+ réductions de valeur	0,00	0,00
- reprises de réductions de valeur	0,00	0,00
+/- autres éléments non monétaires	447 962,28	-2 566 866,10
+/- produits exceptionnels	- 2 113 863,46	0,00
+/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (swaps)	2 153 469,00	-2 847 152,52
+/- location-financement immobilière-marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période		
+/- location-financement immobilière-diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte correspondant aux périodes précédentes)	1 361,64	13 760,97
	406 995,10	266 525,45
+/- variations de la juste valeur des biens immobiliers	- 453 621,39	-78 350,13
+/- variations de la juste valeur des biens immobiliers	- 453 621,39	-78 350,13
(A) RÉSULTAT EPRA	8 289 305,66	7 721 868,44

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

(B) PLUS-VALUES NETTES	0,00	0,00
1° = 80 % DE LA SOMME DE (A) + (B)	6 631 444,53	6 177 494,75

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

2° =	0,00	1 193 653,67
différence positive entre 1° et 2°	6 631 444,53	4 983 789,58

DIVIDENDE MINIMAL À DISTRIBUER EN APPLICATION DE L'ARTICLE 13 DE L'AR SIR	6 631 444,53	4 983 789,58
--	---------------------	---------------------

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

L'obligation mentionnée à l'art. 13 de l'AR-SIR ne porte pas préjudice à l'application des dispositions de l'article 617 et suivants du Code des sociétés qui prévoit qu'aucune distribution de dividende ne peut être faite si l'actif net devenait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
L'actif net est défini comme le montant total des actifs tel qu'il résulte du bilan, déduction faite des provisions et des dettes.		
actif net	107 060 216,47	98 568 434,74
distribution de dividende proposée	-8 306 373,60	0,00
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION DE DIVIDENDE	98 753 842,87	98 568 434,74
Le capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer est, cf l'AR-SIR (Annexe C - chapitre 4), calculé comme la somme arithmétique du capital libéré (+)	78 442 491,65	78 442 491,65
prime d'émission indisponible selon les statuts (+)	20 592 745,89	20 592 745,89
réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	609 756,94	144 350,13
réserve pour l'incidence sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-77 785,42	-66 000,00
réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans la norme IFRS (+/-)	-21 463 004,00	-19 309 535,00
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	78 104 205,06	79 804 052,67

MARGE RÉSIDUELLE EN VERTU DE L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	20 649 637,81	18 764 382,07
--	----------------------	----------------------

G. État des variations des fonds propres non consolidés 2016

Les montants sont 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 (*)	
Notes	F.a.	F.b.		F.c.	F.c.
			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 2015	61 633 399	1 191 440			-11 941 155
affectation du résultat net de l'exercice 2014					-10 215 012
dividendes					
actions propres					
résultat de la période					
acompte sur dividende					
augmentation de capital	16 809 093	19 401 306			
31 décembre 2015	78 442 492	20 592 746	0	0	-22 156 167
1 janvier 2016	78 442 492	20 592 746	0	0	-22 156 167
affectation du résultat net de l'exercice 2015			144 350	-66 000	2 846 632
dividendes					
actions propres					
résultat de la période					
acompte sur dividende					
augmentation de capital					
31 décembre 2016	78 442 492	20 592 746	144 350	-66 000	-19 309 535

	autres réserves	réserve pour actions propres	résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES FONDS PROPRES
Notes	F.c.	F.c.	F.c.	F.c.	F.d.	
1 janvier 2015	11 283 515	-273 332	7 438 498	6 507 527	-3 305 633	66 026 733
affectation du résultat net de l'exercice 2014			6 909 379	-3 305 633	3 305 633	
dividendes			-6 515 709	-6 515 709		-6 515 709
actions propres		32 100		32 100		32 100
résultat de la période					10 282 520	10 282 520
acompte sur dividende					-7 467 609	-7 467 609
augmentation de capital						36 210 399
31 décembre 2015	11 283 515	-241 232	7 832 169	-3 281 715	2 814 911	98 568 434
1 janvier 2016	11 283 515	-241 232	7 832 169	-3 281 715	2 814 911	98 568 434
affectation du résultat net de l'exercice 2015			-110 071	2 814 912	-2 814 911	
dividendes						
actions propres		241 232	50 254	291 486		291 486
résultat de la période					(**) 8 200 296	8 200 296
acompte sur dividende						
augmentation de capital						
31 décembre 2016	11 283 515	0	7 772 353	-175 317	8 200 296	107 060 216

(*) 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.

E 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.



IX. Déclaration de gouvernance d'entreprise

1. Gouvernance d'entreprise

Care Property Invest reconnaît l'importance d'une gouvernance d'entreprise solide et transparente et aspire à une communication plus claire à cet égard avec tous les intervenants.

Dans son rapport financier annuel, le conseil d'administration consacre un chapitre spécifique à la gouvernance d'entreprise, examinant les pratiques de la Société en matière de bonne gestion, au cours de l'exercice concerné, y compris les informations spécifiques requises par la loi applicable et le Code de gouvernance d'entreprise 2009.

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise constitue d'un chapitre du rapport annuel 2016 et fait partie du rapport de gestion. Elle décrit la situation au 31 décembre 2016.

Care Property Invest utilise le Code belge de gouvernance d'entreprise du 12 mars 2009 (le « Code 2009 ») comme code de référence. Elle respecte en outre la législation générale et sectorielle, ainsi que ses propres statuts. L'AR du 6 juin 2010 a déterminé que le Code 2009 était le seul code applicable. Ce Code 2009 est disponible sur le site internet du Moniteur belge et sur www.corporategovernancecommittee.be.

La Charte de gouvernance d'entreprise dans son ensemble expose les principes, les règles et les accords qui déterminent la façon dont la Société est gérée et contrôlée, ainsi que la structure sociale autour de laquelle s'organise la gouvernance de la Société. Le conseil d'administration de Care Property Invest souscrit à ces principes, basés sur la transparence et la responsabilité, ce qui renforce la confiance des actionnaires et des investisseurs dans la Société et bénéficie ainsi à tous les intervenants. Le conseil d'administration est responsable de la mise à jour et de l'actualisation régulières de la Charte. La dernière version est disponible sur le site de la Société, www.carepropertyinvest.be.

La Charte comprend également les règles et le code de conduite visant à prévenir les abus de marché et les délits d'initié (le « Règlement de négociation »).

Le conseil d'administration s'engage à se conformer à tout moment aux principes de bonne gouvernance, en tenant toujours compte de la spécificité de la Société. Il recourt au Code 2009 selon le principe « applique ou explique » (« comply or explain »). La portée ainsi que les dérogations spécifiques sont expliquées de manière plus approfondie dans la présente Déclaration de gouvernance d'entreprise, qui fait partie du rapport de gestion consolidé.

La Société applique le Code de gouvernance d'entreprise 2009 comme code de référence et met tout en œuvre pour satisfaire, à chaque moment, aux principes de bonne gouvernance, compte tenu du caractère spécifique de la Société.

Dérogations au Code

Care Property Invest ne s'écarte du Code belge de gouvernance d'entreprise que sur un nombre restreint de points :

- Principe 2, Disposition 2.9. du Code belge de gouvernance d'entreprise – secrétaire : compte tenu du nombre limité et de la simplicité des procédures, règles et règlements applicables au fonctionnement du conseil, il n'est pas procédé à la nomination d'un secrétaire. Chaque administrateur peut cependant s'adresser directement au CEO de la Société pour toute question à ce sujet.
- Principe 5 du Code de gouvernance d'entreprise – comités spécialisés : en raison de la taille limitée de la Société et compte tenu de la composition équilibrée du conseil et de la fréquence des réunions, aucun comité ayant une fonction consultative concernant les pouvoirs du conseil d'administration en matière d'audit, de nomination et de rémunération n'a été instauré, mais le conseil assumera lui-même ces tâches en séance plénière. Care Property Invest n'est pas non plus légalement(1) tenue d'instaurer un comité d'audit et de rémunération.
- Principe 7, Disposition 7.11 du Code de gouvernance d'entreprise : rémunération partiellement variable des dirigeants exécutifs : le CEO, le CFO et le COO reçoivent, conformément à cette disposition, une rémunération partiellement variable en tant que membres du comité de direction. Les deux autres administrateurs délégués ne sont pas quotidiennement impliqués dans les activités et contrôlent plutôt de manière générale le fonctionnement quotidien, de sorte qu'une rémunération partiellement variable semble moins opportune. Ils reçoivent bien une rémunération pour chaque réunion du comité de direction à laquelle ils assistent.

2. Contrôle interne et gestion des risques

La présente section décrit les principales caractéristiques des systèmes élaborés par la Société dans les domaines du contrôle interne et de la gestion des risques.

2.1. Système de contrôle interne (méthodologie)

En raison de la taille limitée de Care Property Invest et compte tenu de la composition équilibrée du conseil et de la fréquence des réunions, aucun comité ayant une fonction consultative concernant les pouvoirs du conseil d'administration en matière d'audit, de nomination et de rémunération n'a été instauré, mais le conseil assumera lui-même ces tâches en séance plénière. Comme Care Property Invest emploie, au 31 décembre 2016, un nombre moyen inférieur à 10 travailleurs en équivalents temps plein et que le chiffre d'affaires net de l'exercice s'élève à 15,6 millions d'euros en 2016, Care Property Invest est en outre exemptée de l'obligation de mettre en place un comité d'audit et un comité de rémunération. Les tâches assignées au comité d'audit et au comité de rémunération, visés respectivement à l'article 526 *bis*, §4, et à l'article 526 *quater*, §5, du Code des sociétés, sont exécutées par le conseil d'administration dans son ensemble, Mme Carol Riské, Mme Brigitte Grouwels et M. Paul Van Gorp pouvant être considérés comme des administrateurs non exécutifs et indépendants, au sens de l'article 526 *ter* du Code des sociétés.

¹ Article 526 *bis* du Code des sociétés pour le comité d'audit et article 526 *quater* du Code des sociétés pour le comité de rémunération.

En particulier, M. Paul Van Gorp possède la connaissance et les compétences nécessaires dans le domaine de la comptabilité et de l'audit, constituées de ses expériences en tant qu'ancien secrétaire du CPAS d'Anvers et dans sa position actuelle en tant qu'administrateur délégué de Dorp Nr. 2 Koningin Fabiola vzw.

Le conseil d'administrateurs délégués a été abrogé en 2016 et remplacé par le comité de direction, au sein duquel tous les dirigeants effectifs de Care Property Invest sont représentés, ainsi que le risk manager, le compliance officer et la personne responsable de l'audit interne.

Le comité de direction est responsable de la mise en place d'un système de contrôle interne approprié, conformément à l'article 17 de la loi SIR. Le comité de direction est par ailleurs responsable de la supervision générale du contrôle interne mis en place.

Le comité de direction est tenu de faire rapport au conseil d'administration sur le contrôle interne mis en place, qui assume la responsabilité finale à cet égard.

Ce contrôle interne approprié a trois composants : audit interne (procédures d'audit interne + fonction d'audit interne), risk management (gestion du risk management + gestionnaire des risques) et compliance (politique en matière d'intégrité et fonction de compliance) ; étant entendu que l'audit interne ne doit pas uniquement être considéré comme un troisième pilier autonome, mais aussi jouer un rôle « transversal » par rapport aux deux autres piliers.

Le système de contrôle interne vise notamment la réalisation des éléments suivants : une conduite des affaires ordonnée et prudente, avec des objectifs bien définis ; une utilisation économique et efficace des moyens engagés ; une connaissance et une maîtrise adéquate des risques en vue de protéger le patrimoine ; l'intégrité et la fiabilité de l'information financière et de celle relative à la gestion ; le respect des lois et règlements ainsi que des politiques générales, des plans et des procédures internes.

Un système de contrôle interne, adapté à la nature, à la taille et à la complexité des activités de la société et de son environnement, est mis en place au sein de la Société. Care Property Invest emploie un nombre relativement limité de travailleurs, ce qui a une incidence sur la structure et le fonctionnement du système de contrôle interne de la Société. Le contrôle interne a été structuré en tenant compte du modèle COSO (« Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission »), qui compte cinq composants, abordés ci-dessus. Les lignes directrices prévues dans le cadre de la loi du 6 avril 2010 et du Code belge de gouvernance d'entreprise ont aussi été pris en compte.

Les cinq composants du contrôle concernent :

- l'environnement de contrôle ;
- le processus de gestion des risques ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication ;
- pilotage.

Fonction de gestion des risques (Risk Manager)

Au moins une fois par an, le conseil d'administration examine les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le comité de direction, afin de s'assurer que les principaux risques (y compris les risques relatifs au respect de la législation et de la réglementation existantes) sont correctement identifiés, gérés et communiqués au conseil d'administration. Suite à l'adoption du statut de SIR, un risk manager au sens de l'article 17, § 5, de la loi SIR a été nommé, à savoir M. Dirk Van den Broeck, administrateur délégué/membre du comité de direction.

Fonction de vérification de la conformité (Compliance Officer)

Le compliance officer veille à ce que Care Property Invest respecte les lois, les règlements et les règles de conduite qui sont applicables à la Société, en particulier les règles relatives à l'intégrité de ses activités, en suivant les différents risques auxquels la société est confrontée du fait de son statut et de ses activités.

La Société a nommé M. Filip Van Zeebroeck, CFO et dirigeant effectif/membre du comité de direction, comme compliance officer. Le compliance officer dispose de la réputation professionnelle nécessaire et de l'expertise appropriée.

Fonction d'audit interne

La fonction d'audit interne, au sens de l'article 17, § 3, de la loi SIR est assurée par un consultant externe (un auditeur interne externe), plus précisément MAZARS Réviseurs d'entreprises, SC SCRL, titulaire du numéro d'entreprise 0428.837.889, représentée par M. Anton Nuttens, Berchemstadionstraat 78, 2600 Anvers. Comme Care Property Invest a opté pour un auditeur interne externe, elle a également désigné en son sein M. Willy Pintens, administrateur délégué/membre du comité de direction, qui est chargé de vérifier la mise en œuvre des recommandations de cet auditeur interne externe, et de contrôler ses activités.

2.2. L'environnement de contrôle

Care Property Invest a défini sa culture d'entreprise et ses règles éthiques. Elle souscrit aux principes repris dans sa politique d'intégrité.

Une attention constante est consacrée, dans toute l'organisation sociale, à l'intégrité, aux valeurs éthiques et à l'expertise du personnel, au style de management et à sa philosophie, à la culture organisationnelle en général, à la politique de délégation des pouvoirs et des responsabilités et à la politique des ressources humaines. La politique d'intégrité fait partie intégrante de la culture d'entreprise et met particulièrement l'accent sur l'honnêteté et l'intégrité, sur le respect des normes éthiques et de la réglementation spécifiquement applicable. Dans ce contexte, la Société, d'une part, et ses administrateurs et employés, de l'autre, doivent se comporter avec intégrité, c'est à dire de manière honnête, digne de confiance et crédible.

La politique d'intégrité comprend en particulier - sans s'y limiter - les domaines suivants :

- (i) les règles en matière de conflits d'intérêts ;
- (ii) les règles sur l'incompatibilité des mandats ;
- (iii) le code de déontologie de la Société ;
- (iv) le délit d'initié et l'abus de pouvoir (délict d'initié et manipulation du marché) ;
- (v) règles en matière d'abus de biens sociaux et de corruption (article 492bis du Code pénal).

Care Property Invest dispose d'un compliance officer au sens de l'article 17, § 4, de la loi SIR, chargé d'assurer le respect, par la SIRP, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses travailleurs et ses

mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIRP, et de veiller à faire des recommandations et de suivre leur application.

Le compliance officer fait partie du comité de direction, auquel il fait rapport, mais dispose aussi, au sein de la Société, de la possibilité de contacter directement le (président du) conseil d'administration. En 2016, une Charte de la fonction de compliance a été établie, qui explique de manière plus détaillée la méthode et l'organisation de la compliance.

Le conseil d'administration contrôle l'intégrité de l'information financière fournie par Care Property Invest, en examinant, en particulier, la pertinence et la cohérence des normes comptables appliquées par la Société, comme le prévoit l'article 5 de l'AR SIR.

Cet examen inclut l'évaluation de l'exactitude, du caractère complet et de la cohérence de l'information financière. L'examen couvre l'information périodique avant qu'elle ne soit rendue publique.

Le comité de direction informe le conseil d'administration des méthodes utilisées pour comptabiliser les transactions significatives et inhabituelles lorsque plusieurs traitements comptables sont possibles.

Le conseil d'administration aborde les questions importantes en matière de rapports financiers tant avec le comité de direction qu'avec le commissaire. Depuis le 1er juillet 2016, Care Property Invest dispose également d'un CFO. Il s'agit de M. Filip Van Zeebroeck. De cette façon, le processus d'information financière au conseil d'administration est renforcé et le conseil d'administration dispose d'un interlocuteur supplémentaire.

Les rapports financiers annuel et semestriel sont soumis à un examen par le commissaire.

2.3. Gestion des risques

Le conseil d'administration examine au moins une fois par an les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le comité de direction, afin de s'assurer que les principaux risques (y compris les risques relatifs au respect de la législation et de la réglementation existantes) sont correctement identifiés, gérés et communiqués au conseil d'administration. Suite à l'adoption du statut de société immobilière réglementée, un gestionnaire des risques au sens de l'article 17, § 5, de la loi SIR a été nommé, à savoir un des administrateurs délégués. Le gestionnaire des risques est responsable, entre autres choses, de l'élaboration, du développement, du suivi, de la mise à jour et de la mise en œuvre de la politique de risques et des procédures de gestion des risques (comme le règlement applicable aux whistleblowers, le règlement de conflit d'intérêts, et les procédures décrites dans le règlement de négociation).

Le gestionnaire des risques remplit son rôle en effectuant, de sa position, à intervalles réguliers et sur une base ad hoc, une analyse et une évaluation des risques auxquels la Société est confrontée, ventilés par catégorie. Des recommandations précises peuvent être formulées sur cette base au comité de direction ou au conseil d'administration (qui assume la responsabilité finale de la gestion des risques de l'entreprise).

Le conseil d'administration approuve annuellement la politique de risques et supervise l'analyse et l'évaluation correctes des risques existants, préparées par le gestionnaire des risques, avant leur reprise dans le rapport annuel. La Société dispose également d'un règlement pour les membres du personnel qui soupçonnent une possible irrégularité dans les rapports financiers ou dans d'autres circonstances (ce que l'on appelle, le règlement des lanceurs d'alertes).

