

Table des matières

I. Facteurs de risque	8	VI. EPRA	152
1. Risques du marché	9	1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Adhésion	152
2. Risques opérationnels	12	VII. Rapport immobilier	164
3. Risques financiers	20	1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	164
4. Risques réglementaires et autres	25	2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 31 décembre 2018	168
5. Risques liés aux processus auxiliaires	31	3. Nouveaux projets exercice 2018	173
II. Lettre aux actionnaires	34	4. Aperçu des immeubles de placement	177
III. Chiffres clés	38	5. Aperçu des locations-financements	184
1. Aperçu pour les actionnaires exercice 2018	38	6. Événements importants depuis la clôture de l'exercice 2018	192
2. Patrimoine	40	7. Aperçu des participations	194
3. Chiffres clés état consolidé du résultat global	40	8. Rapport de l'expert immobilier	195
4. Chiffres clés bilan consolidé	41	VIII. Comptes annuels	200
5. Bilan leasings financiers à leur juste valeur	42	1. Comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2018	202
6. EPRA Indicateurs de performance	43	2. Note explicative aux comptes annuels consolidés	208
IV. Rapport de gestion	48	3. Rapport du commissaire	273
1. Stratégie: L'immobilier de soins de santé, en toute confiance	48	4. Comptes annuels statutaires abrégés arrêtés au 31 décembre 2018	282
2. Événements marquants	55	IX. Document permanent	292
3. Synthèse du bilan consolidé et état du résultat global	69	1. Informations générales	292
4. Affectation du résultat	77	2. Responsables du contenu du document de référence	299
5. Perspectives	78	3. Déclarations	300
6. Principaux risques et incertitudes	79	4. Historique du capital social	301
7. Transactions avec des parties liées	82	5. Coordonné des statuts	302
8. Conflits d'intérêts	82	6. La société immobilière réglementée (SIR) publique	311
9. Recherche et développement	82	X. Lexique	320
10. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé	83	1. Définitions	320
11. Participations	83	2. Abréviations	328
12. Actions propres	84	3. Lexique des Indicateurs Alternatifs de Performance	329
13. Informations de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition	84		
14. Organisation et fonctionnement interne de Care Property Invest	88		
15. Déclaration de gouvernance d'entreprise	92		
V. Care Property Invest en bourse	140		
1. Cours de bourse et volume	140		
2. Politique de dividendes	145		
3. Obligations et titres de créance à court terme	146		
4. Actionnariat	147		
5. Calendrier financier	148		



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 limiter. 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 se produire ou non. 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. Les principaux facteurs de risque auxquels est confrontée Care Property Invest font l'objet d'un suivi régulier et quotidien, tant par le Risk Manager, les dirigeants effectifs que le conseil d'administration qui ont défini une politique prudente en la matière et qui, si nécessaire, n'auront de cesse de l'adapter. Cela va de la gestion financière et opérationnelle quotidienne à l'analyse des nouveaux dossiers d'investissement, en passant par la formulation de la stratégie et des objectifs, et par la mise en place de procédures strictes dans la prise de décision. Il est essentiel de comprendre les risques découlant de facteurs internes et externes, et de s'en protéger/de les éliminer en vue de parvenir à un rendement total stable à long terme.

La Société a décidé de mettre en place un comité d'audit. En matière de gestion des risques, ce comité d'audit a pour mission de contrôler l'efficacité des systèmes de gestion des risques de la Société.

1. Risques du marché

1.1 Risques liés au marché de l'immobilier de santé

Ce risque peut être décrit comme l'affaiblissement de la demande d'immobilier de santé, une offre excédentaire d'immobilier de santé et/ou un affaiblissement de la situation financière des différents acteurs du marché.

L'impact potentiel concerne, d'une part, une diminution des revenus locatifs et du flux de trésorerie en raison de l'augmentation de l'inoccupation et, d'autre part, une diminution de la solvabilité des locataires et une augmentation des débiteurs douteux, réduisant le taux de recouvrement des revenus locatifs. Au 31 décembre 2018, Care Property Invest n'avait pas de débiteurs douteux.

Care Property Invest met des biens immobiliers à disposition des CPAS/ASBL ou des opérateurs privés qui exploitent ces biens immobiliers, de sorte que l'on ne peut parler que d'un risque indirect. Afin de limiter le risque d'inoccupation, il est placé le plus possible sur la partie exploitante (à l'exception du projet de Gullegem, le risque d'inoccupation pour l'ensemble du portefeuille repose sur l'opérateur et donc pas sur Care Property Invest elle-même). Le taux d'occupation s'élève à 100 % au 31 décembre 2018. Cela signifie donc que le projet de Gullegem a un taux d'occupation de 100 % au 31 décembre 2018.

Chaque nouveau projet potentiel est soumis à une étude de marché complète, avec une attention particulière accordée aux évolutions et/ou nouvelles tendances du marché de l'immobilier de santé. Les nouveaux projets sont couverts autant que possible avec des sûretés. Care Property Invest conclut des contrats à long terme avec, en principe, la garantie d'un flux de revenus stable et plus indépendant du marché. Elle 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 suffisamment de marge pour y faire face. Enfin, en se positionnant sur d'autres marchés géographiques, Care Property Invest tente d'encore limiter la baisse de rentabilité par, par exemple, limiter encore plus le risque de vacance. Ainsi, la Société a commencé à investir sur le marché néerlandais de l'immobilier de santé en 2018.

Care Property Invest souhaite également poursuivre l'extension de son patrimoine de sorte que le poids de chaque bâtiment de son portefeuille soit limité à un minimum et pour améliorer le professionnalisme de sa gestion et sa marge opérationnelle par des avantages d'échelle.

1.2 Risques liés à l'inoccupation

Ce risque peut être décrit comme la survenue de circonstances imprévues pouvant induire une inoccupation. L'impact potentiel concerne, d'une part, un taux d'inoccupation plus élevé, la prise en charge des coûts qui peuvent normalement être répercutés (précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et des coûts commerciaux liés à la relocation, et, d'autre part, la baisse de la juste valeur de l'immobilier entraînant une diminution de la valeur nette des actifs (VNA). En cas d'inoccupation de longue durée des bâtiments, une taxe d'inoccupation est dans certains cas prélevée par les communes concernées.