Le conseil d'administration étudie ainsi les règlements spécifiques permettant aux membres du personnel de la Société de faire part, en toute confiance, de leur préoccupation à propos d'éventuelles irrégularités dans les rapports financiers ou dans d'autres circonstances. Au besoin, des mécanismes sont adoptés pour permettre une enquête proportionnée et indépendante à ce sujet ainsi que pour en assurer le suivi

approprié, en proportion de leur prétendue gravité. Des dispositions sont en outre prises pour permettre au personnel d'informer directement le président du conseil d'administration.

La Société dispose aussi de politiques élaborées relatives au personnel, notamment en matière d'intégrité, de compétences, de formation et d'évaluation, ainsi que d'une politique de continuité des opérations comprenant un plan de continuité des opérations.

Dans le cadre de sa mission de surveillance, le conseil d'administration évalue deux fois par an les principaux risques, qui donnent lieu à une mention dans les rapports financiers semestriel et annuel. En dehors de ces examens périodiques, le conseil d'administration suit les risques de près lors de ses réunions régulières et prend aussi connaissance de l'analyse des risques et des constatations de l'audit interne et externe.

2.4. Les activités de contrôle

L'organisation est structurée de manière telle que toutes les grandes décisions financières, stratégiques, tactiques et opérationnelles, sont prises par plusieurs personnes ou au moins soumises au contrôle du management. On parvient ainsi à une application maximale du principe en vertu duquel toute décision est approuvée par au moins deux personnes (« four eyes review »).

Concernant le processus de rapport financier, il peut être fait mention des contrôles intégrés qui doivent permettre d'assurer la qualité et la précision des données rapportées.

La fonction d'audit interne, au sens de l'article 17, § 3, de la loi SIR, est assumée par un conseiller externe (appelé auditeur interne externe), désigné par un contrat « portant externalisation de la fonction d'audit interne » d'une durée de 3 ans.

L'auditeur interne effectue une analyse de risques par domaine de risques et détermine pour chacun de ceux-ci un profil de risque et un score. Un planning est élaboré sur la base de cette analyse, et des audits annuels approfondis sont effectués pour chaque domaine, débouchant sur des recommandations. Ces recommandations sont suivies régulièrement par MAZARS Réviseurs d'entreprises.

Comme la Société a opté pour un auditeur interne externe, elle a également désigné en son sein un administrateur délégué, chargé de vérifier la mise en œuvre des recommandations de cet auditeur interne externe, ainsi que ses activités. Le rapport sera également soumis pour discussion au conseil d'administration. Le conseil d'administration assure le suivi des recommandations en sa qualité de comité d'audit.

La fonction d'établissement des rapports financiers fait aussi l'objet d'une évaluation régulière de l'auditeur interne. Les conclusions et les éventuelles observations formulées par l'audit interne et externe sont toujours prises en compte. Concernant le contrôle par le conseil d'administration de l'intégrité des informations financières fournies par la Société, il est renvoyé à la description reprise ci-dessus.

Les recommandations fournissent une base à la Société pour optimiser son fonctionnement sur des questions opérationnelles, financières et de gestion, mais aussi en matière de gestion des risques et de compliance. Le conseil d'administration reçoit tous les rapports de l'audit interne ou un résumé périodique de ceux-ci.

Le conseil d'administration évalue l'efficacité de l'audit interne et fait, en particulier, des recommandations en termes de fonctionnement. Le conseil vérifie aussi dans quelle mesure il est tenu compte de ses conclusions et recommandations.

2.5. Information et communication

La communication est un élément important du contrôle interne et est adaptée à la taille de l'organisation de Care Property Invest. Elle se fait par l'intermédiaire de la communication générale au personnel, des notes internes, des réunions de travail, des e-mails et des agendas électroniques. Les dossiers sont conservés sous forme physique et électronique dans un système d'archives centrales. Le comité de direction assure une communication et un échange d'informations appropriés à partir de et vers tous les niveaux de la Société et veille à ce que les objectifs et responsabilités en matière de contrôle interne, nécessaires pour soutenir le fonctionnement du contrôle interne, soient exprimés de manière transparente.

La remise d'informations financières périodiques et d'autres informations occasionnelles externes est rationalisée et soutenue par une répartition appropriée des responsabilités, la coordination entre les divers collaborateurs impliqués et un calendrier financier détaillé.

2.6. Surveillance et contrôle

La gestion du contrôle interne au sein d'une organisation est un processus continu qui doit être évalué de façon continue et, au besoin, ajusté. Des évaluations périodiques de l'adéquation du contrôle interne et de la gestion des risques ont lieu au niveau du conseil d'administration. Les conclusions et recommandations de l'audit interne et externe constituent une source importante d'information à cet égard.

Les procédures de suivi consistent en une combinaison de contrôle par le conseil d'administration et le comité de direction et d'évaluations objectives indépendantes de ces activités par l'audit interne, l'audit externe ou d'autres tiers. Les conclusions pertinentes de l'audit interne et/ou du commissaire relatives aux politiques et procédures, la séparation des responsabilités et l'application des normes comptables IFRS font l'objet de rapports au conseil d'administration. L'information financière est expliquée de manière détaillée par le CFO, au sein du comité de direction puis du conseil d'administration.

3. Structure de l'actionariat

Au 31 décembre 2016, le capital social de la Société s'élève à 78 442 491,65 €, et est représenté par 13 184 720 actions : 13 034 720 actions ordinaires cotées sur Euronext Brussels (BEL Mid-index), et 150 000 actions préférentielles.

Les montants sont en euros.

Catégorie	Nombre	Pair comptable	Concernant le nombre d'actions préférentielles	Concernant le nombre total d'actions
Actions préférentielles	150.000	892.425,00	100,00 %	1,14 %
Belfius Banque SA Pachecolaan 44, 1000 Bruxelles	80.000	475.960,00	53,33 %	0,61 %
BNP Paribas Fortis SA Warandeborg 3, 1000 Bruxelles	30.000	178.485,00	20,00 %	0,23 %
KBC Banque SA Havenlaan 12, 1080 Bruxelles	30.000	178.485,00	20,00 %	0,23 %
Banque Degroof Petercam SA Nijverheidsstraat 44, 1040 Bruxelles	10.000	59.495,00	6,67 %	0,07 %
Actions ordinaires (free float)	13 034 720	77.550.066,65		98,86 %
Total (*)	13 184 720	78.442.491,65		100,00 %

(*) À l'occasion de cette 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 2015, le capital est représenté par un montant total 15 028 880 actions, dont 14.878.880 actions ordinaires et 50 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880.

4. Conseil d'administration et comité de direction

4.1. Composition actuelle du conseil d'administration

Au 31 décembre 2016, le conseil d'administration est composé de onze membres, dont trois administrateurs indépendants qui remplissent les conditions de l'article 526 *ter* du Code des sociétés. Il y a trois administrateurs exécutifs (délégués) et huit administrateurs non exécutifs. Les trois administrateurs délégués font partie du comité de direction. Huit administrateurs ont été présentés par les détenteurs d'actions préférentielles, trois ont été présentés par les détenteurs d'actions ordinaires.

Sur la base de l'article 518 *bis*, §1, du Code des sociétés, introduit par la loi du 28 juillet 2011, au moins un tiers des membres du conseil d'administration (arrondi au nombre entier le plus proche) sont de sexe différent de celui des autres membres et cela dès le premier jour du huitième exercice commençant après le 14 septembre 2011, c'est-à-dire à partir du 1er janvier 2019.

Le 31 décembre 2016, le conseil d'administration compte 4 femmes et 7 hommes. Il satisfait ainsi à la règle susmentionnée du tiers.

Les administrateurs ne doivent pas être actionnaires.

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

Les administrateurs ont été nommés lors de l'assemblée générale annuelle de 2015, pour une période de trois ans, jusqu'après l'assemblée générale annuelle de mai 2018, mais leur mandat peut à tout moment être révoqué par l'assemblée générale. Leur mandat est renouvelable.

**MARK SUYKENS**

Président – Administrateur non exécutif
Sur proposition des actionnaires préférentiels

° 04/01/1952

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

- Début du mandat : 28/01/2004, président du conseil d'administration depuis le 01/01/2006 (administrateur indépendant jusqu'au 16/09/2015).
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Directeur général de l'ASBL Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG, association des villes et communes flamandes) (à la retraite à partir du 01/02/2017).
- En tant que président du conseil d'administration, Mark Suykens, licencié en droit, assure la direction du conseil d'administration et veille à son interaction avec le comité de direction. Son expérience et ses connaissances dans le domaine des autorités communales et des CPAS, tout particulièrement, contribuent de manière importante et constructive aux décisions du conseil et, le cas échéant, à leur communication aux autorités publiques.
- Mandats exercés au 31/12/2016: Administrateur de Pinakes SA. Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.
- Mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: /

**WILLY PINTENS**

Administrateur délégué (exécutif)
Membre du Comité de direction (à partir du 1er juillet 2016)
Sur proposition des actionnaires spéciaux

° 11/09/1946

Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle

- Début du mandat : depuis la constitution de la Société le 30/10/1995 (d'abord comme représentant permanent du Crédit communal, en son propre nom depuis le 16/05/2001), administrateur délégué depuis le 08/04/1998, également président du conseil d'administration du 28/01/2004 au 01/01/2006.
- Fin du mandat d'administrateur en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : à la retraite.
- Willy Pintens, ingénieur commercial et licencié en sciences commerciales et consulaires, peut faire valoir une riche expérience professionnelle chez Belfius Banque dans les domaines de la finance, des placements dans les secteurs non-marchand et public, et son expertise lui donne les compétences nécessaires pour contribuer, en tant qu'administrateur et administrateur délégué, à une prise de décision éclairée et équilibrée du conseil d'administration. Depuis la constitution de la Société, Willy Pintens est très étroitement impliqué dans la gestion efficace et le fonctionnement quotidien de la Société.
- Mandats exercés au 31/12/2016: Administrateur de l'ASBL Frontida.
- Mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: Administrateur de B. Turnhout SA, de Croonenburg SA. Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.

**DIRK VAN DEN BROECK**

Administrateur délégué (exécutif)
Membre du Comité de direction (à partir du 1er juillet 2016)
Sur proposition des actionnaires ordinaires

° 11/09/1956

Leo de Béthunelaan 79, 9300 Alost

- Début du mandat : en tant qu'administrateur non exécutif, sur proposition des actionnaires spéciaux, depuis la constitution de la Société le 30/10/1995, à partir du 18/05/2011, sur proposition des actionnaires ordinaires, et nommé par le conseil d'administration en tant qu'administrateur (exécutif) délégué depuis le 01/07/2012.
- Fin du mandat d'administrateur en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Administrateur de sociétés.
- Dirk Van den Broeck, licencié en droit et en sciences économiques, a été partenaire chez Petercam jusqu'à la fin 2010. Il est membre du conseil d'administration de plusieurs sociétés immobilières et a participé au lancement de divers certificats immobiliers. Il est actuellement consultant indépendant et administrateur de sociétés immobilières. Son expertise financière dans ce domaine contribue à une prise de décision éclairée et équilibrée du conseil.
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: Reconstruction Capital II Limited*, Meli SA, Patrimmonia Fund Europe SA et filiales, Promotus SPRL, président du conseil d'administration de Terra Capital Partners* et Radiomatix SA, administrateur indépendant d'Omega Preservation Fund.
- Mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: Administrateur de Warehouses De Pauw Comm. VA (fin de mandat en avril 2015)*

* Mandat dans une société cotée

**PETER VAN HEUKELOM**

Administrateur délégué (exécutif)
Président du Comité de direction (à partir du 1er juillet 2016)
Sur proposition des actionnaires spéciaux

° 26/08/1955

Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem

- Début de mandat : administrateur depuis le 21/05/2003, administrateur délégué du 17/09/2003 au 30/09/2009, à nouveau administrateur délégué depuis le 01/04/2010.
- Fin du mandat d'administrateur en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : CEO (Directeur général) de Care Property Invest.
- Après une licence en sciences commerciales et financières - spécialité marketing, et un diplôme complémentaire en économie de la santé, Peter Van Heukelom a constamment accumulé de l'expérience professionnelle grâce à des formations dans le domaine de la finance/des investissements dans les secteurs non marchand et public. Avant de devenir directeur général de la Société en octobre 2009, il était general manager social profit and public sector chez KBC Banque (société où il avait exercé diverses fonctions).
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: Administrateur de Link 29 ASBL et de VSP Lanaken Centrum SA (filiale de Care Property Invest). Il intervient également comme représentant permanent de Care Property Invest qui est administrateur de Boeyendaalhof SA, MST SPRL, VSP Lanaken Centrum SA et Ter Bleuk SA (toutes filiales de Care Property Invest).
- Autres mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: .: représentant permanent de Care Property Invest, comme administrateur de B. Turnhout SA, Croonenburg SA (filiales- fin du mandat 21/12/2015). Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.



LODE DE VRIEZE

Administrateur non exécutif**Sur proposition des actionnaires spéciaux**

° 07/12/1957

Banque Degroof Petercam, rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles

- Début du mandat : 18/05/2011.
- Fin du mandat : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Head of private banking Flanders
- Lode De Vrieze est titulaire d'un diplôme en droit et d'une licence spéciale en marketing. Après avoir exercé diverses fonctions dans le secteur financier, il est désormais head of private banking Flanders de la Banque Degroof Petercam.
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: Administrateur de Petercam Institutional Bonds (mandat révoqué après la fusion de Banque Degroof et de Petercam) ; président d'Omega Preservation Fund. Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.
- Autres mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: /



BRIGITTE GROUWELS

Administratrice non exécutive - Administratrice indépendante**Sur proposition des actionnaires ordinaires**

°30/05/1953

Rue Bordiau 30, 1000 Bruxelles

- Début du mandat : 20/05/2015.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Membre du parlement de la région de Bruxelles-Capitale, vice-présidente du Raad Vlaamse Gemeenschapscommissie et sénatrice
- Durant sa carrière politique, Mme Grouwels a occupé les fonctions publiques suivantes :
- Membre du parlement de la région de Bruxelles-Capitale (1992-1997) / Membre du parlement flamand (1995-1997) / Ministre flamande des Affaires bruxelloises et de l'Égalité des chances (1997-1999) / Présidente de groupe au Parlement de la région de Bruxelles-Capitale et membre du Parlement flamand (1999-2004) / Secrétaire d'état de la région de Bruxelles-capitale (2004-2009), responsable de la politique d'Égalité des chances, de l'Administration publique et du Port de Bruxelles ; membre du collège de la commission de la Communauté flamande en charge du Bien-être, de la Santé et de la Famille, des Minorités ethniques et culturelles et de l'Administration publique / Ministre du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale (2009-2014) en charge des Travaux publics et des Transports, de la Politique informatique, du Port de Bruxelles ; membre du collège de la commission de la Communauté flamande en charge du Bien-être, de la Santé et de la Famille (notamment les centres de services locaux néerlandophones, la garde d'enfants, les soins aux handicapés), des Minorités ethniques et culturelles et de la Politique des médias ; membre du collège de la Commission communautaire commune en charge de l'Aide aux personnes (maisons de repos communautaire N/F, soins aux handicapés, ... ; tutelle de CPAS et d'hôpitaux publics)
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: /
- Autres mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: Mme Brigitte Grouwels ne détient/détenait aucun autre mandat d'administratrice d'une société cotée ou non.
- Le conseil d'administration estime qu'elle remplit les critères d'indépendance imposés par l'article 526 ter du Code des sociétés.



MYRIAM LINT

Administratrice non exécutive**Sur proposition des actionnaires spéciaux**

° 22/07/1962

Belfius Banque SA, Grotesteenweg 454 à 2600 Berchem

- Début du mandat : 12/01/2000 (d'abord comme représentante permanente de Belfius Banque (anciennement Dexia Banque), en son nom propre depuis le 19/05/2004).
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Senior Relationship Manager Distribution Public & Social Banking, Flandre, Belfius Banque.
- Myriam Lint, licenciée en S.E.A. Économie publique - Gestion publique, a acquis une expérience précieuse au cours de sa carrière chez Belfius, dans les domaines des finances, des investissements, des contacts avec les autorités publiques et les cabinets. Elle dispose de ce fait de l'expertise nécessaire pour contribuer, en tant qu'administratrice, à une prise de décision éclairée et équilibrée du conseil d'administration.
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: Administratrice de Finimmo SA et de Domus Flandria SA. Elle ne dispose pas d'autres mandats d'administratrice d'une société cotée.
- Autres mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: /



CAROLINE RISKÉ

Administratrice non exécutive - Administratrice indépendante**Sur proposition des actionnaires spéciaux**

° 11/05/1964

Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel

- Début du mandat : 16/09/2015
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : gérante/gérontologue de la SPRL ADINZO & Senes
- Caroline Riské est graduée en soins infirmiers et licenciée en sciences médico-sociales (KUL). Elle dispose d'un Master en gérontologie (BeneluxUniv) et d'un diplôme complémentaire en immobilier des soins de santé. Elle a suivi divers cours et formations complémentaires, en matière de législation sociale ou de psychogérontologie notamment, et a pu acquérir de l'expérience dans une grande variété de domaines liés à la santé. Son expertise lui permet de contribuer de manière précieuse aux délibérations du conseil.
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: /
- Mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: gérante de Senes sprl, qui intervenait comme actionnaire et gérante auprès de C. Consult (Curaedis) (de juillet 2014 à décembre 2015). Elle n'occupe pas actuellement, ni au cours des cinq dernières années, d'autre mandat d'administratrice de société cotée ou non.
- Le conseil d'administration estime qu'elle remplit les critères d'indépendance imposés par l'article 526 ter du Code des sociétés.

**KRISTIEN VAN DER HASSELT****Administratrice non exécutive****Sur proposition des actionnaires spéciaux**

° 10/08/1966

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

- Début du mandat : 18/11/2015
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group, Corporate Banking, BNP Paribas Fortis SA
- Kristien Van der Hasselt est titulaire d'un régentat en mathématiques, en physique et en économie. Depuis 1988, elle a exercé diverses fonctions au sein de BNP Paribas Fortis. Dans sa fonction actuelle, elle est responsable de la structuration du financement immobilier pour les clients et prospects, allant du financement dans le cadre du bilan, notamment pour une SIR spécifique, à des projets de financement spécifiques, entre autres dans l'immobilier résidentiel, les bureaux, le commerce de détail, l'immobilier de soins de santé et la logistique. Le conseil d'administration estime qu'elle peut contribuer aux délibérations du conseil d'administration grâce aux connaissances qu'elle a acquises dans ce domaine.
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: représentant permanent de BNP Paribas Fortis qui intervient comme administrateur auprès de Domus Flandria.
- Mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: Administrateur de Prestibel Left Village SA (22/05/2015 – 04/03/2016) ; Elle ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.

**PAUL VAN GORP****Administrateur non exécutif - Administrateur indépendant****Sur proposition des actionnaires ordinaires**

° 18/10/1954

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

- Début du mandat : 18/05/2011.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Administrateur délégué du Village n°2 Reine Fabiola asbl.
- Paul Van Gorp, licencié en sciences commerciales et financières, a été secrétaire général du CPAS d'Anvers de 2000 à 2007. Dans ce cadre, il a dû notamment assurer la gestion de 17 MRS (2 400 lits), plus de 2 000 résidences-services et 9 hôpitaux généraux. En tant qu'administrateur délégué de l'asbl, il s'occupe aujourd'hui de l'emploi, du logement et des soins aux personnes handicapées.
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: administrateur délégué de l'ASBL ACG et de l'ASBL De Vijver.
- Mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: Administrateur de VKA et Het Orgel in Vlaanderen ASBL (fin de mandat en 2016) (organisations sociales). Il ne dispose pas d'autres mandats d'administrateur d'une société cotée.
- Le conseil d'administration estime qu'il remplit les critères d'indépendance imposés par l'article 526 *ter* du Code des sociétés.

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

° 31/01/1966

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

- Début du mandat : 16/09/2015.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.
- Fonction actuelle : Senior Banker - Head of Public Sector & Institutionals, KBC Bank Corporate Banking, Center Region.
- Lode Verstraeten est titulaire d'un Master of Accountancy (EHSAL Management School) et d'un Master en SEA (finances) (K.U. L.). Il compte plus de 27 ans d'expérience professionnelle au sein de KBC Banque. Il occupe depuis 17 ans des postes de direction et a notamment acquis à ce titre de l'expertise dans la promotion immobilière et la structuration de solutions de financement et d'investissement pour les besoins du secteur allant de l'infrastructure économique et sociale aux PPP, en passant par le développement urbain, l'immobilier et le logement social. Cela lui donne, en tant qu'administrateur, les compétences nécessaires pour aider le conseil à prendre des décisions éclairées et équilibrées.
- Autres mandats exercés au 31/12/2016: /
- Mandats expirés au 31/12/2016 et exercés durant les années 2012 -2016: Secrétaire et administrateur de la fabrique d'église Sint-Servaas à Grimbergen, administrateur de Justinvest SA (fin du mandat en 2013), Rabot Invest SA (fin du mandat en 2013). Il n'exerce aucun autre mandat d'administrateur d'une société cotée.

4.2. Missions du conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Care Property Invest a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée générale. Le Conseil d'administration décide des choix stratégiques, des investissements et désinvestissements et du financement à long terme.

Il arrête les comptes annuels et établit les états semestriels et trimestriels de la SIR ; il établit le rapport de gestion, qui comprend notamment la déclaration de gouvernance d'entreprise ; il statue également sur l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires.

Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, telles que les prospectus, les Rapports Financiers Annuels, les états semestriels et trimestriels ainsi que les communiqués de presse.

Il est, en outre, l'organe qui décide de la structure du management exécutif de la Société et qui détermine les pouvoirs et les missions confiés aux Dirigeants effectifs de la Société.

4.3. Fonctionnement du conseil d'administration

4.3.1. FRÉQUENCE DE CONVOCATION DES RÉUNIONS

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

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

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

4.3.2. DÉLIBÉRATION ET VOTE

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

Il ne peut délibérer qu'avec le consentement de l'ensemble du conseil d'administration sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour, et à condition que tous les administrateurs soient présents ou représentés. Tout administrateur peut donner procuration par lettre, télégramme, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit, à un autre administrateur, pour le représenter à une réunion du conseil d'administration.

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

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

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

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

4.3.3. PROCÈS-VERBAUX

Après chaque réunion, les décisions du conseil d'administration sont reprises dans des procès-verbaux. Ceux-ci sont envoyés à chaque administrateur avec l'invitation pour la réunion suivante, au cours de laquelle ils sont approuvés et signés.

Les procès-verbaux de la réunion résument les discussions, précisent les décisions adoptées et font mention des éventuelles réserves de certains administrateurs. Ils sont conservés au siège social.

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

4.3.4. INTÉGRITÉ ET DILIGENCE DES ADMINISTRATEURS

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

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

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

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

4.3.5. REPRÉSENTATION

Conformément à l'article 28 des statuts, le conseil d'administration a constitué un comité de direction auquel certains pouvoirs d'administration peuvent être délégués et qui est sous sa surveillance, sous réserve de la définition de la politique générale de la Société ou de tous actes qui sont réservés au conseil d'administration en vertu d'autres dispositions de la loi.

Dans toutes ses actes, y compris la représentation en justice, la Société est légalement représentée par deux administrateurs agissant conjointement ou par deux membres du comité de direction agissant conjointement, pour les compétences transférées au comité de direction comme indiqué dans la présente Charte, ou par un administrateur délégué, agissant seul, dans le cadre de la gestion journalière de la Société.

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

La liste des administrateurs peut être retrouvée ci-dessous:

4.4. Rapport d'activité du conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni 11 fois au cours de l'exercice 2016 pour discuter des points principaux suivants :

- Reporting opérationnel et financier.
- Analyse et approbation du business plan.
- La revue de la stratégie financière et d'investissement.
- Analyse et définition des initiatives stratégiques de la Société.
- Reportage de l'exécution des décisions prises.
- Reportage des dirigeants effectifs.
- Établissement des déclarations intermédiaires et des rapports financiers semestriels et annuels
- Mise à jour Charte de gouvernance d'entreprise et dealing code.
- Politique de rémunération et système de bonus
- Cadre du personnel
- La création d'un Comité de direction, détermination de leurs pouvoirs et obligations
- Définition des principes relatifs à la passation des contrats d'entreprise, avec le CFO et COO comme membres du comité de direction.
- Examen de la taille, de la composition et du fonctionnement du conseil d'administration et son interaction avec les dirigeants effectifs.
- Préparation des assemblées générales
- Proposition à l'Assemblée générale du renouvellement du mandat de Commissaire.
- Analyse et approbation de dossiers d'investissements
- Décision de participer aux procédures d'adjudication dans le cadre de marchés publics
- Suivi du dossier exonération de précompte mobilier
- Approbation des propositions de fusion et la réalisation de ces fusions.

4.5. Participation des administrateurs au conseil d'administration et rémunérations liées

2016	En qualité de	Présent au cda	Rémunération du mandat d'administrateur	Jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration
Peter Van Heukelom	Administrateur exécutif	11 - 11	-	-
Willy Pintens	Administrateur exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Dirk Van den Broeck	Administrateur exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Lode De Vrieze	Administratrice non exécutive	9 - 11	7 000,00	4 500,00
Brigitte Grouwels	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Myriam Lint	Administratrice non exécutive	8 - 11	7 000,00	4 000,00
Carol Riské	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	11 - 11	7 000,00	5 500,00
Mark Suykens	Administrateur non exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Kristien Van der Hasselt	Administratrice non exécutive	10 - 11	7 000,00	5 000,00
Paul Van Gorp	Administrateur non exécutif - Administrateur indépendant	11 - 11	7 000,00	5 500,00
Lode Verstraeten	Administrateur exécutif	10 - 11	7 000,00	5 000,00
			70 000,00	49 500,00

4.6. Les pouvoirs de l'organe de gestion, en particulier le pouvoir d'émission ou d'achat d'actions

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

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

Le 11 août 2015, la Société a octroyé 2 000 actions au directeur général dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale du 18 novembre 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente. Ces actions ont été vendues le 15 septembre 2016 à un cours de bourse de 19,45 €, pour un montant total brut de 292 333,50 €.

Pour le reste, l'assemblée générale ne donne pas l'autorisation d'acheter des actions.

4.7. Comité de direction et dirigeants effectifs

Le conseil d'administration a décidé, avec effet au 1er juillet 2016, d'établir un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés. Le conseil d'administrateurs délégués est abrogé à la même date.

Conformément à l'article 524bis du Code des sociétés et à l'article 28 des statuts coordonnés, le conseil d'administration a transféré des pouvoirs d'administration. La gestion journalière de la Société est confiée au comité de direction. Le rôle, fonctionnement et composition du conseil d'administration sont, en complément des statuts coordonnés, établis par le conseil d'administration et décrits ci-dessous:

4.7.1. RÔLE DU COMITÉ DE DIRECTION

Le rôle du comité de direction est principalement le suivant :

- Mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration ;
- Assurer la gestion journalière de la société et faire rapport au conseil d'administration ;
- Mettre en œuvre et maintenir une structure de gestion appropriée et une organisation administrative, comptable, financière et technique qui permette à la Société d'exercer ses activités, et organiser un contrôle approprié, tout cela en conformité avec la loi SIR, sur la base d'un cadre de référence approuvé par le conseil d'administration ;
- Maintenir le contrôle sur le processus d'information financière conformément aux normes applicables aux comptes annuels, aux normes comptables et aux règles d'évaluation de la Société ;
- Présenter au conseil d'administration une évaluation objective et exhaustive de la situation financière, du budget ainsi que du plan d'affaires ;
- Assurer la gestion générale du patrimoine immobilier, dans la mesure où elle n'est pas déjà couverte par les points précédents.

4.7.2. COMPÉTENCES ET FONCTIONNEMENT DU COMITÉ DE DIRECTION

Les compétences du comité de direction comprennent au moins les éléments suivants :

- L'analyse, la définition et la formulation de propositions de politique générale et de la stratégie de la Société, ainsi que leur soumission pour examen et approbation au conseil d'administration (y compris les politiques générales relatives à la gestion financière, la gestion des risques, l'établissement du plan d'affaires et le budget) ;
- L'étude des projets d'investissement et de désinvestissement, conformément à la stratégie globale déterminée par le conseil d'administration, et la formulation de recommandations au conseil d'administration, dans le cadre de projets immobiliers ;
- L'élaboration, la préparation et la présentation de propositions au conseil d'administration ou à ses éventuels comités, pour toutes les questions relevant de leurs compétences ;
- La communication financière et non financière, y compris la préparation de la publication par la Société de l'information réglementée (y compris les comptes sociaux et consolidés, le rapport financier annuel et semestriel et les rapports intermédiaires) et d'autres informations financières et non-financières importantes, en vertu ou non d'une obligation légale ;
- La gestion opérationnelle de la société ; le suivi (quotidien) comprenant, entre autres, les aspects suivants (sans se limiter à cette énumération) :
 - * L'exécution des décisions et des politiques du conseil d'administration ;
 - * La gestion commerciale, opérationnelle et technique des actifs immobiliers ;
 - * Le suivi de la dette financière ;
 - * L'établissement de schémas de financement relatifs aux projets d'investissement ;
 - * La mise en place et le maintien de contrôles internes appropriés, conformément à la loi SIR (y

compris une fonction d'audit interne indépendante une fonction de gestion des risques, une politique des risques et une fonction de compliance indépendante, y compris une politique d'intégrité) sur la base du cadre de référence approuvé par le conseil d'administration et ses éventuels comités, sans préjudice des obligations légales des personnes responsables des fonctions de contrôle interne définies dans la loi SIR ;

* Organisation et gestion des fonctions auxiliaires, comme :

- . Les ressources humaines, y compris le recrutement, la formation et la rémunération du personnel de la Société ;
 - . La communication interne et (le cas échéant) externe ;
 - . La gestion des systèmes informatiques (IT) ;
 - . Les questions juridiques et fiscales.
- En temps voulu, la fourniture au conseil d'administration de toutes les informations nécessaires pour l'exécution de ses obligations.
 - L'administrateur délégué, qui est également CEO, a, outre ses responsabilités comme président du comité de direction, une fonction générale et de coordination et exerce la gestion journalière de la Société. Comme chef du personnel, il est chargé de la direction générale de la Société et la surveillance de l'équipe, dont la détermination de la répartition des tâches, le suivi de leurs présences, envois et performances.
 - Les autres administrateurs délégués surveillent dans l'ensemble le fonctionnement quotidien et exercent respectivement la fonction d'audit interne et risk manager.
 - Le CFO est indiqué comme compliance officer de la Société.

L'article 28 des statuts prévoit que deux membres du comité de direction, agissant conjointement, peuvent représenter la Société dans le cadre des compétences transférées au comité de direction par le conseil d'administration.

Le comité de direction et ses membres exercent leurs pouvoirs conformément aux dispositions du Charte de gouvernance d'entreprise, les statuts de la Société, les décisions du comité de direction, et du conseil d'administration, les directives générales ou particulières du conseil d'administration, les dispositions du Code des sociétés et tous les autres dispositions juridiques, administratives ou réglementaires applicables.

S'il y a un conflit d'intérêts de la part d'un des membres du comité de direction, celui s'abstient des délibérations et des décisions prises par les autres membres du comité de direction.

Le Comité de direction s'est réuni 19 fois au cours de l'exercice 2016.

4.7.3. COMPOSITION DU COMITÉ DE DIRECTION

Au 31 décembre 2016, le comité de direction se compose des personnes suivantes, qui sont toutes des dirigeants effectifs, au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 :

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

MM. Peter Van Heukelom, Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck étaient déjà administrateurs exécutifs (dirigeant effectif) avant la constitution du comité de direction et faisaient partie du conseil d'administrateurs délégués (organe de gestion abrogé lors de la constitution du comité de direction). Depuis le 1er juillet 2016, M. Van Heukelom est nommé président du comité de direction.

Depuis le 1er juillet 2016, M. Filip Van Zeebroeck est nommé dirigeant effectif/membre du comité de direction. Il travaillait déjà depuis avril 2014 pour la Société, comme juriste d'entreprise. Depuis le 1er juillet 2016, il remplit la fonction de Chief Financial Officer. Il est également le Compliance Officer.

Mme Valérie Jonkers remplissait depuis mai 2014 la fonction d'Investment Manager au sein de la Société. Depuis le 1er juillet 2016, elle est nommée dirigeant effectif/membre du comité de direction, exerçant la fonction de Chief Operating Officer.

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.



L'ensemble du comité de direction

**FILIP VAN ZEEBROECK****Dirigeant effectif - Membre du comité de direction (à partir du 1er juillet 2016)**

° 30/05/1979

Cornelis de Herdtstraat 16, 2640 Mortsel

- Début du mandat : 1er juillet 2016.
- Fonction actuelle : Chief Financial Officer et Compliance Officer.
- Autres mandats exercés à l'heure actuelle et durant les 5 derniers exercices : administrateur de VSP Lanaken Centrum SA (filiale de Care Property Invest).

**VALERIE JONKERS****Dirigeant effectif - Membre du comité de direction (à partir du 1er juillet 2016)**

° 7/09/1985

Kempenlaan 25, 2160 Wommelgem

- Début du mandat : 1er juillet 2016.
- Fonction actuelle : Chief Operating Officer
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Trésorier de l'ASBL Frontida, de l'ASBL Herenhof, administrateur de VSP Lanaken Centrum SA et de Ter Bleuk SA (filiales de Care Property Invest)

Vue d'ensemble des dates de début et de fin des mandats des dirigeants effectifs :

nom	mandat	fonction	mandat d'administrateur délégué		mandat de membre du comité de direction établi le 1er juillet 2016	
			début	fin	début	fin
Peter Van Heukelom	Administrateur délégué	CEO Président du comité de direction	17/09/2003	07/01/2004	01/07/2016	durée indéterminée
			28/01/2004	16/05/2007		
			16/05/2007	30/09/2009		
			01/04/2010	18/05/2011		
			18/05/2011	20/05/2015		
			20/05/2015	18/05/2018		
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué	Gestionnaire de risques - Risk Manager	01/07/2012	20/05/2015	01/07/2016	18/05/2018 (= mandat d'administrateur)
			20/05/2015	18/05/2018		
Willy Pintens	Administrateur délégué	Audit interne	08/04/1998	16/05/2001	01/07/2016	18/05/2018 (= mandat d'administrateur)
			16/05/2001	28/01/2004		
			28/01/2004	16/05/2007		
			16/05/2007	18/05/2011		
			18/05/2011	20/05/2015		
			20/05/2015	18/05/2018		
Filip Van Zeebroeck	Dirigeant effectif	Chief Financial Officer (CFO) + Compliance Officer			01/07/2016	durée indéterminée
Valérie Jonkers	Dirigeant effectif	Chief Operating Officer (COO)			01/07/2016	durée indéterminée

4.8. Rémunération des membres du comité de direction

Voir le point "6.3. Rémunération des dirigeants effectifs" à la page 235 ci-dessous.

4.9. Prévention des conflits d'intérêts

Chaque administrateur et dirigeant effectif est encouragé à organiser ses intérêts personnels et professionnels de manière à éviter tout conflit d'intérêts, direct ou indirect, avec la Société.

Concernant le règlement des conflits d'intérêts, la Société est soumise aux règles légales (articles 523 et 524 du Code des sociétés et articles 36 à 38 de la loi SIR du 12 mai 2014), aux règles reprises dans ses statuts et à la Charte de gouvernance d'entreprise.

Sans préjudice de l'application des procédures légales, la Charte de gouvernance d'entreprise de la Société contient des procédures spécifiques pour proposer une issue en cas de conflits potentiels.

Le conseil d'administration veille à ce que la Société soit exclusivement administrée dans l'intérêt social, conformément aux dispositions de la législation SIR. La politique d'intégrité annexée à la Charte de gouvernance d'entreprise contient aussi des règles concernant les conflits d'intérêts.

4.9.1 CONFLITS D'INTÉRÊTS DANS LE CHEF DES ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou une opération relevant de la compétence du conseil d'administration, il doit se conformer aux dispositions de l'article 523 du Code des sociétés.

Cela signifie que tous les administrateurs informent le conseil d'administration des conflits d'intérêts quand ils surviennent et s'abstiennent de voter sur cette question. Toute abstention motivée par un conflit d'intérêts est publiée conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés et figure donc dans

le rapport annuel. Les membres du conseil d'administration respecteront également les articles 36 à 38 de la loi SIR.

Outre les dispositions du Code des sociétés et les règles en matière de conflits d'intérêts découlant de la loi SIR, Care Property Invest impose à chaque administrateur ou membre du comité de direction d'éviter dans la mesure du possible la survenance de conflits d'intérêts.