Il s'agit d'un risque peu vraisemblable pour la Société parce qu'elle n'assume le risque d'inoccupation que pour un seul bâtiment du portefeuille (le projet « Tilia » à Gullegem). Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation de ce projet était de 100 %.

(1) Dans le présent rapport annuel financier, le terme « Société » est utilisé pour désigner Care Property Invest sa.

1.3 Risques liés aux marchés financiers

Une volatilité et une incertitude extrêmes des marchés internationaux induisent le risque potentiel d'un accès plus difficile aux marchés d'actions pour lever de nouveaux capitaux/fonds propres et, outre la limitation légale du taux d'endettement à laquelle une SIR publique est soumise, une limitation des possibilités en matière de financement de la dette. De même, une telle volatilité et une telle incertitude peuvent éventuellement induire de fortes variations du cours de l'action et une réduction des liquidités disponibles dans les « *marchés de capitaux de la dette* » concernant le refinancement.

Care Property Invest tente d'atténuer ce risque par un dialogue approfondi et fréquent avec les marchés des capitaux et les partenaires financiers. Une communication transparente avec des objectifs clairs est en l'occurrence primordiale. Depuis 2016 (rapport annuel de l'exercice 2016), la Société applique les recommandations pour de meilleures pratiques de l'EPRA, ce qui lui a valu de remporter l'EPRA BPR Gold Award déjà pendant 2 ans d'affilée. Cette communication transparente s'exprime également dans le fait que, depuis le rapport semestriel de 2017, la Société prend également une orientation sur ses revenus locatifs, le résultat net IFRS par action et le dividende par action. La Société consacre l'attention nécessaire à un suivi et une gestion rigoureux de tous les risques susceptibles d'avoir une incidence négative sur la façon dont les investisseurs et les financeurs perçoivent l'entreprise et s'efforce de développer et de maintenir des relations de longue durée avec les partenaires financiers et les investisseurs. Afin d'éviter des fortes fluctuations du prix de l'action Care Property Invest a nommé 2 fournisseurs de liquidité.

1.4 Risque d'inflation

Ce risque peut être décrit par son impact potentiel, notamment une augmentation éventuelle des coûts de financement (par une augmentation des taux d'intérêt). Dès lors, une hausse des taux d'intérêt de 1 % à la suite d'une inflation accrue induirait une augmentation des coûts de financement de 110 680,65 €

Une augmentation éventuelle des taux de capitalisation due à l'inflation peut également donner lieu à une baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier et à une diminution des fonds propres de la Société. La reprise d'une clause d'indexation dans les contrats de location-financement, de location et de bail emphytéotique peut compenser partiellement l'impact de l'inflation sur les revenus locatifs. En revanche, elle n'empêche pas nécessairement que le loyer augmente moins rapidement que le loyer qui pourrait être obtenu sur le marché en début de nouveau contrat de location avec un nouveau locataire.

Dans le portefeuille de location-financement initial, les contrats de location-financement prévoient une indexation à la hausse. Dès lors, 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. Property Care Invest a pris les mesures nécessaires pour se protéger contre ce type de risques (voir également « 3.2 Risques liés au coût du capital » à la page 21 »).

1.5 Risques liés à la déflation

Ce risque peut être décrit comme la diminution de l'activité économique entraînant une baisse générale des prix.

L'impact potentiel est une chute des revenus locatifs, notamment par une pression baissière sur les niveaux des loyers sur le marché et une indexation réduite ou négative.

Pour les projets du programme initial, l'impact de la déflation est évité, les contrats prévoyant une indexation uniquement applicable à la hausse.

Pour les nouveaux projets, Care Property Invest tente également d'inclure autant que possible une clause qui fixe un seuil au niveau du loyer de base ou qui stipule qu'aucune indexation négative n'est applicable.

1.6 Risques liés à la conjoncture économique

Puisque l'évolution de la demande et de l'offre dans l'immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, une aggravation des principaux indicateurs macroéconomiques pourrait influencer négativement les activités et les perspectives d'évolution de Care Property Invest. Les activités de Care Property Invest sont en effet soumises à l'influence des cycles économiques, car ils ont un impact tant sur les revenus disponibles des locataires (et donc leur capacité à s'acquitter de leurs obligations) que sur la demande de bâtiments locatifs et la disponibilité de sources de financement pour les investissements.

Care Property Invest est également exposée au risque de défaut ou de faillite de ses cocontractants, à savoir les prestataires de services, les banques qui lui accordent des crédits et lui fournissent des couvertures, les entrepreneurs, etc. Pour limiter ces effets négatifs, Care Property Invest veille à une surveillance stratégique et tente de gérer au mieux le flux d'informations.

Toutefois, le secteur de l'immobilier de soins de santé est peu ou pas sensible aux fluctuations de la conjoncture économique générale, mais dépend plutôt de l'évolution démographique, qui est favorable jusqu'en 2070. La longue durée moyenne des contrats (au 31 décembre 2018, une durée moyenne de 17,15 ans) contribue encore à tempérer les effets d'une éventuelle détérioration de la conjoncture économique. Care Property Invest a conclu des baux à long terme qui, à l'exception du projet de Gullegem, font peser le risque d'inoccupation sur l'opérateur.

1.7 Risques liés à la volatilité des taux d'intérêt

Ce risque peut être décrit comme de fortes fluctuations futures des principaux taux d'intérêt à court et/ou à long terme sur les marchés financiers internationaux. La part des crédits à taux fixe s'élève à 66,56 % du portefeuille de crédit total avant couverture et à 92,65 % après couverture. La part des crédits à taux variable s'élève, quant à elle, à 33,44 % avant couverture et à 7,35 % après couverture.