Si un conflit d'intérêts (ne relevant pas des règles légales en matière de conflits d'intérêts) survient malgré tout, concernant une question de la compétence du conseil d'administration ou du comité de direction, et sur laquelle il est tenu de prendre une décision, l'intéressé en informera ses collègues. Ceux-ci décident alors si l'intéressé peut ou non participer au vote sur la question donnant lieu au conflit d'intérêts, et s'il peut ou non participer à la délibération sur cette question. Il est précisé que la violation des règles (complémentaires) précitées concernant les conflits d'intérêts ne peut affecter la validité de la décision du conseil d'administration.

4.9.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS RELATIFS À DES OPÉRATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS LIÉES

Care Property Invest est également tenue de respecter la procédure prévue à l'article 524 du Code des sociétés, si elle prend une décision ou effectue une opération liée :

- (a) aux relations de la Société avec une société liée, à l'exception de ses filiales, et
- (b) aux relations d'une filiale de la Société avec une société liée, à l'exception des filiales de cette filiale.

4.9.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS RELATIFS À DES TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES LIÉES, LES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS EFFECTIFS, ET LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

Les opérations entre la Société ou une société liée à elle et un membre du conseil d'administration, du comité de direction ou du personnel, sont toujours conformes aux conditions normales du marché, sous le contrôle du conseil d'administration.

En vertu de l'article 37 de la loi SIR, les opérations immobilières envisagées par la Société ou une de ses filiales, doivent être portées à la connaissance de la FSMA, si l'une ou plusieurs des personnes suivantes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

- les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la SIRP ;
- les promoteurs de la SIRP ;
- les personnes avec lesquelles la SIR ou un promoteur de la SIR est lié(e) ou a un lien de participation ;
- les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les délégués à la gestion journalière, les dirigeants effectifs ou les mandataires de la SIR ou des promoteurs de la SIR, ou des personnes qui contrôlent la Société ou y possèdent une participation.

Lorsqu'elle informe la FSMA, la SIR doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise. Si la FSMA estime que les éléments dont elle est informée au préalable sont insuffisants, incomplets ou qu'ils ne sont pas concluants ou pertinents, elle en avise la SIR. S'il n'est pas tenu compte de son avis, la FSMA peut le rendre public.

Ces opérations doivent être réalisées à des conditions de marché normales.

Lorsqu'une opération qui s'inscrit dans les circonstances décrites ci-dessus concerne les biens immobiliers visés à l'article 47, §1, de la loi SIR, l'évaluation de l'expert est contraignante pour la SIR (pour déterminer le prix minimum en cas de cession ou le prix maximal en cas d'acquisition).

Les opérations visées ci-dessus, ainsi que les données contenues dans la communication préalable à la FSMA, sont immédiatement communiquées et sont expliquées dans le rapport financier annuel ainsi que dans le rapport du commissaire.

Conformément à l'article 38 de la loi SIR, ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la Société et 2 500 000 € ;
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la Société dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur de la SIR ou une des personnes visées à l'article 37, § 1er, de la loi SIR intervient comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 ;
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la Société par les personnes visées à l'article 37, § 1er, de la loi SIR, émises suite à une décision de l'assemblée générale ; et
- aux opérations portant sur les liquidités de la Société ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire, au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002, et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

4.10. Procédure de conflits d'intérêt appliquée durant l'exercice 2016

L'article 523 du Code des sociétés sur les conflits d'intérêts entre la Société et un administrateur a été appliqué lors des délibérations du conseil d'administration décrites ci-dessous :

Le conseil d'administration du 13 avril 2016 a pris une décision concernant une augmentation des jetons de présences des administrateurs délégués Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck pour leur participation aux réunions du comité de direction, à compter du 1er juillet 2016.

Extrait du procès-verbal : « *MM. Dirk Van Den Broeck et Willy Pintens déclarent avoir directement un intérêt opposé de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés, à la décision relative à l'augmentation de la rémunération, et l'avoir déjà signalé au commissaire - réviseur.*

MM. Dirk Van Den Broeck et Willy Pintens ne prennent pas part à la délibération ni au vote. Ils quittent donc la réunion, en compagnie du rapporteur, M. Filip Van Zeebroeck, et de Mme Valérie Jonkers. Le directeur général, Peter Van Heukelom, propose d'augmenter la rémunération de MM. Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck, de 300 à 500 euros. Le conseil d'administration décide, à l'unanimité, d'augmenter la rémunération de MM. Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck pour leur participation au comité de direction/ conseil d'administrateurs délégués à 500 euros par séance. »

Le conseil d'administration du 18 mai 2016 a pris la décision d'octroyer un bonus à l'administrateur délégué, M. Peter Van Heukelom.

Extrait du procès-verbal : « *Au moment de la délibération relative à son bonus, M. Peter Van Heukelom déclare avoir directement un intérêt opposé de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés, et l'avoir déjà signalé au commissaire – réviseur. M. Peter van Heukelom ne prend dès lors pas part à la délibération ni au vote. Il quitte la réunion, accompagné du rapporteur (M. Filip Van Zeebroeck) et de Mme Valérie Jonkers.*

Les autres membres du comité de direction, MM. Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck, discutent de leur proposition d'accorder un bonus au directeur général, M. Peter Van Heukelom.

Le conseil d'administration, statuant à l'unanimité, décide d'accorder un bonus à Monsieur Peter Van Heukelom, directeur général, soit les 0,5 % prévus du résultat net comptant, c'est à dire un montant de 39 206,75 euros.»

Le conseil d'administration du 26 octobre 2016 a pris une décision concernant le plan de bonus 2017, comprenant notamment une confirmation des objectifs quantitatifs et qualitatifs à réaliser, et une détermination de la rémunération variable maximale distribuable par membre de la direction.

Extrait du procès-verbal: « *M. Peter Van Heukelom déclare avoir un conflit d'intérêts lors de la discussion de ce point de l'ordre du jour et quitte la réunion avant la délibération.*

M. Filip Van Zeebroeck et Mme Valérie Jonkers quittent aussi la réunion avant la délibération.

Le conseil d'administration prend connaissance de la note.

Le conseil d'administration approuve la note à l'unanimité, moyennant quelques modifications mineures.

Le texte légèrement modifié du plan de bonus est annexé au présent procès-verbal. »

Le conseil d'administration du 21 décembre 2016 a pris une décision sur un dossier d'investissement dans lequel l'administrateur délégué Dirk Van Den Broeck avait un intérêt de nature patrimoniale.

Extrait du procès-verbal : « *Dossier d'investissement de Watermael-Boitsfort (Armonea) – (annexe 7) Avant la discussion, M. Dirk Van Den Broeck a déclaré avoir un conflit d'intérêts concernant ce point de l'ordre du jour. M. Dirk Van Den Broeck quitte donc la réunion, avant que ne commence la délibération.*

Le conseil d'administration prend connaissance du dossier d'investissement de Watermael-Boitsfort (Armonea).

La décision sur le dossier d'investissement est la suivante :

« Avis favorable pour l'apport en nature de la maison de repos et de soins avec résidences-services Terrasses du Bois, située à 1000 Bruxelles, Chaussée de La Hulpe 130, avec comme base une valeur d'investissement du bien immobilier, y compris le terrain, de 33 975 104,00 euros.

Avis également favorable pour la reprise de la convention d'emphytéose conclue avec Home Sebrechts SA. Le conseil d'administration, statuant à l'unanimité, décide d'approuver le dossier d'investissement et recommande d'entamer la due diligence et de poursuivre les négociations avec l'autre partie. »

En application de l'article 8 de l'AR SIR, la Société veut ajouter qu'elle a envoyé un communiqué de presse au 17 février 2017, valable comme publication, en application de l'article 37 de la loi SIR. Care Property Invest est d'opinion que cette transaction est dans l'intérêt de la SIR, que la transaction s'inscrive dans la stratégie de la Société et est mise en œuvre aux conditions du marché normales.

Conflit d'intérêt dans le cadre du comité de direction (article 523ter du Code des sociétés) : En application de l'article 524ter du Code des sociétés, les conflits d'intérêts suivants sont rapportés:

Extrait du procès-verbal du comité de direction au 12 décembre 2016: "M. Dirk Van Den Broeck m'a envoyé un e-mail comme président du comité de direction et commissaire: " Je déclare par la présente que j'ai un conflit d'intérêts concernant le point de l'ordre du jour du comité de direction du 12 décembre 2016 dans le sens de l'article 524ter du Code des sociétés". Il s'agit du point de l'ordre du jour concernant Watermael-Boitsfort: Préparation de la décision du conseil d'administration 21/12/2016". M. Dirk Van Den Broeck quitte donc la réunion, avant que ne commence la délibération. Les effets patrimoniaux sont le renforcement des capitaux propres d'environ 34 millions € par un apport en nature et un canon d'environ 1,7 millions €, qui sera due à Care Property Invest. Le comité de direction décide de présenter le dossier d'investissement avec un avis favorable au conseil d'administration au 21/12/2016.

La Société n'a pas connaissance d'autres conflits d'intérêts potentiels.

4.11. Contrôle des transactions d'actions de Care Property Invest

Le conseil d'administration a communiqué sa politique relative à la prévention des abus de marché et des opérations d'initiés dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

La fonction de compliance indépendante est prise en charge par M. Filip Van Zeebroeck, CFO et, depuis le 1er juillet 2016, dirigeant effectif. La Société a établi une Charte de la fonction de compliance expliquant le but et le fonctionnement de la fonction de compliance, conformément à la circulaire de la FSMA. Le conseil d'administration, le comité de direction et les membres du personnel de la Société ont pris connaissance de cette Charte.

Le compliance officer veille, entre autres, au respect des règles de conduite et des déclarations concernant les transactions sur les actions de Care Property Invest, effectuées pour leur propre compte par les administrateurs et autres initiés, afin de réduire le risque de délit d'initié.

5. Processus d'évaluation

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

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur, sa présence aux réunions du conseil d'administration et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- vérifier si la composition actuelle du conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable.

Les administrateurs non exécutifs procèdent à l'évaluation régulière (de préférence une fois par an) de leur interaction avec le comité de direction. Ils se réunissent au moins une fois par an à cette fin, en l'absence des membres du comité de direction.

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

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

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

6. Rapport de rémunération

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de 2009 et de l'article 96, § 3, du Code des sociétés. Le rapport de rémunération est repris comme un élément spécifique dans la Déclaration de gouvernance d'entreprise qui constitue une partie du rapport annuel.

6.1. Principes de la politique

Care Property Invest n'est pas légalement tenue d'établir un comité de rémunération comme elle ne répond pas aux critères de l'article 526quater §4 du Code des sociétés.

Le conseil d'administration détermine la politique de rémunération des administrateurs exécutifs (délégués) et non-exécutifs, ainsi que des autres membres du comité de direction. Personne ne décide de sa propre rémunération.

La rémunération des administrateurs est proposée à l'assemblée générale qui l'approuve.

Lors de la détermination du niveau de rémunération des administrateurs délégués et des autres membres du comité de direction, ceux-ci ne participent pas aux délibérations ni au vote du conseil d'administration.

Rémunération des administrateurs

La rémunération liée à l'exercice du mandat d'administrateur consiste en un montant annuel fixe, complété par une indemnité complémentaire, sous forme de jetons de présence. Elle n'ouvre aucun droit à une rémunération liée à la prestation, comme des bonus ou des programmes d'incitation liés aux actions, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés aux plans de pension.

Conformément à la loi belge, tout mandat d'administrateur « ad nutum » peut (à tout moment) être résilié, sans la moindre indemnité.

La politique de rémunération en vigueur n'a pas été modifiée au cours de l'exercice 2016.

Rémunération des administrateurs exécutifs, à l'exception du CEO

Les administrateurs (délégués) exécutifs, à l'exception de l'administrateur délégué/CEO, reçoivent, pour l'exercice de leur mandat, la rémunération accordée par l'assemblée générale à tous les administrateurs. Les administrateurs délégués, à l'exception du CEO, reçoivent donc deux indemnités : une indemnité accordée par l'assemblée générale en leur qualité d'administrateur et une indemnité accordée par le conseil d'administration pour leurs tâches additionnelles de membre du comité de direction. Cette indemnité est complétée par des jetons de présence pour chaque participation à une réunion du comité de direction et une indemnité mensuelle forfaitaire, couvrant les frais de représentation. Les frais de déplacement sont remboursés au tarif légal.

Ils ne reçoivent pas de rémunération liée à la prestation, comme des bonus ou des programmes d'incitation liés aux actions, ni d'avantages en nature ou d'avantages liés aux plans de pension. De même, aucune indemnité de départ n'est prévue.

Rémunération du CEO, du CFO et du COO, en tant que dirigeants effectifs

Le conseil d'administration détermine la rémunération du CEO, du CFO et du COO, pour l'exercice de leur mandat.

- le contrat de management conclu avec l'administrateur délégué/CEO

L'administrateur délégué qui assume aussi la gestion journalière (CEO) est rémunéré sur la base des conditions spécifiques reprises dans un contrat de management à durée indéterminée entrant en vigueur le 1er janvier 2016. Il ne reçoit pas d'indemnité distincte pour l'exercice de son mandat d'administrateur ou d'administrateur délégué.

- les contrats de management conclus avec le CFO et le COO

Depuis le 1er juillet 2016, le CFO et le COO sont rémunérés conformément aux contrats de management approuvés par le conseil d'administration.

Pour que les intérêts du CEO, du CFO et du COO en tant que dirigeants effectifs correspondent à ceux de la Société et de ses actionnaires, une partie adéquate de leur rémunération est liée à la réalisation des objectifs fixés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration examine régulièrement la politique de rémunération de la Société afin de pouvoir offrir une rémunération concurrentielle aux administrateurs et dirigeants effectifs, ce qui permet d'attirer les profils souhaités, de les motiver et de les retenir. Le conseil d'administration adapte la politique de rémunération également aux nouvelles visions stratégiques et des améliorations opérationnelles.

Pour l'exercice 2017, l'assemblée générale sera proposée d'adapter la rémunération annuelle fixe pour ses administrateurs, excepté pour l'administrateur délégué/ CEO, qui ne reçoit aucune rémunération distincte pour son mandat comme administrateur, d'un montant de 7 000 € à un montant de 8 750 € et d'accorder une rémunération fixe au président de 17 500. €

La rémunération accordée aux administrateurs par réunion reste inchangée. Pour les administrateurs délégués, à l'exception du CEO, une même rémunération pour l'exercice de leurs mandats tant que administrateur délégué/membre du comité de direction, sera accordée à partir du 1 janvier 2017. Sauf décision contraire du conseil d'administration, la politique de rémunération pour les administrateurs pour les deux exercices suivants sera maintenue au même niveau.

Ce qui concerne les dirigeants effectifs, les contrats de management, conclus au 1 juillet 2016 avec le CFO et COO, contiennent une période de rodage, au cours de l'exercice 2016 (du 1 juillet 2016 au 31 décembre 2016). A partir du 1 janvier 2017, outre l'indexation de la rémunération, la rémunération de base sera augmentée de 25 %, afin de pouvoir offrir un niveau de rémunération approprié, stimulant et conforme au marché. Sauf décision contraire du conseil d'administration, la politique de rémunération pour le CEO, CFO et COO pour les deux exercices suivants, sera maintenue au même niveau.

La politique de rémunération pour l'exercice 2016 est appliquée de la manière suivante :

6.2. Rémunération des administrateurs

Conformément aux décisions des assemblées générales ordinaires du 18 mai 2011, du 21 mai 2014 et du 20 mai 2015, les administrateurs reçoivent une rémunération annuelle forfaitaire fixe de 7 000,00 €, ainsi qu'un jeton de présence de 500 € pour chaque réunion du conseil d'administration. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Aucune rémunération variable n'est prévue, ni une rémunération liée à des actions.

Le CEO ne reçoit pas de rémunération pour son mandat d'administrateur au sein de Care Property Invest. Le mandat d'administrateur dans une filiale de Care Property Invest n'est pas rémunéré.

En 2016, le conseil d'administration s'est réuni à 11 reprises.

Durant l'exercice 2016, les administrateurs ont reçu un montant brut total de 119 500,00 euros pour leur participation au conseil d'administration. Les rémunérations versées à chaque administrateur figurent dans le tableau sous le point 4.4. «Participation des administrateurs au conseil d'administration et rémunérations liées» à la page 222.

6.3. Rémunération des dirigeants effectifs

La politique de rémunération des administrateurs délégués, à l'exception du CEO, est appliquée comme précisé ci-dessous :

Les administrateurs délégués, à l'exception de celui qui est également CEO, reçoivent une deuxième rémunération de 7 000,00 € par an pour leur mandat d'administrateur délégué, à laquelle il faut ajouter une indemnité de représentation forfaitaire de 150,00 € par mois. Pour leur participation à l'administration journalière, ils ont reçu jusqu'au 30 juin 2016 un jeton de présence de 300 € par réunion à laquelle ils ont assisté. Lors de la mise en place du comité de direction, le 1er juillet 2016, la valeur de ce jeton de présence pour chaque réunion du comité de direction à laquelle ils participent a été fixée à 500 €. Les frais de déplacement sont remboursés au tarif légal. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Aucune rémunération variable n'est prévue, ni une rémunération liée à des actions.

Le niveau de rémunération des autres dirigeants effectifs, à savoir le CEO et les autres membres du comité de direction (CFO et COO), est déterminé par le conseil d'administration et basé sur les contrats de management conclus le 1er janvier et le 1er juillet 2016, avec les dispositions supplémentaires convenues par le conseil d'administration.

Ils comprennent les principes suivants :

6.3.1. RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ/CEO :

Le contrat de management à durée indéterminée conclu avec M. Peter Van Heukelom, administrateur délégué/CEO, débute le 1er janvier 2016 et prévoit une rémunération de base (brute) annuelle, indexée, payable mensuellement, des frais de représentation et une rémunération d'administrateur variable, sous la forme d'un bonus annuel. Ce bonus a trait à l'exercice 2015 et est calculé au taux de 0,5 % du résultat EPRA (résultat net corrigé pour les éléments hors caisse, comme les amortissements, les revalorisations, etc.) de la Société. Il est versé en juin 2016, après l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire de mai 2016 et une évaluation positive par le conseil d'administration.

La rémunération comprend également un plan de pension sous la forme d'une assurance de groupe avec certaines cotisations et garanties additionnelles (pour un montant annuel de 120 000 €), et d'autres composantes de la rémunération (une assurance-hospitalisation, des chèques-repas et des avantages en nature liés à l'utilisation d'une voiture de société, un téléphone mobile et un ordinateur portable).

La rémunération variable pour l'exercice 2016, distribuable en 2017, consistera en un montant maximal égal à 15 % de la rémunération fixe (= rémunération de base + cotisation au plan de pension + remboursements de frais). La détermination du montant distribuable fait l'objet d'une évaluation globale par le conseil d'administration, sur la base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par le conseil d'administration. Les modalités de paiement peuvent être déterminées comme suit : paiement en espèces, allocation au plan de pension, warrants ou options sur actions ou paiement sous la forme d'actions de Care Property Invest.

Les critères suivants sont pris en considération dans l'évaluation par le conseil d'administration :

1. Objectif quantitatif consistant à ajouter, dans la période de référence, de nouveaux développements/ investissements au portefeuille patrimonial, représentant une valeur totale prédéterminée en canons et/ou loyers, sur une base annuelle.
2. Objectifs qualitatifs : qualité de la gestion des ressources humaines (esprit d'équipe, organisation, performance, satisfaction des employés, etc.) ; qualité de la communication avec le conseil d'administration ; qualité des dossiers d'investissement.

Le conseil d'administration évalue la performance du CEO et détermine le montant définitif de la rémunération variable attribuée. Il n'est pas prévu de droit de récupération de la rémunération variable attribuée sur la base de données financières inexactes.

Dispositions contractuelles dans le contrat de management, en matière de préavis et d'indemnité de départ :

Le contrat de management avec l'administrateur délégué/CEO prévoit les dispositions contractuelles suivantes en matière de préavis et d'indemnité de départ :

- En cas de rupture du contrat par l'une des parties, un délai de préavis de 12 mois, débutant le premier jour du mois suivant la notification de la rupture, doit être pris en considération. La société peut rompre le contrat ad nutum avec effet immédiat et remplacer en tout ou partie le délai de préavis par le paiement d'une indemnité en tenant lieu, dont le montant est déterminé sur la base de la rémunération de base pour la période correspondant à la durée résiduelle du délai de préavis en cours. Care Property Invest peut résilier unilatéralement le contrat sans délai de préavis ni indemnité de rupture, lorsque M. Peter Van Heukelom :

- ne peut remplir de manière efficiente la mission qui lui est confiée durant une période totale de 12 semaines, sur une période de 6 mois ;
- a l'interdiction ou aura l'interdiction d'exécuter la mission qui lui a été confiée ;
- se rend coupable d'une faute grave ou d'une négligence dans ses obligations envers la Société ou envers un client de la Société (dans le cadre du contrat ou autrement), ou refuse ou omet de se conformer aux exigences pertinentes, requises dans le cadre de l'exécution normale du contrat ; ou
- est tellement discrédité par ses actions aux yeux de tiers – notamment en raison de comportements sanctionnés pénalement – qu'il ne peut plus représenter la Société.

6.3.2. RÉMUNÉRATION DU CFO ET DU COO :

Les contrats de management à durée indéterminée conclus avec M. Filip Van Zeebroeck, CFO, et Mme Valérie Jonkers, COO, ont débuté le 1er juillet 2016 (lors de la mise en place du comité de direction) et prévoient une rémunération de base (brute) annuelle, indexée, payable mensuellement et révisable annuellement par le conseil d'administration, des frais de représentation et une rémunération variable sous la forme d'un bonus si les objectifs prévus sont atteints. La rémunération comprend encore une assurance « engagement individuel de pension » avec certaines cotisations et des garanties additionnelles (un montant de 5 982,07 € pour le CFO et COO) et d'autres composantes de la rémunération (une assurance-hospitalisation et les avantages en nature liés à l'utilisation d'une voiture de société et d'un téléphone mobile, pour le CFO, et une voiture de société, un téléphone mobile et un ordinateur portable, pour le COO).

La rémunération variable pour l'exercice 2016, distribuable en 2017, consistera en un montant maximal égal à 15 % de la rémunération fixe (= rémunération de base + cotisation au plan de pension + remboursements de frais). La détermination du montant distribuable fait l'objet d'une évaluation globale par le conseil d'administration, sur la base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par le conseil d'administration. Les modalités de paiement peuvent être déterminées comme suit : paiement en espèces, allocation au plan de pension, warrants ou options sur actions ou paiement sous la forme d'actions de Care Property Invest. La mesure dans laquelle les objectifs quantitatifs ont été atteints est vérifiée sur la base des données comptables et financières, analysées par le conseil d'administration.

Les critères suivants sont pris en considération dans l'évaluation par le conseil d'administration.

1. Objectif quantitatif consistant à ajouter, dans la période de référence, de nouveaux développements/ investissements au portefeuille patrimonial, représentant une valeur totale prédéterminée en canons et/ou loyers, sur une base annuelle.
2. Objectifs qualitatifs : qualité de la gestion des ressources humaines (esprit d'équipe, organisation, performance, satisfaction des employés, etc.....) ; qualité de la communication avec le conseil d'administration ; qualité des dossiers d'investissement.

Le conseil d'administration évalue la performance du CFO et du COO, et détermine le montant définitif de la rémunération variable à attribuer. Il n'est pas prévu de récupération de la rémunération variable attribuée sur la base de données financières inexactes.

Rémunération (brute) totale des dirigeants effectifs durant l'exercice 2016.

Les montants sont en euros.

	Peter Van Heukelom, administrateur délégué/ CEO	Autres membres du comité de direction (*)	Total
Rémunération de base fixe (contrat de management ou décision du cda)	229 936,00	(**)171 726,47	401 662,47
Rémunération pour la participation des administrateurs délégués aux réunions du conseil d'administrateurs délégués/comité de direction	-	12 900,00	12 900,00
Frais de représentation et de déplacement	3 000,00	(***)9 726,59	12 726,59
Fonds de pension,	120 000,00	5 982,07	125 982,07
Rémunération variable (pour l'exercice 2015)	39 206,75	N/A	39 206,75
Avantages en nature	5 662,64	3 448,38	9 111,02
Total	397 805,39	203 783,51	601 588,90

Indemnité de départ pour mémoire (****) 352 936 357 435 710 371

* la rémunération globale du CFO et du COO est indiquée pour la période de leur participation au comité de direction (du 01/07/2016 au 31/12/2016).

** y compris la rémunération fixe durant l'exercice 2016 pour l'exercice du mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck), comme déterminé par le conseil d'administration. (Ils ont assistés à 10 réunions du conseil d'administration comme administrateurs délégués en 2016/ Willy Pintens a assisté à 19 réunions du comité de direction et Dirk Van Den Broeck a assisté à 14 réunions du comité de direction).

*** y compris les frais de représentation fixes + les frais de déplacement remboursés au taux légal durant l'exercice 2016 pour le mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van Den Broeck).

**** Informations fournies uniquement à titre indicatif. La Société peut faire effectuer un préavis de licenciement par le CEO, CFO et COO de 12 mois ou elle peut payer une indemnité de départ égale à la rémunération annuelle du dirigeant effectif. Sur la base des contrats de management avec le CFO et COO, suite à un changement de contrôle de la Société, un préavis de licenciement de 18 mois ou un indemnité de départ (536 152,50 €) sera valable.

Dispositions contractuelles dans les contrats de management relatives au préavis et à l'indemnité de départ :

Les contrats de management conclus avec le CFO et le COO concernant leur mandat en tant que membre du comité de direction prévoient les dispositions contractuelles suivantes en matière de préavis et d'indemnité de départ :

La Société peut à tout moment mettre fin au mandat, moyennant un délai de préavis de 12 mois ou le paiement d'une indemnité égale à la rémunération annuelle prévue dans le contrat.

- Si le Membre du comité de direction souhaite mettre fin à son mandat, il observera un délai de préavis de 12 mois, sauf si la Société accepte une révocation anticipée.
- En cas de manquement grave du Membre du comité de direction ou de la Société, le mandat peut être terminé immédiatement, sans avertissement ni mise en demeure, sans préjudice du droit de réclamer des dommages et intérêts.

- Par dérogation à ce qui précède, la Société peut en outre suspendre le mandat du Membre du Comité de direction immédiatement, sans préavis ni indemnité, ou le paiement des rémunérations déterminées dans le contrat, lorsque le membre du Comité de direction :
 - est dans l'impossibilité d'exercer de manière efficiente le mandat de Membre du comité de direction pendant une période continue de 3 mois, pour tout motif, sauf en cas de maladie ou d'accident ;
 - est dans l'impossibilité d'exercer de manière efficiente le mandat de Membre du comité de direction pendant une période continue de 6 mois, en raison d'une maladie ou d'un accident (sauf en cas de grossesse) ;
 - se rend coupable d'une faute grave ou d'une négligence dans ses obligations envers la Société ou un client de la Société (dans le cadre du présent contrat, ou autrement), ou refuse ou omet de se conformer aux exigences pertinentes, requises dans le cadre de la mise en œuvre normale du mandat de Membre du comité de direction ; ou
 - est tellement discrédité par ses actions aux yeux de tiers – notamment en raison de comportements sanctionnés pénalement – qu'il ne peut plus représenter la Société.
- Si la révocation fait suite à un changement de contrôle de la Société, il peut être mis fin au mandat moyennant le respect d'un délai de préavis de 18 mois ou le paiement d'une indemnité en tenant lieu, égale à la rémunération annuelle (ajustée à 18 mois) reprise dans le contrat. Cette prime de départ est convenue dans les contrats de management conclus en 2016 avec le CFO et COO, et est conforme aux pratiques de marché. Conformément à l'article 9 de la loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des sociétés, il n'est pas requis que l'Assemblée générale approuve cette prime de départ.

7. Autres parties intervenantes

7.1. Commissaire

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité, du point de vue du Code des sociétés et des statuts, des opérations de la Société, est confié à un ou plusieurs commissaire(s), nommé(s) parmi la liste des réviseurs ou des sociétés de réviseurs agréés par la FSMA, conformément à l'article 52 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Le 18 mai 2016, l'assemblée générale a reconduit pour un terme de trois ans le mandat de commissaire de la SC SCRL PwC Réviseurs d'entreprises, dont le siège social est situé à 1932 Woluwe Saint-Étienne, boulevard de la Woluwe 18. Cette société a désigné M. Damien Walgrave, réviseur d'entreprises, comme représentant. Il est dès lors autorisé à la représenter et chargé de l'exercice du mandat au nom et pour le compte de la SC SCRL PwC Réviseurs d'entreprises. Le mandat expire après l'assemblée générale des actionnaires chargée d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2018.

Les honoraires du commissaire pour l'exercice 2016 s'élève à 48 000,00 euros, hors TVA, et se décomposent de la manière suivante :

rémunération du mandat pour l'exercice 2016 :	30 000,00 euros
mission statutaire filiales :	18 000,00 euros

7.2. Audit interne

La fonction d'audit interne, au sens de l'article 17, § 3, de la loi SIR, est assumée par un conseiller externe (appelé auditeur interne externe), désigné par un contrat « portant externalisation de la fonction d'audit interne » d'une durée déterminée.

Mazars Réviseurs d'entreprises SC SCRL, sise Berchemstationstraat 78 à 2600 Anvers, et représentée par M. Anton Nuttens, a été nommée pour une période de trois ans. Ce contrat prend fin le 9 septembre 2017. En 2016, la rémunération de cette mission d'audit s'élève à 13 300,18 euros, hors TVA.

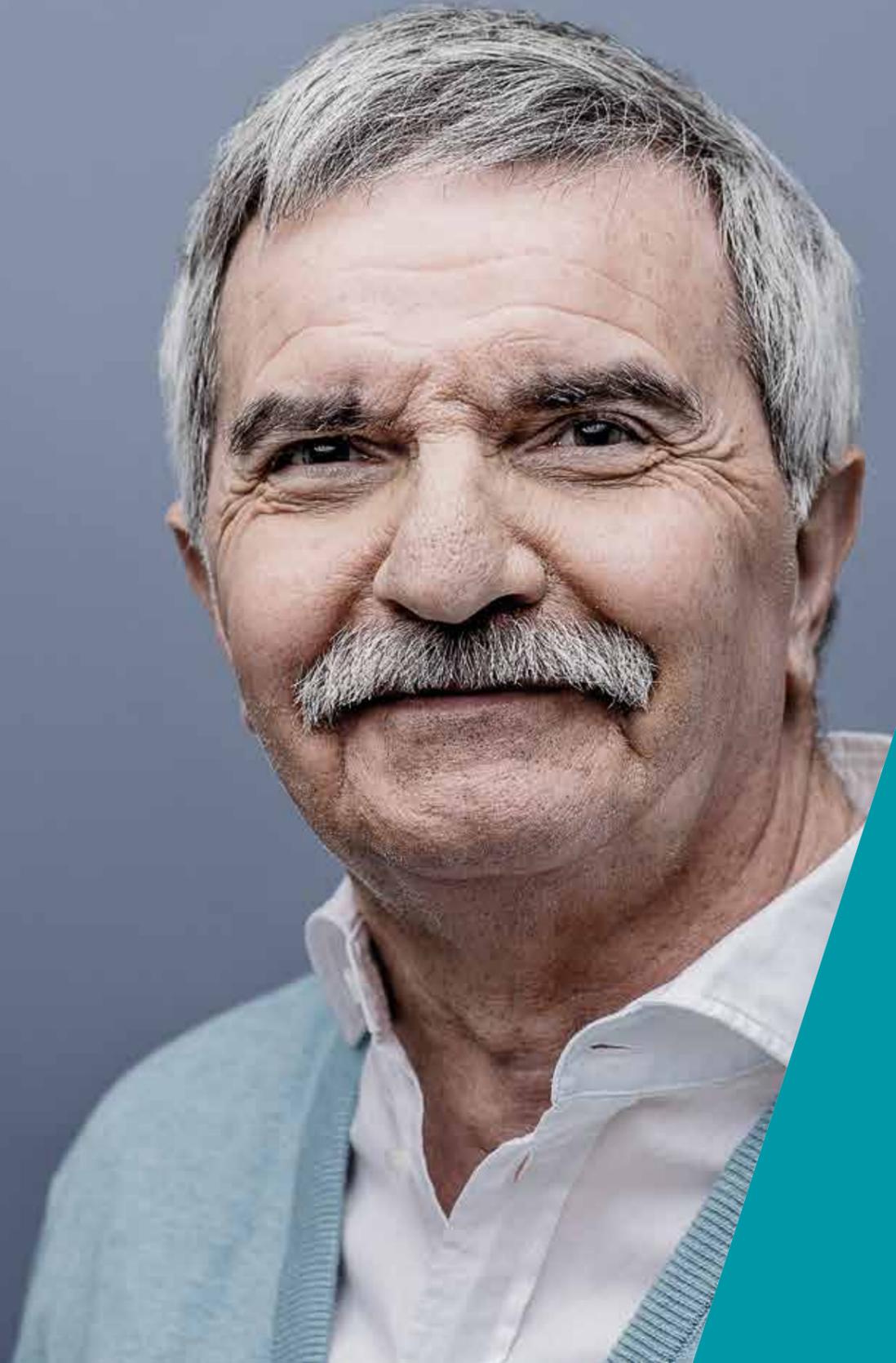
7.3. Expert immobilier

La Société désigne un expert immobilier pour l'évaluation du portefeuille immobilier, dans le cadre d'un contrat à durée déterminée. L'expert immobilier, Stadim SCRL, représenté par Philippe Janssens a été nommé pour une période de trois ans, à compter du 1er janvier 2014.

Ses honoraires dépendent de la nature du bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation (centre de services de soins et de logement ou logements à assistance), du nombre d'unités de logement et du mode d'évaluation (rapport complet lors de l'évaluation initiale ou évaluation trimestrielle). Ses honoraires dépendent donc de la juste valeur du bien immobilier.

La rémunération des évaluations du portefeuille immobilier s'élève à 19 796,00 € pour l'exercice 2016. Elle est déterminée de la manière suivante :

logements à assistance	75 € par unité évaluation initiale à 1 250,00 €
maisons de repos et de soins	81,50 € par unité 40,70 € par unité au-delà de 40 unités de logement évaluation initiale à 30 %, avec un minimum de 1 527,00 € évaluation finale à 50 %, avec un minimum de 1 018,00 € projets en phase de projet à 75 %.



X. Document permanent

X. 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

Mazars Réviseurs d'entreprises, représenté par M. Anton Nuttens. Le mandat a été prolongé par le conseil d'administration, avec effet à partir du 7 septembre 2014, pour une période de 3 ans.

1.11 Expert immobilier

En application de la loi SIR et de l'AR SIR, les biens immobiliers de la Société doivent être évalués par un expert immobilier indépendant et reconnu. Celui-ci est tenu de déterminer la « juste valeur » des immeubles qui sont repris dans les comptes annuels de la Société. La Société recourt à cette fin à Stadim SCRL, représentée par M. Philippe Janssens. Les honoraires de l'expert immobilier sont indépendantes de la juste valeur des biens immobiliers à évaluer. Le contrat avec Stadim est conclu jusqu'à l'exercice 2016.

Méthode d'évaluation

L'évaluation se fait par plusieurs approches classiques :

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

1.15 Analisten

Care Property Invest est suivie par :

- Banque Degroof Petercam
Sandra Aznar y Gil
+32 2 229 62 08
s.aznar@degroofpetercam.com
Herman van der Loos
+32 2 229 63 40
h.vanderloos@degroofpetercam.com
- KBC Securities
Koen Overlaet-Michiels
+32 2 429 37 21
koen.overlaet-michiels@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 Information concernant les rapport financiers annuels 2014 et 2015

- Comptes annuels statutaires 2014 : page 75 jusqu'à la page 129 du rapport annuel financier 2014.
 - Le rapport de gestion sur 2014 : page 29 jusqu'à la page 48 du rapport annuel financier 2014.
 - Le rapport du commissaire sur 2014 : page 130 jusqu'à la page 132 du rapport annuel financier 2014.
 - Les états financiers consolidés 2015 : page 85 jusqu'à la page 135 du rapport annuel financier 2015.
 - Les comptes statutaires abrégés 2015 : page 138 jusqu'à la page 145 du rapport annuel financier 2015.
 - Le rapport de gestion sur 2015 : page 33 jusqu'à la page 52 du rapport annuel financier 2015.
 - Le rapport du commissaire sur 2015 : page 136 jusqu'à la page 137 du rapport annuel financier 2015.
- Cette information peut être consultée 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 du rapport annuel.