L'effet potentiel concerne un impact négatif sur les charges financières et donc, sur le flux de trésorerie en cas d'une hausse des taux d'intérêt, de fortes fluctuations de la valeur des instruments financiers utilisés pour couvrir les dettes et un impact négatif potentiel sur la valeur nette des actifs (VNA).

Care Property Invest tente de limiter ces risques en appliquant un degré élevé 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, la Société dispose de deux crédits d'un montant total de € 6.890.000 qui font l'objet d'un réexamen tous les trois ans. Pour les nouveaux investissements, le choix s'est porté non seulement sur un financement sur ressources propres, mais aussi sur un crédit roll-over chez KBC et sur un programme MTN chez Belfius. La Société a étendu le programme de 50 à 100 millions € en septembre 2018 et a ajouté KBC comme deuxième distributeur pour le programme. Les lignes de secours nécessaires ont été mises en place pour couvrir le risque de placement.

Au 31 décembre 2018, la Société avait un encours de tirage de 32,5 millions € sur le crédit roll-over et, dans le cadre du programme MTN, elle avait, outre 3 obligations à taux fixe d'une durée de 6,7 et 11 ans, un encours de 31,5 millions € de papier commercial (CP). Care Property Invest surveille attentivement les taux d'intérêt afin de limiter l'exposition très limitée à la volatilité des taux d'intérêt.

Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture constituent des éléments hors trésorerie et dès lors un élément non réalisé (si les produits sont détenus jusqu'à leur échéance et ne sont pas réglés prématurément), et sont présentées séparément dans l'état du résultat global analytique pour une meilleure lisibilité.

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 ».

Care Property Invest compte 9 crédits révisables, à savoir 2 dans le cadre du portefeuille initial d'un montant total de 6 890 000 € et 7 dans le cadre de l'acquisition de sociétés immobilières (filiales) pour un montant total de 3 994 731,98 €. Le taux pour ces projets est actualisé tous les trois ou cinq ans.

Une hausse des taux d'intérêt de 1 % induirait une augmentation des coûts de financement de 110 680,65 €.

2. Risques opérationnels

2.1 Risques liés à la stratégie

Ce risque peut être décrit comme des risques liés à des choix stratégiques inappropriés.

L'impact potentiel concerne notamment ce qui suit :

1. Le fait de ne pas atteindre les objectifs de rendement.
2. La mise sous pression de la stabilité du flux de revenus (par la visibilité qui existe aujourd'hui grâce à la longue durée des baux et des couvertures de taux d'intérêt).
3. Le portefeuille immobilier qui n'est pas adapté à la demande du marché de l'immobilier de santé.

La Société s'efforce de définir une stratégie immobilière claire avec une vision à long-terme et un suivi systématique de la structure du capital pour limiter ce risque. Elle contrôle constamment l'évolution des tendances économiques, immobilières et réglementaires (notamment par rapport au droit fiscal, au droit des sociétés, à la réglementation des SIR et à la réglementation spécifique du secteur) et veille à l'expérience du management et au maintien et à l'application du contrôle par le conseil d'administration.

2.2 Risques liés aux investissements

Ce risque peut être décrit comme la complexité des aspects économiques, fiscaux et juridiques liés aux acquisitions.

L'impact potentiel est un impact négatif potentiel sur le résultat de la Société si les objectifs de rendement ne sont pas atteints, l'acquisition de bâtiments qui répondent insuffisamment aux exigences de qualité de l'entreprise et enfin, le transfert de certains passifs cachés dans des acquisitions et/ou mauvaises évaluations des conséquences fiscales de transactions complexes. En cas d'investissement ou de désinvestissement, la Société court également le risque que dans la due diligence, tous les risques ne soient pas identifiés ou le risque d'acheter ou de vendre, même après la réalisation d'une due diligence et d'une expertise immobilière indépendante, à un prix trop élevé ou trop bas par rapport à la valeur sous-jacente, par exemple en exécutant des transactions à un moment défavorable dans un cycle de conjoncture.

En vue de limiter ce risque, la Société procède à 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. Un expert immobilier indépendant fournit une évaluation préalable à l'acquisition. Chaque proposition d'acquisition présentée au conseil d'administration de Care Property Invest fait l'objet d'une analyse économique, stratégique et immobilière approfondie.

2.3 Risques liés au risque de concentration

Ce risque peut être décrit comme le risque de concentration de locataires ou d'investissements dans un ou plusieurs bâtiments par rapport au portefeuille immobilier dans son ensemble.

Au 31 décembre 2018, le rapport entre la juste valeur des 3 principaux immeubles de placement et des actifs consolidés de la Société se présentait comme suit :

- Les Terrasses du Bois (Watermael-Boitsfort) : 7,41 % (€ 35 131 591/€ 473 637 261,92)
- Residentie Moretus (Berchem) : 4,96 % (€ 23 514 337,34/€ 473 637 261,92)
- 3 Eiken (Lanaken) : 4,19 % (€ 19 857 882,59/€ 473 637 261,92)

Le risque de concentration pour Vulpia Care Group et Armonea, s'élève à environ 15% pour chacun de ces exploitants

Il peut entraîner une forte diminution des revenus ou des flux de trésorerie en cas de départ d'un locataire. L'impact peut encore être aggravé par une baisse de la juste valeur du bien immobilier entraînant une baisse de la valeur actuelle nette (VAN) en cas de concentration des investissements dans un ou plusieurs bâtiments.

La société est tenue, conformément à la loi SIR, de limiter ces risques et de les étaler, en veillant à la diversification de son patrimoine, du point de vue géographique, par type de biens immobiliers et par locataire. L'article 30 de la loi SIR dispose qu'« aucune opération effectuée par la SIRP ne peut avoir pour effet : 1° que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers ou des actifs, qui forment un seul ensemble d'actifs ; ou 2° d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage. Cette limitation est applicable au moment de l'opération concernée. » Si la société dépasse la règle de diversification de 20 %, elle ne peut effectuer aucun investissement, désinvestissement ou autres opérations susceptibles d'augmenter davantage cette proportion. Cela limite, autrement dit, les possibilités de la Société en termes de nouveaux investissements ou désinvestissements.