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

L'histoire de Care Property Invest commence par son introduction en bourse le 7 février 1996 (voir chapitre « V. Care Property Invest en bourse » à la page 88 et suivantes) qui a conduit à la constitution d'un portefeuille de placements immobiliers de près de 2 000 résidences-services.

Depuis le (quasi-)achèvement du programme d'investissement, la Société s'est relancée. Cela 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 règlementée 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. Personnes responsables pour le contenu du document d'enregistrement

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

MM. Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS et Dirk VAN DEN BROECK, administrateurs délégués, déclarent que, toute mesure raisonnable à cet effet ayant été prise, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée (annexe I du règlement (CE) n° 809/2004).

3. Autres déclarations

3.1 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 comptes annuels, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société, et que le présent rapport annuel donne une image fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société et l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées.

3.2 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 de l'exposé «Le marché du logement des personnes âgées(*)» à la page 108 établi par et inclus dans ce rapport financier annuel dans le chapitre «VII. Rapport Immobilier» avec l'accord de l'expert immobilier Stadim cvba, le rapport de l'expert immobilier sur page 131 dans le chapitre "VII. Immobilier" et le rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés sur page 192 dans le chapitre "VIII. Comptes annuels".

3.3 Déclarations au sujet de l'avenir

Le présent rapport annuel contient des déclarations ayant trait à l'avenir. Ces déclarations sont fondées sur des estimations et prévisions de la Société et contiennent naturellement des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire que les résultats, la situation financière, la performance et les prestations diffèrent considérablement de celles qui figurent, expressément ou implicitement, dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, les déclarations prospectives se font sans aucune garantie.

3.4 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.

3.5 Déclarations relatives aux administrateurs (annexe I du règlement (CE) n° 809/2004)

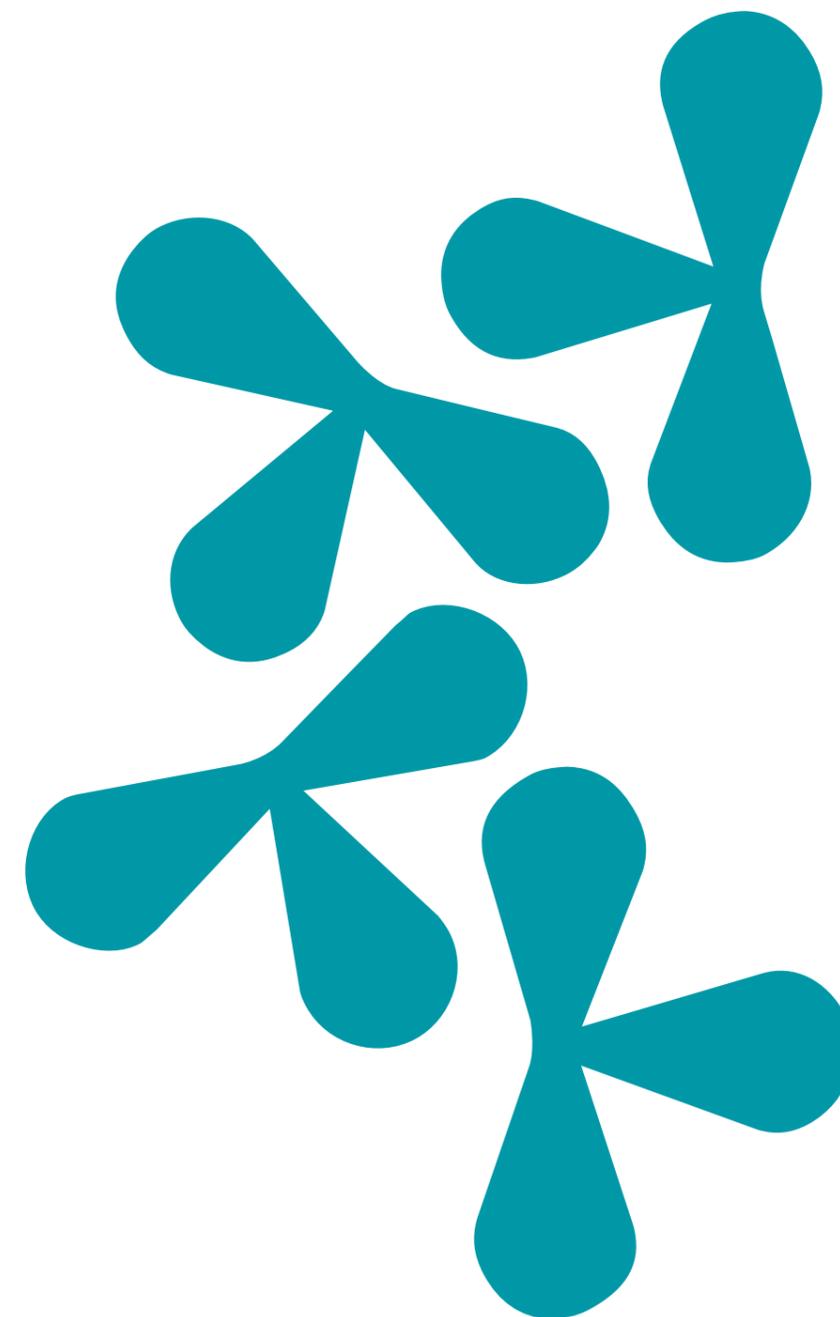
Le conseil d'administration de Care Property Invest déclare que, à sa connaissance :

- 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.

4. Historique du capital social

Les montants sont en euros.

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



5. Coordonné des statuts

HISTORIQUE

La société a été constituée par acte passé devant le notaire soussigné, Jan Boeykens, le 30 octobre 1995, publié dans les annexes du Moniteur belge du 21 novembre suivant, sous le numéro 19951121/176.

Les statuts ont été modifiés par des actes passés par ce même notaire, Jan Boeykens, le :

- 30 octobre 1995, publié dans les annexes du Moniteur belge du 24 novembre suivant, sous le numéro 19951124/208.
- 7 février 1996, publié dans les annexes du Moniteur belge du 19 mars suivant, sous le numéro 19960319/128.
- 9 juin 1999, publié dans les annexes du Moniteur belge du 16 juillet suivant, sous le numéro 19990716/228.

Le capital a été adapté et converti en euros par décision de l'assemblée générale du 16 mai 2001, publiée dans les annexes du Moniteur belge le 17 août suivant, sous le numéro 20010817/309.

Les statuts ont ensuite été modifiés par des actes passés devant le notaire précité le :

- 28 janvier 2004, publié dans les annexes du Moniteur belge du 16 février suivant, sous le numéro 20040216/0025164.
- 7 novembre 2007, publié dans les annexes du Moniteur belge du 7 décembre suivant, sous le numéro 20071207/0176419.
- 27 juin 2012, publié dans les annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 20120717/0125724.
- 26 juin 2013, publié dans les annexes du Moniteur belge du 19 juillet suivant, sous le numéro 20130719/0112410.
- 19 mars 2014, publié dans les annexes du Moniteur belge du 16 avril suivant, sous le numéro 20140416/0082192.

Les statuts ont été modifiés par acte passé devant le notaire Alvin Wittens à Wijnegem,

- le 20 juin 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 15 juillet suivant, sous le numéro 20140715/0136439.
- le 25 novembre 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 décembre suivant, sous le numéro 20141216/0233120.
- le 22 juin 2015, publié aux annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 20150717/0103638.
- le 22 juin 2016, publié aux annexes du Moniteur belge du 14 juillet suivant, sous le numéro 20160714/0098793.

TEXTE COORDONNÉ DES STATUTS AU 15 MARS 2017

Lorsque les présents statuts font référence aux « règles applicables à la société immobilière réglementée », on entend par-là « les règles applicables à tout moment à la société immobilière réglementée ».

TITRE I - FORME - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - OBJET - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME ET DÉNOMINATION

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est soumise au régime juridique des sociétés immobilières publiques réglementées, dénommées « SIR publiques » ou « SIRP ». Elle porte la dénomination « CARE PROPERTY INVEST », en abrégé « CP Invest ».

La dénomination sociale de la société et tous les documents que celle-ci apporte (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont immédiatement suivis par ces mots.

La dénomination sociale doit aussi toujours être précédée ou suivie par les mots « société anonyme » ou par l'abréviation « SA ». La société tire ses ressources financières, en Belgique ou à l'étranger, d'une offre publique d'actions, et fait donc publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438, alinéa 1er, du Code des sociétés. Les actions de la société sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

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

La société est également soumise à l'arrêté du gouvernement flamand du 3 mai 1995 régissant l'exonération de droits de

succession liés aux droits sociaux dans des sociétés établies dans le cadre de la réalisation et/ou du financement de programmes d'investissement de résidences-services, telle que modifiée de temps à autre (l'« arrêté d'exonération de droits de successions »).

ARTICLE 2 - SIÈGE

Le siège de la société est établi à 2900 Schoten, Horstebaan 3. Le conseil d'administration peut le déplacer à tout autre endroit de la Région flamande. Il veille à la publication de toute modification du siège de la société dans les annexes du Moniteur belge. Le conseil d'administration est, en outre, autorisé à établir des bureaux, des sièges d'exploitation, des succursales et des filiales tant en Belgique qu'à l'étranger.

ARTICLE 3 - OBJET

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

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

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

- prendre des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
- donner des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, comme activité principale ou accessoire (étant entendu que donner des immeubles en location-financement, avec une option d'achat, ne peut être une activité principale que de la manière déterminée à l'article 17, alinéa 3, de l'AR SIR et aux conditions de cet article) ; et
- développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques de la société et de façon à assurer une diversification des risques appropriée. La société peut

également détenir des liquidités non affectées. Les liquidités pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, ou à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;

- consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- effectuer des opérations liées à des instruments de couverture (tels que définis par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées), dans la mesure où ces opérations font partie d'une politique établie par la société pour couvrir les risques financiers, à l'exclusion des opérations spéculatives. Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut effectuer toutes les opérations immobilières, mobilières, financières, commerciales et industrielles ayant un lien, direct ou indirect, avec son objet ou qui sont simplement de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation, en Belgique et à l'étranger. Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de scission ou d'une autre restructuration prévue par le droit des sociétés, d'une inscription, d'une participation, d'une intervention financière ou de toute autre manière prendre une participation dans toute société ou entreprise actuelle ou future, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est semblable au sien, ou de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation.

ARTICLE 4 - INTERDICTIONS

La société ne peut agir comme promoteur au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, à moins qu'il ne s'agisse d'opérations occasionnelles.

Il est interdit à la société :

- 1° de participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- 2° de prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués aux conditions et suivant les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ; et
- 3° d'acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé déclarée en faillite, ayant conclu un accord à l'amiable avec ses créanciers, faisant l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, ayant obtenu un report de paiement ou à l'égard de laquelle une mesure similaire est prise à l'étranger.

ARTICLE 5 - DURÉE

La société est constituée pour une durée indéterminée et est active dès la date de sa constitution.

Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions et selon les formes requises pour une modification des statuts.

TITRE II - CAPITAL - ACTIONS - AUTRES TITRES

ARTICLE 6 - CAPITAL

Le capital s'élève à quatre-vingt-neuf millions quatre cent quatorze mille trois cent vingt et un euros et cinquante-huit centimes (89 414 321,58 €).

Le capital est représenté par quinze millions, vingt-huit mille, huit cent quatre-vingts (15 028 880) actions sans mention de valeur nominale, dont cent cinquante mille (150 000) sont des actions préférentielles et quatorze millions, huit cent soixante-dix-huit mille, huit cent quatre-vingts (14.878.880) sont des actions ordinaires.

Les actions préférentielles ont les mêmes droits que les actions ordinaires et bénéficient en outre des droits énoncés aux articles 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, et 35 des présents statuts.

Toutes les actions doivent être intégralement libérées dès leur souscription.

ARTICLE 7 - CAPITAL AUTORISÉ

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social intégralement libéré à la date et aux conditions qu'il fixe, en une ou plusieurs fois, à concurrence de soixante millions, sept cent quarante-quatre mille, trois cent quatre-vingt-quinze euros (60 744 395 €).

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 mars 2014.

Elle est renouvelable.

Cette ou ces augmentations de capital peut/peuvent être effectuée(s) par apport en espèces, par apport en nature ou par incorporation de réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission non répartis ainsi que tous les composants des fonds propres dans les comptes annuels statutaires IFRS de la société (établis en vertu de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées) qui se prêtent à la conversion en capital, et avec ou sans création de nouveaux titres, conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et les présents statuts. Le conseil d'administration peut aussi émettre de nouvelles actions disposant de droits identiques ou différents (notamment en matière de droit de vote, de droits aux dividendes (notamment, le caractère transférable ou non de tout dividende préférentiel) et/ou de droits relatifs au solde de liquidation et une éventuelle préférence en matière de remboursement de capital) si les actions existantes et, dans ce cadre, les statuts sont adaptés pour refléter ces différents droits. Le cas échéant, les primes d'émission devront, en cas d'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration, être placées par le conseil d'administration sur un compte de réserve indisponible, qui constituera, au même titre que le capital, la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou clôturé autrement que par une résolution de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification de statuts, hormis la conversion en capital prévue ci-dessus.

Aux conditions et dans les limites prévues au présent article, le conseil d'administration peut également émettre des warrants (attachés ou non à un autre titre) et des obligations convertibles ou des obligations remboursables en actions, ce qui peut donner lieu à la création des titres auxquels il est fait référence au quatrième alinéa, et cela toujours conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, les réglementations applicables aux sociétés immobilières réglementées et les présents statuts.

Sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 et 606 du Code des sociétés, le conseil d'administration peut dans ce cadre limiter ou supprimer le droit de préférence, même en faveur d'une ou de plusieurs personne(s) déterminée(s), qui n'est/ne sont pas membre(s) du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres (dans la mesure requise par la loi).

Ce droit d'allocation irréductible doit au moins satisfaire aux conditions énoncées à l'article 8.1 des présents statuts. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limitations susmentionnées dans le cadre d'une suppression ou d'une limitation du droit de préférence ne sont pas applicables en cas d'apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Lors de l'émission de titres contre un apport en nature, les conditions mentionnées à l'article 8.2 des statuts doivent être respectées (y compris la possibilité de déduire un montant correspondant à la partie du dividende brut non distribué). Les règles spéciales applicables en cas d'augmentation de capital en nature exposées à l'article 8.2 ne sont toutefois pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL

Sans préjudice de la possibilité d'utilisation du capital autorisé par une résolution du conseil d'administration et moyennant la prise en considération des règles applicables aux sociétés immobilières réglementées, l'augmentation ou la réduction du capital ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire, devant notaire.

Si l'assemblée générale décide de demander une prime d'émission, celle-ci doit être placée sur un compte de réserve indisponible, qui constituera, au même titre que le capital, la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou clôturé autrement que par une résolution de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification de statuts, hormis la conversion en capital prévue ci-dessus.

En cas de réduction du capital souscrit, les actionnaires qui se trouvent dans des conditions identiques doivent être traités de manière identique, et les autres dispositions des articles 612 et 613 du Code des sociétés doivent être respectées.

8.1 Augmentation de capital en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence ne peut être limité ou supprimé, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible remplit au moins les conditions suivantes :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
4. la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limitations susmentionnées dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces ne sont pas applicables à un apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

8.2 Augmentation de capital en nature

En cas d'émission de titres contre un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées, sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés :

1. l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation de l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date ;
3. sauf si le prix d'émission ainsi que les modalités applicables sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
4. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'incidence en termes de droits de vote.

Pour l'application du point 2 ci-dessus, il est permis de déduire du montant prévu au point (b) du point 2 un montant correspondant à la part des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées. Le cas échéant, le

conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes déduits de la sorte dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans son rapport financier annuel.

Les règles spéciales sur l'augmentation de capital en nature expliquées dans le présent article 8.2 ne sont pas applicables à l'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

8.3 Fusions, scissions et opérations similaires

Les règles spéciales applicables à l'augmentation de capital en nature énoncées à l'article 8.2 s'appliquent mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations similaires visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

Dans ce cas, on entend par « date de la convention d'apport » la date à laquelle la proposition de fusion ou de scission est déposée.

ARTICLE 9 - NATURE DES ACTIONS

Les actions préférentielles sont nominatives et doivent le rester. Les actions ordinaires peuvent, au choix de l'actionnaire, être nominatives ou dématérialisées.

Les titres au porteur émis par la société qui se trouvaient sur un compte-titres le 1er janvier 2008 sont convertis en titres dématérialisés à partir de cette date. Les autres titres au porteur sont, au fur et à mesure de leur inscription en compte-titres à partir du 1er janvier 2008, également automatiquement convertis en titres dématérialisés.

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

Conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur, les actions qui ne sont pas encore converties le 31 décembre 2013 sont converties automatiquement en actions dématérialisées. Ces actions sont inscrites sur un compte-titres au nom de la société sans que celle-ci n'acquière de ce fait la qualité de propriétaire. L'exercice des droits attaché à ces actions est suspendu jusqu'à ce qu'une personne ayant pu valablement établir sa qualité de titulaire demande et obtienne que les actions soient inscrites à son nom dans le registre des actions nominatives ou sur un compte-titres.

Le transfert ou le dépôt de ces actions aura lieu, le cas échéant, conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur.

Le titre dématérialisé est représenté par une inscription en compte, au nom de son propriétaire ou de son détenteur, auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation et est transféré par virement de compte à compte. Le nombre d'actions dématérialisées en circulation à tout moment est inscrit dans le registre des actions nominatives au nom de l'organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la société un registre de chaque catégorie de titres nominatifs. Ce registre de titres nominatifs peut être tenu sous forme électronique. Chaque détenteur de titres peut prendre connaissance du registre relatif à ses titres.

ARTICLE 10 - TITRES

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et moyennant le respect de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés et ceux qui sont éventuellement autorisés par le droit des sociétés, conformément aux règles prescrites à cet égard et à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

ARTICLE 11 - EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

À l'égard de la société, les actions sont indivisibles. Si une action appartient à plusieurs personnes, ou si les droits afférents à une action sont divisés entre plusieurs personnes, le conseil d'administration a le droit de suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme actionnaire à son égard.

Si une action est grevée d'un usufruit, l'exercice du droit de vote

afférent à l'action est exercé par l'usufruitier sauf opposition écrite préalable du nu-propriétaire.