Compte tenu du dynamisme des grands groupes d'opérateurs actifs dans le secteur du logement pour les personnes âgées et de la consolidation en cours depuis quelques années dans le secteur, on ne peut exclure une ou plusieurs concentrations entre 2 ou plusieurs groupes liés à des entités juridiques avec lesquelles la Société a conclu des contrats de bail ou d'emphytéose. Cela pourrait influencer le taux de diversification des locataires.

Care Property Invest suit scrupuleusement les règles légales de diversification en la matière, telles qu'elles sont prévues par la réglementation SIR. La Société a toutefois obtenu l'autorisation de la FSMA de prendre en compte la juste valeur des leasings financiers au lieu de la valeur comptable de ces contrats afin de calculer le ratio de risque de concentration dans le dénominateur. La Société n'a pas la possibilité d'étendre ses activités à d'autres secteurs que l'immobilier de soins de santé. De ce fait, 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 (Woonzorgdecreet), 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. 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 active a été étendu (voir la description de l'objet, dans le paragraphe ci-dessus). Cela signifie que Care Property Invest peut se livrer à des activités dans l'Espace économique européen (= Union européenne + Norvège, Islande et Liechtenstein) concernant les centres de services de soins et de logement, les groupes de logements à assistance, les centres de convalescence, les centres pour court séjour, les centres de soins de jours, les centres de services locaux et régionaux ou les infrastructures pour handicapés ou similaires. Care Property Invest a donc démarré en 2018 avec ses premiers investissements sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé, avec pour résultat positif qu'elle peut ajouter de nouveaux locataires à son portefeuille, ce qui a en général un effet diluant sur le risque de concentration des exploitants existants.

Care Property Invest vise à développer un fichier de locataires très diversifié. À la clôture de l'exercice, le plus grand locataire représente 15 % du total des revenus, réparti toutefois sur plusieurs sites (voir le diagramme «2.3 Répartition par exploitant des revenus reçus des contrats de location et baux emphytéotiques» à la page 169 au chapitre «VII. Rapport immobilier»). En outre, le portefeuille immobilier

est bien étalé sur plus de 100 sites dont le plus important représente moins de 8 % de la juste valeur du portefeuille (voir le diagramme «2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant» à la page 168 au chapitre «VII. Rapport immobilier»).

2.4 Risques liés à la solvabilité des locataires

Ce risque peut être décrit comme le risque de défaut de paiement (partiel) ou de faillite des locataires, des preneurs de leasing et des emphytéotes.

Il peut avoir pour incidence, d'une part, une baisse inattendue et soudaine des revenus locatifs du fait de la dégradation du taux d'encaissement ou d'une diminution du taux d'occupation et, d'autre part, une hausse des coûts commerciaux de relocation si l'insolvabilité des locataires conduit à une inoccupation. Si les locataires, preneurs de leasing ou emphytéotes concernés persistent dans leur manquement, la garantie risque de ne pas être suffisante. La société court dès lors le risque de ne rien pouvoir récupérer ou un montant insuffisant.

La Société se protège contre ces risques sur plusieurs plans. Si l'on considère les projets du portefeuille initial, les coûts résultant de l'éventuelle faillite d'un opérateur (dans ce cas, un CPAS) sont couverts par le fonds de garantie communal. Un portefeuille d'opérateurs soigneusement sélectionné et divisé de manière équilibrée contribue aussi à un excellent étalement des risques. La solvabilité des locataires fait l'objet d'un contrôle rigoureux avant l'inclusion dans le portefeuille à l'aide d'un conseiller financier externe. La Société vise à développer son portefeuille par le biais de contrats à long terme avec des locataires stables et solvables de premier ordre. 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.

Si l'on considère les nouveaux projets, le risque d'inoccupation repose totalement ou en grande partie sur la contrepartie. Care Property Invest n'assume le risque d'inoccupation que d'un seul projet dans l'ensemble du portefeuille. Si l'on considère les projets du portefeuille initial, l'intégralité du risque d'inoccupation repose sur la contrepartie.

2.5 Risques liés à une variation négative de la juste valeur des bâtiments

Ce risque peut être décrit comme l'exposition de la Société à une baisse potentielle de la juste valeur de son portefeuille immobilier, résultant ou non d'une réévaluation du portefeuille immobilier.

Une diminution de la juste valeur entraîne une diminution des fonds propres de la Société, ce qui a un impact négatif sur le taux d'endettement. Si la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2018 diminuait de 140,63 millions €, le taux d'endettement de la Société augmenterait jusqu'à 65 % (voir aussi «3.6 Risques liés à l'évolution du taux d'endettement» à la page 24).

La Société est également exposée au risque de dépréciation des biens immobiliers de son portefeuille en raison de l'usure et/ou de sinistres, de l'inoccupation et des plans et/ou mesures erronés sur lesquels repose la valorisation du bien immobilier au moment de l'acquisition. De plus, le risque existe que les bâtiments ne répondent plus aux exigences croissantes (légales ou commerciales), y compris en matière de développement durable (performance énergétique, etc.). Lorsque les variations cumulatives de la juste

valeur excèdent les réserves distribuables, il existe un risque d'incapacité partielle ou totale de distribuer des dividendes.

Si la Société effectue une opération, c'est-à-dire qu'elle investit ou désinvestit dans des biens immobiliers, elle court le risque de ne pas identifier certains risques sur la base de sa due diligence ou d'acquérir des biens immobiliers, même après une due diligence et une expertise immobilière indépendante, à un prix trop élevé par rapport à la valeur sous-jacente, ou de vendre un bien immobilier à un prix trop bas par rapport à la valeur sous-jacente, par exemple en investissant ou en désinvestissant à un moment défavorable d'un cycle économique.

Care Property Invest dispose donc d'une stratégie d'investissement qui met l'accent sur des actifs de haute qualité qui procurent des revenus réguliers et veille au suivi adéquat de ses actifs, combiné à une politique prudente en matière de dette.

Le patrimoine immobilier (plus spécifiquement, la partie comptabilisée comme immeuble de placement) est évalué chaque trimestre par un expert immobilier. Les créances de leasing du portefeuille sont comptabilisées conformément à la norme IAS 17 et la valeur comptable n'est pas soumise en tant que telle à des variations négatives. Une variation d'1 % de la valeur du patrimoine immobilier aurait un impact d'environ 2 714 312 € sur le résultat net, d'environ 0,14 € sur le résultat net par action et d'environ 0,58 % sur le taux d'endettement. Cette variation de valeur concerne un élément hors-caisse qui n'a donc pas d'impact sur le résultat IFRS.

2.6 Risques liés au risque de construction et au développement de projets en vue de la location

Ces risques potentiels pourraient se concrétiser lorsque la Société investit dans un projet de développement (au lieu d'acquérir des projets achevés, générant des revenus locatifs à court terme).

L'impact potentiel peut varier du risque que les permis nécessaires pour ériger un bâtiment ne soient pas accordés ou qu'ils fassent l'objet de recours, que le projet soit retardé ou ne puisse pas être effectué (diminution des revenus locatifs, retard ou perte de revenus locatifs attendus), que des sinistres surviennent sur le chantier, que des dommages soient causés à des tiers à la suite des travaux ou que le budget soit dépassé en raison de coûts imprévus.

Pour limiter le plus possible ces risques, Care Property Invest dispose d'une équipe interne spécialisée dans le développement de projet, assistée si nécessaire de conseillers externes, qui suit de près tout le développement d'un projet. Elle ne recourt qu'à des (sous-)entrepreneurs jouissant d'une bonne réputation, disposant d'une excellente solvabilité et présentant les garanties nécessaires. Elle conclut des accords clairs avec l'entrepreneur, l'architecte et les autres parties concernées et reprend les clauses pénales nécessaires dans ses contrats. Conformément aux dispositions administratives de l'adjudication, l'entrepreneur général constitue un cautionnement égal à un certain pourcentage du montant initial du marché. 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. Les conditions suspensives nécessaires sont prévues au moment de l'acquisition de la propriété.

Le risque de sinistres sur le chantier est couvert par une assurance tous risques chantier (TRC) pendant les travaux en cours et, à partir de la réception des bâtiments, par une assurance responsabilité civile décennale.

Pour les projets repris dans le portefeuille initial de créances de leasing, les réparations majeures et/ou les modifications structurelles du bâtiment après la mise à disposition sont à charge du preneur du leasing et ne peuvent être effectuées qu'après l'approbation de Care Property Invest.

Pour les premiers investissements aux Pays-Bas, la Société a opté pour des contrats clés en main où les risques de construction et de développement sont entièrement supportés par la contrepartie.

Au 31 décembre 2018, 5 % de la juste valeur totale des immeubles de placement était liée aux immeubles de placement en cours de développement. Pour les créances de location-financement, les projets en cours de développement représentent 4 % de la valeur nominale totale des créances de location-financement et 0,00 % pour les projets en préparation. Le 10 janvier 2018, la Société a reçu notification que l'accord basé sur les dispositions du cahier des charges «DBF Logements à Assistance Welzijnshuis» dd. le 29 juin 2017 a été fermé. Ce marché public pour la conception, la construction et le financement des logements à assistance à Middelkerke a été attribué à Care Property Invest.

2.7 Risques liés à la non-prolongation ou à la résiliation anticipée des contrats de bail

Ce risque peut être décrit comme la résiliation anticipée des contrats de bail.

Il peut entraîner, d'une part, un taux plus élevé d'inoccupation, la prise en charge de coûts normalement refacturés (précompte immobilier, frais de gestion, etc.) et des coûts commerciaux liés à la relocation et/ou à la révision à la baisse des prix de location et, d'autre part, une diminution des revenus et des flux de trésorerie.

La Société a conclu des baux emphytéotiques irrévocables pour une période de 27 ans (sauf pour les projets situés à Bonheiden-Rijmenam, Forest, Beersel, Berchem et Wolvertem-Meise). Pour les projets situés à Bonheiden-Rijmenam, Forest, Beersel, Berchem et Wolvertem-Meise, Care Property Invest a choisi un contrat de bail à long terme ayant quasiment les mêmes effets qu'un bail emphytéotique, en termes de non-renouvellement/résiliation économique, sans risque de requalification. L'indemnité contractuellement obligatoire peut être demandée en cas de résiliation anticipée d'un contrat. Care Property Invest choisit de préférence des projets avec 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.

2.8 Risques liés au secteur

Ce risque peut être décrit comme celui qui est lié aux activités spécifiques du fichier de locataires. Il peut entraîner la perte de revenus si un secteur spécifique est affecté par un ralentissement économique ou par une modification des réglementations ou des subsides.

Le facteur de diminution des risques est indubitablement le type d'immobilier dans lequel Care Property Invest investit, qui est moins dépendant des fluctuations de la conjoncture économique. Par ailleurs, l'offre de Care Property Invest, exclusivement dédiée à l'immobilier de santé, répond au pic de vieillissement attendu en 2070.

2.9 Risques liés à la maintenance et à la réparation

Ce risque peut être décrit comme une volatilité inattendue des coûts résultant des coûts de maintenance et de réparation.

Il peut entraîner une diminution des résultats et des flux de trésorerie et donc une fluctuation inattendue des résultats.

Care Property Invest cherche à limiter ce risque en veillant à ce qu'une assurance soit conclue pour tous les risques liés au chantier pendant la période de construction. Après la phase de construction, le risque est transféré à la contrepartie⁽¹⁾ via des contrats triple net.

Pour les risques supportés par Care Property Invest, la Société vise une gestion immobilière appropriée, afin de maintenir au plus haut niveau la qualité du portefeuille de biens immobiliers.

Care Property Invest dispose également d'une équipe qui surveille de près la maintenance du bâtiment pour son propre immeuble de bureaux. Comme cet immeuble a été rénové récemment, le risque de coûts de maintenance imprévu est assez limité.