ARTICLE 12 - CESSION DES ACTIONS A, B, C, D, E et F

12.1. Principe

Les actions préférentielles ne peuvent être cédées que conformément aux règles suivantes.

12.2. Cession des actions préférentielles

Les actions préférentielles qu'un actionnaire souhaite céder à un actionnaire qui ne détient pas d'actions préférentielles et qui ne sont pas sous le contrôle de l'actionnaire cédant (une « cession externe »), doivent être proposées avant la vente aux détenteurs d'actions préférentielles, en proportion du nombre d'actions préférentielles qu'ils détiennent.

Le mot contrôle a ici le sens donné à l'article 5 du Code des sociétés.

Si, suite à une cession autre qu'une cession externe, la société qui détient des actions préférentielles n'est plus sous le contrôle de l'actionnaire cédant, les actions préférentielles sont à nouveau cédées à l'actionnaire d'origine ou la procédure de vente à des tiers est suivie.

12.3 Procédure

En cas de cession externe, l'actionnaire cédant doit informer les actionnaires ayant un droit de préemption de son intention de procéder à la cession, par lettre recommandée envoyée à l'adresse mentionnée à côté du nom de ces actionnaires dans le registre d'actions. Une copie de cette lettre sera adressée au conseil d'administration de la société.

Cette lettre recommandée mentionne le nom et l'adresse de la personne à qui l'actionnaire cédant souhaite céder des actions préférentielles ainsi que le nombre d'actions préférentielles ou les droits afférents qu'il souhaite céder, et le prix auquel il souhaite les céder, ainsi que le nom des autres actionnaires à qui cette lettre est adressée.

Est annexée à cette lettre une copie de la convention avec le candidat cessionnaire ou la déclaration de ce dernier qu'il est prêt à acquérir au prix proposé par l'actionnaire les actions ou les droits afférents.

Le prix proposé par l'actionnaire cédant aux détenteurs des droits de préemption ne peut pas différer du prix convenu avec le candidat cessionnaire.

L'offre de l'actionnaire cédant n'est valable, et la procédure de vente ne peut avoir lieu, que si les deux alinéas précédents sont respectés, sauf ce qui est déterminé ci-après au sujet du prix, le cas échéant.

La lettre recommandée invite de manière irrévocable l'actionnaire destinataire à exercer son droit de préemption sur un certain nombre d'actions conformément aux alinéas précédents du présent article.

Il peut valablement céder ce droit de préemption à toute personne ou société contrôlée par lui, à condition de le communiquer par écrit à l'actionnaire cédant.

Le titulaire du droit de préemption doit exercer celui-ci par lettre recommandée adressée à l'actionnaire cédant, au plus tard dans les soixante jours suivant la date d'envoi de la lettre recommandée de l'actionnaire cédant à l'actionnaire concerné.

Dans cette lettre, le titulaire doit s'engager à acquérir toutes les actions proposées à la vente pour lesquelles aucun droit de préemption n'a été exercé (par un autre actionnaire).

Si seule une partie des actionnaires destinataires ou des sociétés ou personnes contrôlées par eux exerce son droit de préemption, les actions pour lesquelles aucun droit de préemption n'a été exercé reviennent à ces premiers, en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent comme indiqué ci-dessus. Si aucun droit de préemption n'est exercé, l'actionnaire cédant peut exclusivement céder de manière valable les actions ou les droits afférents proposés à la vente au candidat cessionnaire mentionné dans la lettre recommandée et au prix proposé aux détenteurs des droits de préemption, dans un délai de quinze jours.

12.4. Par « cession » d'actions, on comprend tout type de cession, y compris la donation, l'échange et la cession suite à des fusions

ou des scissions de sociétés. Est également considéré comme une cession, le nantissement ou la cession d'une majorité des droits de vote dans la société actionnaire à une société ou une personne qui n'est pas contrôlée par le titulaire de ces droits de vote.

12.5. Ce règlement de préemption est également applicable aux titres donnant droit à des actions préférentielles qui, conformément à l'article 10 des présents statuts, peuvent être émis par la société.

12.6. Une cession en violation des dispositions du présent article n'est pas opposable à la société. En cas de cession à un tiers en violation de ces dispositions, les actionnaires et les sociétés ou personnes contrôlées par eux, à qui l'actionnaire cédant aurait dû proposer les actions, disposent d'une option d'achat au prix payé par le tiers pendant soixante jours après l'inscription dans le registre des actions cédées au tiers.

Cette option est valablement levée et la propriété des actions en question passe de plein droit au tiers qui a acquis les actions. En cas de cession à titre gratuit, le prix auquel l'option peut être exercée est fixé à la cotation boursière des actions ordinaires à la date d'acquisition ou, s'il s'agit de titres qui ne sont pas cotés en bourse, sur la base de leur valeur intrinsèque déterminée par un expert indépendant

12.7. Tout tiers ayant acquis les actions préférentielles d'un actionnaire doit informer le conseil d'administration de la cession et du prix.

12.8. En cas de cession externe d'actions préférentielles, les actions préférentielles faisant l'objet de la cession externe sont converties en actions ordinaires, sauf décision contraire du conseil d'administration à ce propos.

ARTICLE 13 - CESSION D'ACTIONS ORDINAIRES

Les actions ordinaires sont librement cessibles.

ARTICLE 14 - ACQUISITION D'ACTIONS PROPRES

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

ARTICLE 15 - NOTIFICATION DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

Conformément aux conditions, termes et modalités déterminées dans les articles 6 à 13 de la loi du 2 mai 2007 et dans l'arrêté-royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes, tels que modifiés de temps à autre (la « réglementation sur la transparence »), toute personne physique ou morale doit notifier à la société et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient directement ou indirectement, lorsque le nombre de droits de vote atteint, dépasse ou retombe en dessous de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, etc., chaque fois par tranche de 5 % du total des droits de vote existants, aux conditions déterminées par la réglementation sur la transparence. Conformément à l'article 18 de la loi du 2 mai 2007, la même obligation est applicable lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote, détenus directement ou indirectement, atteignent, dépassent ou retombent en dessous de la limite de trois pour cent (3 %) du total des droits de vote existants.

TITRE III - ADMINISTRATION ET CONTRÔLE

ARTICLE 16 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration compte un nombre variable de membres. Il y a au minimum cinq administrateurs. Les administrateurs ne doivent pas être actionnaires. Le conseil d'administration compte au moins trois membres indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés. La durée du mandat d'administrateur ne peut excéder quatre ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles. Les membres du conseil d'administration sont nommés par

l'assemblée générale, qui détermine également leur rémunération. Les détenteurs d'actions préférentielles ont le droit de proposer une liste d'au moins seize (16) candidats administrateurs. L'assemblée générale peut choisir un maximum de huit administrateurs dans cette liste. Ces administrateurs sont appelés « administrateurs présentés par les porteurs d'actions préférentielles ».

Les détenteurs d'actions ordinaires ont le droit de proposer un ou plusieurs candidat(s) administrateur(s). L'assemblée générale peut choisir un maximum de trois administrateurs parmi ces candidats.

Si un mandat d'administrateur devient vacant pour une raison quelconque, un nouvel administrateur sera choisi sur une liste proposée par la catégorie d'actionnaires ayant proposé la liste sur laquelle a été choisi l'administrateur dont le mandat devient vacant, sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 17. La direction effective de la société est confiée à au moins deux personnes qui, comme les membres de l'organe d'administration, doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour l'exercice de leur fonction, et doivent remplir les conditions imposées par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

ARTICLE 17 - VACANCE ANTICIPÉE

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

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

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

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

ARTICLE 18 - PRÉSIDENTE

Le conseil d'administration choisit un président parmi les administrateurs proposés par les détenteurs d'actions préférentielles

ARTICLE 19 - RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est convoqué par son président ou par deux administrateurs, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Les convocations mentionnent le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de l'assemblée, et sont envoyées au moins deux jours francs avant l'assemblée par lettre, télégramme, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit.

Si le président est empêché, le conseil d'administration est présidé par le doyen d'âge des administrateurs présents, présentés par les détenteurs d'actions préférentielles.

Chaque administrateur qui assiste à une réunion du conseil d'administration ou s'y fait représenter est considéré comme régulièrement convoqué.

ARTICLE 20 - DÉLIBÉRATIONS

Le conseil d'administration ne peut délibérer et décider valablement que si la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée, et si au moins trois administrateurs présentés par les détenteurs d'actions préférentielles sont présents ou représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint, un nouveau conseil peut être convoqué, avec le même ordre du jour, qui délibérera et décidera valablement si au moins deux administrateurs sont présents ou représentés.

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

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

Le conseil d'administration peut se réunir par téléconférence, vidéoconférence ou tout équipement de communication similaire permettant à toutes les personnes participant à l'assemblée de s'entendre l'une l'autre.

Tout administrateur peut également communiquer son avis au président par lettre, télégramme, fax, e-mail ou toute autre forme écrite.

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

Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération relevant de la compétence du conseil d'administration, il doit se conformer aux dispositions de l'article 523 du Code des sociétés. Les membres du conseil d'administration respecteront également les articles 37 et 38 de la loi SIR.

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessous, les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des votes exprimés.

Les changements de politique concernant les options établies dans le budget d'investissement et le plan d'affaires de la société requièrent une majorité de septante pour cent.

Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux votes exprimés. En cas de partage des votes au sein du conseil d'administration, le vote du président est prépondérant.

ARTICLE 21 - PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents. Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial. Les procurations sont annexées aux procès-verbaux. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par deux administrateurs ou par une personne chargée de la gestion journalière. Ce pouvoir peut être délégué à un mandataire.

ARTICLE 22 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société.

Il a le pouvoir d'accomplir les actes qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale par la loi ou les statuts.

ARTICLE 23 - MANDATS SPÉCIAUX

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

ARTICLE 24 - ÉMOLUMENTS

Le mandat d'administrateur est rémunéré. La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée générale. Les membres du conseil d'administration ont droit au remboursement des frais directement liés à leur mission.

ARTICLE 25 - COMITÉS

25.1 Comités consultatifs

Conformément à l'article 526 bis, § 3, et à l'article 526 quater, § 4, du Code des sociétés, le conseil d'administration procède dans son ensemble aux tâches attribuées au comité d'audit et au comité de rémunération, respectivement, étant entendu que le conseil d'administration constituera en son sein un comité d'audit et un comité de rémunération, respectivement, dès que la société ne

remplit plus les critères fixés à l'article 526 bis, § 3, et à l'article 526 quater, § 4, du Code des sociétés, respectivement.

25.2 Comités additionnels

Sous réserve de l'article 25.1, le conseil d'administration peut, conformément à l'article 522 du Code des sociétés, constituer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comité(s) consultatif(s), y compris par exemple un comité stratégique ou un comité de nomination.

Le conseil d'administration détermine la composition et les pouvoirs de ces comités, en conformité avec la réglementation applicable.

ARTICLE 26 - POUVOIR DE REPRÉSENTATION EXTERNE

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

ARTICLE 27 - GESTION JOURNALIÈRE

Le conseil d'administration peut conférer la gestion journalière de la société ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion à un ou plusieurs administrateur(s) qui portera/ont le titre d'administrateur délégué.

En cas de délégation de la gestion journalière, le conseil d'administration détermine la rémunération liée à cette fonction. Dans le cadre de la gestion journalière, la société est valablement représentée par un administrateur délégué.

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

ARTICLE 28 - COMITÉ DE DIRECTION

Le conseil d'administration peut déléguer certains pouvoirs d'administration à un comité de direction qui est sous sa surveillance, sous réserve de la définition de la politique générale de la société ou de tous actes qui sont réservés au conseil d'administration en vertu d'autres dispositions de la loi. Deux membres du comité de direction peuvent représenter la société dans le cadre des pouvoirs qui ont été délégués au comité de direction par le conseil d'administration.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité, au regard du Code des sociétés et des statuts, des opérations de la société, est confié à un ou plusieurs commissaire(s) nommé(s) parmi les réviseurs ou sociétés de réviseurs agréés par la FSMA. L'assemblée générale détermine à la majorité simple le nombre de commissaires et fixe leurs émoluments. Les commissaires sont nommés pour un terme renouvelable de trois ans. Sous peine de dommages-intérêts, ils ne peuvent être révoqués en cours de mandat par l'assemblée générale que pour de justes motifs, et en respectant la procédure instaurée par l'article 136 du Code des sociétés.

ARTICLE 30 - TÂCHES DES COMMISSAIRES

Les commissaires ont, conjointement ou individuellement, un droit illimité de surveillance sur toutes les opérations de la société. Ils peuvent prendre connaissance, sans déplacement, des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la société.

Il leur est remis chaque semestre par le conseil d'administration un état résumant la situation active et passive de la société.

Les commissaires peuvent, dans l'exercice de leur fonction, et à leurs frais, se faire assister par des préposés ou d'autres personnes dont ils répondent.

TITRE IV - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 31 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - COMPOSITION ET POUVOIRS

L'assemblée générale régulièrement constituée représente tous les actionnaires. Les décisions prises par l'assemblée sont obligatoires pour tous les actionnaires, même ceux absents ou ayant une opinion divergente.

ARTICLE 32 - RÉUNIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale se réunit le troisième mercredi du mois de mai, à onze heures. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée est tenue le jour ouvrable suivant.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige et doit être convoquée dans les cas suivants :

- chaque fois que des actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital souscrit en font la demande ;
- chaque fois que les détenteurs d'actions préférentielles, qui représentent ensemble un cinquième du capital représenté par les actions préférentielles, en font la demande.

Cette demande est adressée par lettre recommandée au siège social de la société et doit décrire de manière précise les sujets dont l'assemblée générale délibérera et décidera. La demande doit être adressée au conseil d'administration et au commissaire, qui est tenu de convoquer une réunion dans les trois semaines suivant la réception de la demande. Dans la convocation, d'autres sujets peuvent être ajoutés aux points à l'ordre du jour proposés par les actionnaires.

Les assemblées générales se réunissent au siège social de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 33 - CONVOCATION

Le conseil d'administration ou le/les commissaire(s) convoquent l'assemblée générale.

Cette convocation contient le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que les résolutions proposées. Elle est faite dans les formes et délais prescrits par le Code des sociétés.

Chaque année se tient une assemblée générale dont l'ordre du jour comprend au moins les points suivants : la discussion du rapport annuel et du rapport du ou des commissaire(s), la discussion et l'approbation des comptes annuels et l'affectation du bénéfice net, la décharge des administrateurs et du ou des commissaire(s) et, le cas échéant, la nomination des administrateurs et du ou des commissaire(s).

La régularité de la convocation ne peut être contestée si tous les actionnaires sont présents ou valablement représentés.

ARTICLE 34 - ADMISSION

Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et exercer son droit de vote que sous réserve des conditions suivantes :

- (1) Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et exercer son droit de vote que sur la base de l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire, à la date d'enregistrement, par inscription dans le registre des actions nominatives de la société ou par inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, quel que soit le nombre d'actions détenues par l'actionnaire à l'assemblée générale. Le quatorzième jour précédant l'assemblée générale, à minuit (heure belge), vaut comme date d'enregistrement.
- (2) Le propriétaire des actions dématérialisées qui veut participer à l'assemblée dépose une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé ou par l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit avoir lieu au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des institutions nommées dans l'invitation. Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant participer à l'assemblée doivent, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée, informer la société par courrier ordinaire, fax ou e-mail de leur intention de participer à l'assemblée.
- (3) Le conseil d'administration tiendra un registre pour chacun des actionnaires ayant communiqué son intention de participer à l'assemblée générale, reprenant son nom et son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il détenait à la date d'enregistrement et pour lequel il a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale, ainsi que la description des pièces qui démontrent qu'il détenait les actions à cette date d'enregistrement.

ARTICLE 35 - REPRÉSENTATION

Chaque actionnaire peut donner une procuration pour le représenter à l'assemblée générale, conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés. Le mandataire ne doit pas être actionnaire.

Un actionnaire de la société ne peut nommer qu'une personne comme mandataire pour une assemblée générale particulière. Il n'est possible de déroger à ce principe que conformément aux règles pertinentes du Code des sociétés.

Une personne agissant comme mandataire peut détenir une procuration de plus d'un actionnaire. Au cas où un mandataire détient des procurations de plusieurs actionnaires, il peut exprimer pour un actionnaire donné des votes différents de ceux exprimés pour un autre actionnaire.

La désignation d'un mandataire par un actionnaire d'une société intervient par écrit ou par un formulaire électronique et doit être signée par l'actionnaire, le cas échéant sous la forme d'une signature électronique avancée au sens de l'article 4, § 4, de la loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification, ou par un procédé de signature électronique qui répond aux conditions de l'article 1322 du Code civil.

La communication de la procuration à la société doit être faite par écrit. Cette communication peut également être faite par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation.

La procuration doit parvenir à la société au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

Le mandataire vote conformément aux instructions de vote éventuellement données par l'actionnaire qui l'a désigné, sans préjudice de la possibilité, prévue à l'article 549, alinéa 2, du Code des sociétés, de s'écarter dans certaines circonstances des instructions données. Il doit conserver un registre des instructions de vote pendant une période d'au moins un et confirmer, à la demande de l'actionnaire, que les instructions de vote ont été respectées.

En cas de conflits d'intérêts potentiels entre l'actionnaire et le mandataire qu'il a désigné, tel que défini à l'article 547 bis, § 4, du Code des sociétés, le mandataire doit divulguer les faits précis qui sont pertinents pour permettre à l'actionnaire d'évaluer le risque que le mandataire puisse poursuivre un intérêt autre que l'intérêt de l'actionnaire. En outre, le mandataire n'est autorisé à exercer le droit de vote pour compte de l'actionnaire qu'à la condition qu'il dispose d'instructions de vote spécifiques pour chaque sujet inscrit à l'ordre du jour.

ARTICLE 36 - BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par le doyen d'âge des administrateurs présents, présenté par les détenteurs d'actions préférentielles.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur, qui ne doivent pas être un actionnaire. Ces deux fonctions peuvent être exercées par une seule personne. Le président, le secrétaire et le scrutateur forment le bureau

ARTICLE 37 - PROROGATION

Lors de chaque assemblée générale, le conseil d'administration a le droit, séance tenante, de proroger jusqu'à cinq semaines la décision relative à l'approbation des comptes annuels.

Cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. L'assemblée suivante a le droit d'arrêter définitivement les comptes annuels.