2.10 Risques liés à l'âge et à la qualité des bâtiments

Ce risque peut être décrit comme le risque de déclin architectural et technique dans le cycle de vie des bâtiments en raison de l'usure ou de sinistres.

Il peut entraîner le vieillissement des bâtiments, qui affecte l'attractivité commerciale, et la perte de revenus pendant une période prolongée durant laquelle le capital ne génère pas de rendement.

(1) Le projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort est le seul projet pour lequel un bail emphytéotique « double net » a été conclu. de 100 %. Cela entraîne que Care Property Invest porte le risque limité de devoir payer des frais d'entretien.

En raison du caractère⁽¹⁾ triple net des contrats, le risque de maintenance repose entièrement sur les opérateurs des bâtiments. Ceux-ci ont 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 de maintenance à charge des opérateurs, ce risque peut être considérablement réduit et ne conduit pas à une perte de revenus.

Care Property Invest dispose également d'un portefeuille d'immeubles de placement relativement jeune. Par exemple, 13 des 17 immeubles de placement ont été mis en service il y a moins de 10 ans et 9 encore moins de 5 ans. De plus, le risque que les immeubles en leasing financier deviennent obsolètes est limité étant donné qu'il y a un transfert obligatoire et automatique de la propriété du bâtiment.

2.11 Risques liés aux sinistres (y compris la destruction de bâtiments) et à la couverture d'assurance

Ce risque peut être décrit comme l'exposition de la Société au risque de sinistres graves pouvant survenir dans les bâtiments de son portefeuille immobilier. Malgré le fait que la Société et/ou les opérateurs aient souscrit diverses assurances à cette fin, il ne peut pas être exclu que les conditions nécessaires pour invoquer la couverture d'assurance ne soient pas remplies ou que des coûts résultent de dommages non assurés ou dépassant le plafond de la police d'assurance. Si un grand nombre de sinistres se produisent dans les bâtiments de la Société, cela pourrait également avoir des conséquences financières importantes pour la Société en raison de l'augmentation des primes d'assurance. De plus, cela pourrait conduire la Société à ne pas ou plus pouvoir assurer certains risques, parce qu'aucun assureur ne voudrait couvrir les risques ou que les primes deviendraient déraisonnablement élevées.

Les contrats de location avec les opérateurs des projets immobiliers du portefeuille initial sont libellés de telle sorte qu'ils ne peuvent pas exiger de réduction du canon ni d'indemnité en cas de destruction des bâtiments. Pour les nouveaux projets, l'opérateur souscrit aussi une assurance-incendie obligatoire couvrant la valeur de reconstruction à neuf. Parallèlement à cette assurance-incendie, l'opérateur souscrit une assurance couvrant la perte de revenus locatifs en cas de destruction du projet.

2.12 Risques environnementaux

Ce risque peut être décrit comme suit : dans la gestion de son portefeuille, la Société est exposée à des risques environnementaux par exemple associés à la contamination des sols, de l'eau, de la qualité de l'air (émissions élevées de CO₂) ainsi qu'aux nuisances sonores.

Les risques environnementaux auxquels la Société est exposée, en tant que propriétaire de biens immobiliers, ont également trait aux risques de pollution du sol (historique), à la présence (antérieure) d'installations à risque et/ou à l'exercice d'activités à risque, aux risques liés à la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante, aux risques liés à la présence de produits illicites, etc.

(1) Le projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort est le seul projet pour lequel un bail emphytéotique « double net » a été conclu. de 100 %. Cela entraîne que Care Property Invest porte le risque limité de devoir payer des frais d'entretien.

Dans la mesure où de tels risques environnementaux sont présents, cela peut avoir des conséquences financières importantes pour la Société (une reconnaissance descriptive et/ou d'orientation du sol, un éventuel assainissement du sol, le retrait d'amiante, des travaux aux installations ou leur remplacement, etc.) ainsi qu'un impact sur la possibilité (ou non) de louer un bien immobilier. De telles conséquences peuvent également surgir à l'avenir.

C'est la raison pour laquelle Care Property Invest s'assure que les opérateurs de ses biens immobiliers puissent soumettre un permis d'environnement si cela s'avère nécessaire et suit la question à intervalles réguliers. Care Property Invest étudie également toutes les anomalies et tous les risques environnementaux pour chaque acquisition. Si aucune attestation du sol récente n'est disponible, Care Property Invest fera effectuer une reconnaissance pour détecter une éventuelle pollution du sol. Elle prend en considération le résultat de cette reconnaissance dans l'évaluation de cette nouvelle acquisition. Si cette reconnaissance révèle un risque trop important, Care Property Invest ne réalisera pas cette acquisition. Dans ses accords avec tous les opérateurs, Care Property Invest se protège contre toute nouvelle pollution causée par les activités de l'opérateur, qui en sera tenu responsable.

2.13 Risque d'expropriation

Ce risque peut être décrit comme le risque d'expropriation dans le cadre d'expropriations par l'autorité compétente pour des raisons d'utilité publique.

Il peut entraîner la perte de valeur de l'investissement et une vente forcée à perte, ainsi que la perte de revenus à défaut d'opportunités de réinvestissement. L'expropriation par l'autorité compétente ne donne pas nécessairement lieu au paiement d'une indemnité égale ou supérieure à la juste valeur du bien immobilier.

Pour limiter ce risque, Care Property Invest restera, le cas échéant, toujours en dialogue avec les autorités publiques pour trouver des solutions dans l'intérêt de toutes les parties prenantes. Avant de se lancer dans de nouveaux projets, la Société déterminera en outre le risque d'expropriation et le prendra en considération.

3. Risques financiers

3.1 Risque de liquidité

Ce risque peut être décrit comme le risque qui résulterait d'un déficit de caisse en cas de résiliation ou de renouvellement tardif des conventions de financement par la Société (telles que les lignes de crédit existantes). Ce risque peut également découler de l'absence de renouvellement de conventions de financement arrivant à échéance ou du non-respect des covenants des contrats de crédit.

L'impact potentiel de ce risque est :

- L'impossibilité de financer des acquisitions ou des projets (avec des fonds propres ou empruntés) ou des coûts plus élevés réduisant la rentabilité.
- L'indisponibilité de financement pour le remboursement des intérêts, du capital ou des coûts d'exploitation.
- L'augmentation du coût de la dette en raison de marges bancaires plus élevées, avec une incidence sur le résultat et les flux de trésorerie. Le risque de financement accru pour la partie des dettes à court terme.
- La vente d'immeubles de placement à prix réduit.

Compte tenu du statut légal de la SIR et de la nature des biens dans lesquels Care Property Invest investit, le risque de non renouvellement des conventions de financement à terme est limité (sauf cas imprévus), même dans un contexte de durcissement des conditions de crédit.

Care Property Invest applique néanmoins une politique stricte pour limiter ces risques. Ainsi, pour le portefeuille initial de créances de leasing, la conclusion de crédits à long terme est garantie envers les banques par l'opérateur (le CPAS ou l'ASBL) à concurrence du montant du prêt, par projet concerné. Le crédit contracté auprès d'ING Banque pour le projet situé à Nijlen est soumis à une garantie de Care Property Invest et de l'ASBL à Immomanda SA d'accorder un mandat hypothécaire sur le bâtiment à concurrence de la somme empruntée. Étant donné les garanties accordées et sauf événements imprévisibles, il n'y a que peu ou pas de risques que ces 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 leasing (envers Care Property Invest) de payer l'indemnité due au terme du droit de superficie, les subsides que le CPAS et l'ASBL reçoivent de la Communauté flamande sont en outre 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 résultant du contrat de leasing. 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 ensuite 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 en outre tenue de fournir une garantie bancaire égale à six mois ou trois ans d'obligation de canon. À ce jour, la Société n'a pas non plus connaissance d'éléments qui pourraient laisser penser que les preneurs ne parviendront pas à remplir leurs obligations dans l'avenir.

Au 31 décembre 2018, le montant total des lignes de crédit s'élève à 135 millions €. Il s'agit d'une part d'un crédit de caisse de 5 ans auprès de KBC pour un montant total de 35 millions € et d'autre part d'un programme MTN auprès de Belfius pour un montant total de 100 millions €. La Société a prélevé 2 obligations de 5 millions € chacune, à un taux d'intérêt fixe et d'une durée initiale de 6 et 7 ans et une obligation de 7,5 millions € pour une durée de 11 ans. Pour le programme MTN, la société dispose de 2 lignes de secours de 35 millions € chacune chez KBC et Belfius. Le 31 décembre 2018, la Société a prélevé 32,5 millions € sur le crédit de caisse auprès de KBC et a 31,5 millions € de CP en cours.

Care Property Invest suit de près le risque de liquidité du nouveau portefeuille. Pour le portefeuille initial, la Société dispose de 2 crédits révisables pour un montant total de 6 890 000 €, qui peuvent être actualisés tous les 3 ans. Dans le cadre de l'acquisition de sociétés immobilières par le biais d'un share deal, la Société dispose de 7 autres crédits révisables dont le taux d'intérêt peut être révisé tous les trois ou cinq ans. Care Property Invest suit également ce risque de près.

3.2 Risques liés au coût du capital

Le risque peut être décrit comme 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.

Il peut entraîner une augmentation significative du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise (fonds propres et dette) et avoir un impact sur la rentabilité de l'entreprise dans son ensemble et de nouveaux investissements

Les prêts avec un taux d'intérêt fixe et variable s'élevaient respectivement à 65,56 % et 34,44 % du passif financier total au 31 décembre 2018. Le pourcentage de dette contractée à taux variable converti en instrument à taux fixe par le biais d'un instrument dérivé s'élevait à 26,79 % au 31 décembre 2018. Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt entraînerait un coût de financement supplémentaire de 110 860,65€ pour la Société. Une modification (positive ou négative) de la courbe des taux de 0,25 % aurait un impact d'environ 2,8 millions € sur la juste valeur des instruments. Une hausse des taux d'intérêt aurait un effet positif sur le résultat global, mais négatif sur les résultats distribuables. Une baisse des taux d'intérêt aurait un impact négatif sur le résultat global, mais positif sur le résultat distribuable.

Care Property Invest se protège contre une hausse des taux d'intérêt en utilisant des contrats à taux fixe ou swaps dans le portefeuille initial. Pour le portefeuille initial, seuls les crédits révisables auprès de Belfius d'un montant de € 6 890 000 sont soumis à un risque de taux d'intérêt limité. Ces crédits sont révisés tous les trois ans. Pour le nouveau portefeuille, le tirage du crédit de caisse de 32,5 millions € et l'encours des CP de 31,5 millions € est soumis à l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Toutefois, Care Property Invest a conclu un contrat de swap supplémentaire de 12 millions € en 2018 pour couvrir ce risque. Pour le nouveau portefeuille il y a aussi 7 crédits révisables. Care Property Invest surveille de près l'évolution des taux d'intérêt et courbes de taux d'intérêt : et se couvrira en temps utile contre une hausse excessive des taux d'intérêt.

Des explications supplémentaires concernant les lignes de crédit sont données au chapitre «VIII. Comptes annuels» - '«Note explicative 5 : État du résultat global et bilan» à la page 229 - au «T 5.9 Charges d'intérêts nettes» à la page 239 au «T 5.28 Dettes financières» à la page 262 et au «T 5.28.3 Autres passifs financiers non courants» à la page 263. 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.

En général, Care Property Invest cherche à établir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires et ses investisseurs et dialogue constamment avec eux afin de développer une solide relation à long terme.

3.3 Risques liés au budget

Ce risque peut être décrit comme le risque de divergence des résultats financiers par rapport au budget préétabli et aux exigences légales.