Le conseil d'administration a également le droit de proroger à cinq semaines toute autre assemblée générale ou tout autre point à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à moins que cette réunion n'ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaire(s) représentant au moins un cinquième du capital ou, respectivement, un cinquième du capital représenté par les actions préférentielles ou par le ou les commissaire(s).

ARTICLE 38 - NOMBRE DE VOIX - EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Chaque action donne droit à une voix.

Les actionnaires sans droit de vote, les porteurs de warrants et

les obligataires peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement. Dans les cas prévus à l'article 481 du Code des sociétés, les actionnaires sans droit de vote ont néanmoins un droit de vote.

ARTICLE 39 - DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉLIBÉRATION

1. Avant l'ouverture de la séance, une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre d'actions qu'ils détiennent est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

2. L'assemblée générale ne peut délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour sauf si tous les actionnaires sont présents ou représentés à l'assemblée générale et décident à l'unanimité d'élargir l'ordre du jour. Le consentement requis est établi si aucune opposition n'a été consignée dans le procès-verbal de l'assemblée.

Ce qui précède n'affecte pas la possibilité pour un ou plusieurs actionnaire(s) possédant ensemble au moins 3 % du capital social, et à condition que les dispositions pertinentes du Code des sociétés soient remplies, au plus tard le vingt-deuxième jour avant la date de l'assemblée générale, de requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que de déposer des propositions de résolution concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Ce qui précède n'est pas applicable si une assemblée générale fait l'objet d'une nouvelle convocation parce que le quorum requis n'a pas été atteint lors de la première convocation et pour autant qu'il ait été satisfait aux dispositions légales lors de la première convocation, que la date de la deuxième assemblée ait été indiquée dans la première convocation et que l'ordre du jour ne comporte aucun nouveau point.

Ces demandes doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-deuxième jour qui précède la date de l'assemblée générale. Les sujets à traiter et les propositions de décision y afférentes ajoutés à l'ordre du jour, le cas échéant, seront publiés conformément aux modalités du Code des sociétés. Si une procuration a déjà été portée à l'attention de la société avant la publication de l'ordre du jour complété, le mandataire doit prendre en compte les dispositions pertinentes du Code des sociétés.

Les sujets à traiter et les propositions de décision y afférentes inscrits à l'ordre du jour en application de l'alinéa précédent ne seront discutés que si toutes les dispositions pertinentes du Code des sociétés sont remplies.

3. Le conseil d'administration répond aux questions qui lui sont posées, lors de l'assemblée ou par écrit, par les actionnaires au sujet de son rapport ou des points à l'ordre du jour, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la société ou ses administrateurs.

Les commissaires répondent aux questions qui leur sont posées, lors de l'assemblée ou par écrit, par les actionnaires au sujet de leur rapport, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter préjudice aux intérêts commerciaux de la société ou aux engagements de confidentialité souscrits par la société, ses administrateurs ou les commissaires. Ils ont le droit de prendre la parole à l'assemblée générale en relation avec l'accomplissement de leur fonction.

Le conseil d'administration et les commissaires peuvent fournir une réponse globale à plusieurs questions ayant le même objet. Les actionnaires peuvent, dès la communication de la convocation, poser par écrit les questions susmentionnées, conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés.

4. Sauf dispositions légales ou statutaires contraires, les décisions sont prises à la majorité simple des voix émises. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Les votes se font à main levée ou par appel nominal, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises.

L'assemblée générale extraordinaire doit avoir lieu en présence d'un notaire qui en établit un procès-verbal authentique.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer sur les modifications des statuts que si ceux qui participent à l'assemblée représentent la moitié au moins du capital social.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation est nécessaire, conformément à l'article 558 du Code des sociétés, et la deuxième assemblée délibère et décide valablement, quelle que soit la portion du capital présente ou représentée.

En outre, une modification des statuts ne peut être adoptée que si elle est préalablement approuvée par la FSMA et que si elle réunit les trois quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées (ou toute autre majorité spéciale prescrite par le Code des sociétés).

En cas de modification des statuts, ou de décision pour laquelle la loi impose au moins la même condition de majorité que pour la modification des statuts, et affectant les droits et obligations d'une certaine catégorie d'actionnaires, les conditions de majorité légales sont remplies pour chaque catégorie d'actionnaires séparément.

ARTICLE 40 - PROCÈS-VERBAL

Il est dressé un procès-verbal de chaque assemblée générale. Les procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Les copies, à présenter en justice ou autrement, sont signées par deux administrateurs ou par un administrateur délégué. Les procès-verbaux des assemblées générales mentionnent, pour chaque décision, le nombre d'actions pour lesquelles des votes ont été valablement exprimés, la proportion du capital social représentée par ces votes, le nombre total de votes valablement exprimés, le nombre de votes exprimés pour et contre chaque décision et, le cas échéant, le nombre d'abstentions. Ces informations seront rendues publiques sur le site Internet, dans les quinze jours suivant l'assemblée générale.

TITRE V - COMPTES ANNUELS - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES
ARTICLE 41 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - RAPPORT ANNUEL

L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année.

À la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels. Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer d'une manière fidèle l'évolution des affaires et la situation de la société. Ce rapport contient également les informations requises par le Code des sociétés, y compris une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui forme une partie spécifique de celui-ci. Cette déclaration de gouvernement d'entreprise contient également le rapport de rémunération qui forme une partie spécifique de celle-ci. Dès la publication de la convocation à l'assemblée, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres documents mentionnés dans le Code des sociétés.

ARTICLE 42 - APPROBATION DES COMPTES ANNUELS

L'assemblée générale entend le rapport de gestion et le rapport du ou des commissaire(s) et décide à la majorité simple de l'approbation des comptes annuels.

Après l'approbation des comptes annuels, l'assemblée générale se prononce à la majorité simple, par vote spécial, sur la décharge des administrateurs et du ou des commissaire(s).

Cette décharge n'est valable que si le bilan ne contient aucune omission, ni indication fautive, dissimulant la situation réelle de la société, et, en ce qui concerne les actes faits en violation des statuts, que s'ils ont été spécialement indiqués dans la convocation.

Le conseil d'administration veille à ce que les comptes annuels statutaires et consolidés soient déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les trente jours suivant leur approbation, conformément aux dispositions légales.

Les rapports financiers annuels et semestriels, les comptes annuels et semestriels, et le rapport du commissaire, ainsi que les statuts de la société, sont également disponibles au siège social et peuvent, à titre d'information, être consultés sur le site de la société.

ARTICLE 43 - AFFECTATION DU BÉNÉFICE

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale décide à la majorité simple de l'affectation du bénéfice net, conformément à l'article 13 de l'AR SIR.

ARTICLE 44 - PAIEMENT DE DIVIDENDES

1. Les dividendes sont payés au moment et à l'endroit désignés par le conseil d'administration.

2. Le conseil d'administration peut, dans les limites prévues à l'article 618 du Code des sociétés, distribuer des acomptes sur dividende, imputés sur le résultat de l'exercice social. Cette distribution ne peut avoir lieu que par prélèvement sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves qui doivent être constituées en vertu d'une disposition légale ou statutaire. Pour le surplus, il est procédé conformément à l'article 618 du Code des sociétés.

ARTICLE 45 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES OBLIGATAIRES

Le conseil d'administration et le ou les commissaire(s) peuvent convoquer les obligataires, s'il y en a, en assemblée générale des obligataires, qui aura les pouvoirs visés à l'article 568 du Code des sociétés.

Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des titres en circulation.

La convocation contient l'ordre du jour et est établie conformément à l'article 570 du Code des sociétés. Pour être admis à l'assemblée générale, les obligataires doivent respecter les formalités prévues à l'article 571 du Code des sociétés, ainsi que toutes les formalités prévues dans les conditions d'émission des obligations ou dans la convocation.

L'assemblée générale des obligataires se déroule conformément aux dispositions des articles 572 à 580 du Code des sociétés.

TITRE VI - DISSOLUTION. - LIQUIDATION**ARTICLE 46 - LIQUIDATION**

En cas de dissolution de la société, pour une raison quelconque et à tout moment, la liquidation est assurée par des liquidateurs nommés par l'assemblée générale. En l'absence d'une telle nomination, la liquidation est assurée par le conseil d'administration agissant en qualité de comité de liquidation. Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation par le tribunal de commerce compétent de leur nomination, suite à la décision de l'assemblée générale.

Sauf décision contraire, les liquidateurs agissent conjointement. À cette fin, les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus, conformément aux articles 186 et suivants du Code des sociétés, sauf restrictions imposées par l'assemblée générale. L'assemblée générale fixe les émoluments des liquidateurs.

ARTICLE 47 - DISTRIBUTION

Après apurement de toutes les dettes, charges et tous frais de liquidation, l'actif net sert en premier lieu au remboursement, en espèces ou en nature, du montant libéré des actions. Tout excédent sera distribué entre les actionnaires, au prorata de leurs droits

TITRE VII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**ARTICLE 48 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Tout administrateur, directeur et liquidateur domicilié à l'étranger fait élection de domicile pendant l'exercice de son mandat au siège social de la société, où toutes significations et notifications relatives aux affaires de la société et à la responsabilité de sa gestion peuvent valablement lui être faites à son nom, à l'exception des convocations faites conformément aux présents statuts.

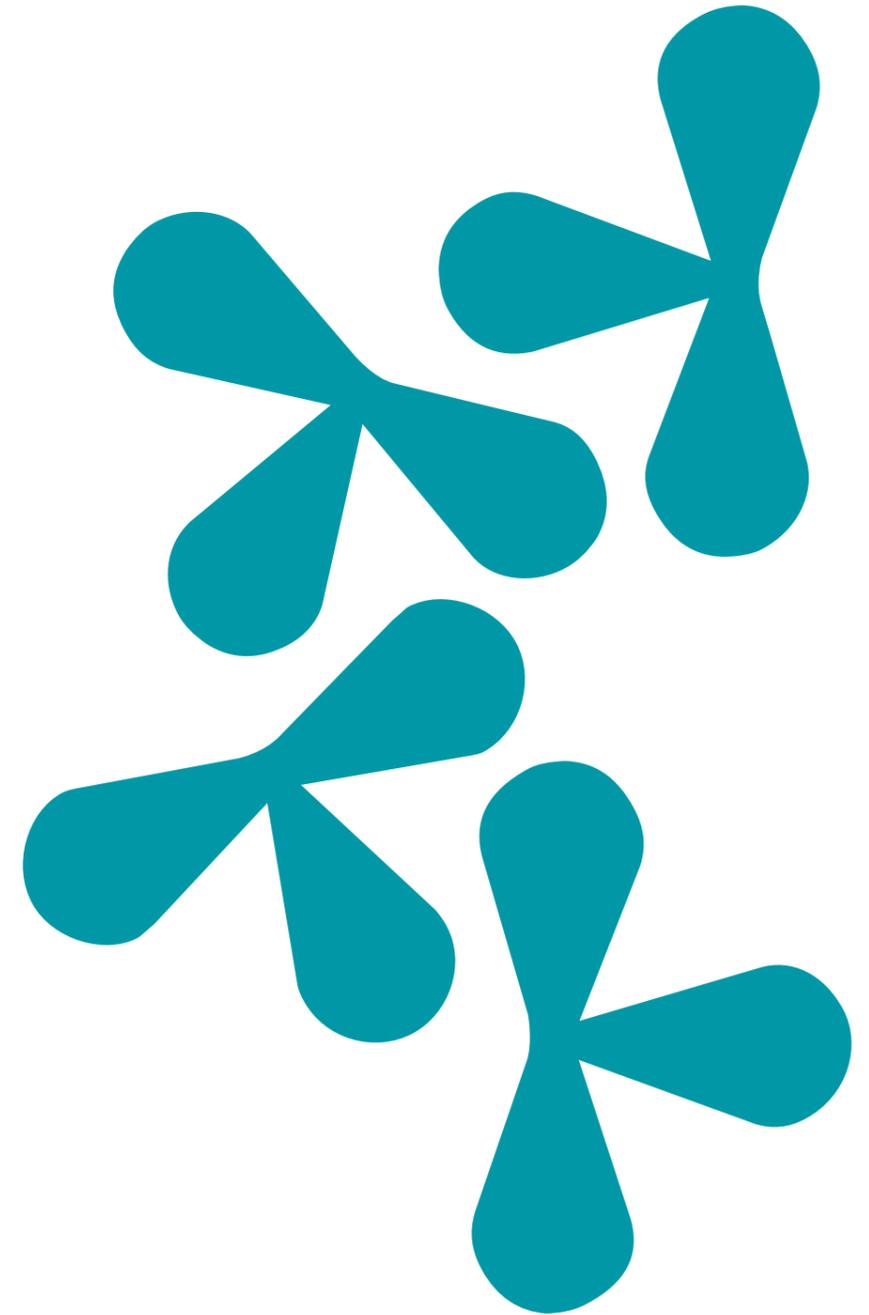
Les titulaires d'actions nominatives sont tenus de notifier à la société tout changement de lieu de résidence. En l'absence de notification, ils sont réputés avoir élu domicile à leur ancien lieu de résidence.

ARTICLE 49 - JURIDICTION

Tout litige entre la société, ses administrateurs, ses détenteurs de titres et ses liquidateurs concernant les affaires de la société et l'application des présents statuts relève de la compétence exclusive des tribunaux du siège social de la société, à moins que la société y renonce expressément

ARTICLE 50 - DROIT COMMUN

Les parties déclarent se conformer intégralement au Code des sociétés, ainsi qu'à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées (telle que modifiée de temps à autre). Par conséquent, les dispositions des présents statuts qui dérogeraient indûment aux dispositions des lois susmentionnées, sont réputées ne pas être reprises dans le présent acte, et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites. Il est précisé que les articles 111, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne sont pas applicables.



6. La société immobilière réglementée (SIR) publique

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

6.2 Caractéristiques générales

6.2.1 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 sicafo 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 sicafo 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 sicafo) 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.

6.2.2 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.

6.2.3 CONSÉQUENCES FISCALES

Régime fiscal de la SIR

La base imposable de la SIR est limitée aux dépenses non déductibles au titre de frais professionnels, aux avantages anormaux ou bénévoles et à la cotisation spéciale dite « sur commissions secrètes » sur les dépenses qui n'ont pas été dûment justifiées. La SIR ne peut bénéficier de la déduction pour capital à risque ni des taux réduits de l'impôt des sociétés.

Comme c'est le cas pour les sicafi, lorsqu'une SIR prend part à une fusion, une scission ou une opération assimilée, cette opération ne bénéficie pas du régime d'immunité fiscale mais donne lieu à l'application de l'exit tax 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 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 1er 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 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.



XI. Lexique

1. Définitions

1.1 Valeur d'acquisition

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

1.2 Capitalisation boursière

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

1.3 Information privilégiée ou sensible

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

1.4 Taux d'occupation

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

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

1.5 Crédit bullet

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

1.6 Corporate Governance

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

1.7 Rendement du dividende

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

1.8 Durée

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

1.9 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 des instruments de couverture de la dette et des impôts différés.	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.

1.10 Contrat d'emphytéose

Contrat d'une durée minimale de 27 ans et maximale de 99 ans, dans le cadre duquel un droit réel temporaire, consistant en la pleine jouissance du bien durant cette période, est accordé à l'emphytéote. En contrepartie, l'emphytéote paie une redevance annuelle, appelée « canon ».

1.11 Exit tax

Les 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 %.

1.12 Flottant

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

1.13 FSMA

La Financial Services and Markets Authority, visée par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

1.14 Période fermée

Période durant laquelle le personnel de direction ou toutes les personnes figurant sur les listes établies par la Société conformément à l'article 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.

1.15 AR SIR

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

1.16 Loi SIR

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

1.17 Normes IAS/IFRS

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards / IFRS, International Financial Reporting Standards) ont été établies par l'International Accounting Standards Board (IASB), qui développe les normes internationales pour l'établissement des comptes annuels. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces règles dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1er janvier 2005 ou après cette date. Conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, Care Property Invest applique ces règles à partir de l'exercice commençant le 1er janvier 2007 à ses comptes statutaires.

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

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

1.19 Valeur d'investissement

La valeur d'investissement (appelée auparavant « valeur acte en mains ») est la valeur estimée par un expert immobilier indépendant, avant déduction des frais de mutation.

1.20 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.

1.21 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 ».

1.22 Résultat locatif net

Revenus locatifs

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

1.23 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.

1.24 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).

1.25 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.

1.26 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 %.

1.27 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.

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

≤ 65 %.

1.29 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.

1.30 Triple net

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

1.31 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).

1.32 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.

1.33 Société

Care Property Invest SA/NV.

1.34 Période interdite

La période désignée comme telle par le compliance officer, suivant les instructions de la direction générale ou du conseil d'administration. Elle débute au moment où l'information sensible est connue du conseil d'administration, du conseil d'administrateurs délégués ou de la direction générale. Elle dure jusqu'à immédiatement après la publication de l'information sensible ou jusqu'à la date à laquelle l'information perd son caractère sensible.

1.35 Loi du 16 juin 2006

Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, telle que publiée au Moniteur belge le 21 juin 2006 et modifiée de temps à autre.

1.36 Code des sociétés (Code Soc.)

Le code des sociétés du 7 mai 1999, tel que publié au Moniteur belge le 6 août 1999 et tel que modifié de temps à autre.

1.36 Décret sur les soins et le logement

Décret sur les soins et le logement du 13 mars 2009, tel que publié au Moniteur belge le 14 mai 2009, entré en vigueur le 1er janvier 2010, ainsi que ses arrêtés d'exécution, tel que modifié de temps à autre.

2. Abréviations

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.	
Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	13 315 315,05	11 409 048,59
Revenus locatifs nets	= B	15 629 497,09	13 731 516,84
Marge opérationnelle	= A/B	85,19%	83,09%

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.	
Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
Résultat financier	= A	-7 018 922,19	-904 169,25
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	= B	2 153 469,00	-2 847 152,52
Résultat financier avant variations	= A+B	-4 865 453,19	-3 751 321,77

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.	
Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
Fonds propres	= A	108 698 808,51	100 299 744,76
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture	= B	-19 309 535,00	-22 156 167,00
Fonds propres avant variation de la juste valeur des produits financiers.	= A-B	128 008 343,51	122 455 911,76

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

Le présent rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Le 4 avril 2017, la version néerlandaise du présent rapport a été approuvée par la FSMA, conformément à l'article 23 de ladite loi. L'approbation de ce document de régistration ne comporte aucune opinion de la FSMA sur l'état de la Société. (cfr. article 23, 2° de la loi mentionnée plus haut)