Les budgets annuels et les perspectives financières peuvent faire l'objet d'erreurs d'évaluation, de calcul, de planification et/ou de manipulation. De plus, les perspectives financières antérieures pourraient ne plus être pertinentes et/ou reposer sur des hypothèses susceptibles d'échapper au contrôle de la Société.

C'est la raison pour laquelle Care Property Invest prévoit une mise à jour trimestrielle de son modèle financier et de sa budgétisation avec vérification des hypothèses et des modalités d'établissement, combinée à un suivi quotidien des paramètres (économiques, immobiliers, etc.) susceptibles d'avoir une incidence sur le résultat.

3.4 Risques liés à l'utilisation de produits financiers dérivés

Ce risque peut être décrit comme les risques liés à l'utilisation de produits dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt. La juste valeur des produits financiers dérivés s'élevait à -19 556 182,94 € au 31 décembre 2018, contre -19 413 963 € au 31 décembre 2017. La variation de la juste valeur des produits dérivés s'élevait à -142 219,64 € au 31 décembre 2018.

L'impact potentiel est, d'une part, la complexité et la volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et donc de la valeur nette de l'actif (VAN) comme publiée sous IFRS et, d'autre part, le risque de contrepartie envers les partenaires avec lesquels des produits financiers dérivés ont été conclus. La juste valeur des produits dérivés est affectée par les fluctuations des taux d'intérêt sur les marchés financiers.

Cela peut entraîner, d'une part, la complexité et la volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et par conséquent de la valeur actuelle nette (VAN) telle que publiée en vertu des normes IFRS et, d'autre part, le risque de contrepartie envers les partenaires auprès desquels les produits financiers dérivés ont été contractés. La juste valeur des produits dérivés est affectée par les fluctuations des taux d'intérêt sur les marchés financiers.

Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture constituent des éléments hors trésorerie et dès lors un élément non réalisé (si les produits sont détenus jusqu'à leur échéance et ne sont pas réglés prématurément), et sont présentées séparément dans l'état du résultat global analytique pour une meilleure lisibilité. 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 ». Care Property Invest collabore en outre avec des institutions bancaires réputées (Belfius Banque, KBC Banque, CBC Banque, BNP Paribas Fortis et ING).

3.5 Risques liés aux covenants et aux paramètres financiers légaux

Ce risque peut être décrit comme le risque de violation des obligations légales ou contractuelles de se conformer à certains paramètres financiers dans le cadre du contrat de crédit.

À titre d'illustration :

Les paramètres suivants ont été repris dans le covenant avec KBC Banque :

- Eén maximale taux d'endettement van 55%. Le taux d'endettement maximal de la Société s'élevait à 45,70 % au 31 décembre 2018. Pour plus d'informations sur le taux d'endettement, veuillez vous reporter à «3.6 Risques liés à l'évolution du taux d'endettement» à la page 24.
- Un ratio de couverture des intérêts (à savoir le résultat d'exploitation divisé par les charges d'intérêts payées) au moins égal à 2.
- Le ratio de couverture des intérêts s'élevait à 4,02 au 31 décembre 2017, et à 3,77 au 31 décembre 2018. Le covenant avec BNP Paribas Fortis prévoit également un taux d'endettement maximal de 55 %.

Cela peut entraîner une éventuelle résiliation des crédits et une perte de confiance des investisseurs et des banquiers, en cas de violation de covenants contractuels. Il est possible que la Société ne soit plus en mesure d'obtenir le financement externe requis pour sa stratégie de croissance à des conditions favorables ou que les conditions du marché soient telles qu'il ne soit plus possible de trouver le financement externe requis pour les activités de la Société.

La Société court le risque que les conventions de financement soient résiliées, renégociées, annulées ou comprennent une obligation de remboursement anticipé si certains engagements comme le respect des ratios financiers ne sont pas respectés. Il est en outre possible que des sanctions ou une surveillance plus stricte soient imposées par le régulateur si certains paramètres financiers légaux ne sont pas respectés (comme le respect du taux d'endettement légal prévu à l'article 13 de l'AR SIR).

Pour limiter ces risques, la Société mène une politique financière prudente, constamment supervisée, afin de respecter les paramètres financiers des covenants.

3.6 Risques liés à l'évolution du taux d'endettement

La capacité d'endettement de la Société est limitée par le taux d'endettement maximal légal de 65 % autorisé par la législation SIR. Il existe également des seuils pour les contrats de financement conclus avec des institutions financières. Le taux d'endettement maximal imposé par les institutions financières (KBC Banque et BNP Paribas Fortis) s'élève à 55 % (voir aussi «3.5 Risques liés aux covenants et aux paramètres financiers légaux» à la page 23). De manière générale, il est possible que la Société ne soit plus en mesure d'obtenir à des conditions favorables le financement externe requis pour sa stratégie de croissance, ou que les conditions du marché soient telles qu'il ne soit plus possible de trouver le financement externe requis pour les activités de la Société. La Société court le risque que les conventions de financement soient résiliées, renégociées, annulées ou comprennent une obligation de remboursement anticipé si certains engagements comme le respect des ratios financiers ne sont pas respectés.

Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement consolidé était de 45,70 %. Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement consolidé était de 35,39 %. Conformément à l'article 24 de l'AR SIR, la Société est tenue d'établir un plan financier dans lequel elle décrit les mesures à prendre pour éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65 %, lorsque son taux d'endettement consolidé dépasse 50 %. La Société est tenue d'inclure les lignes directrices générales de ce plan financier dans ses rapports financiers annuels et semestriels.

Au 31 décembre 2018, la Société avait une capacité d'endettement de 260,5 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 65% et de 97,9 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 55%. La valeur du portefeuille immobilier a également un impact sur le ratio d'endettement.

Compte tenu de la base du capital au 31 décembre 2018, le taux d'endettement maximal de 65 % ne serait dépassé qu'en cas d'une diminution de valeur du portefeuille immobilier d'environ 140,6 millions € ou 51,8 % par rapport au portefeuille immobilier de 271,4 millions € au 31 décembre 2018. En cas de baisse de valeur d'environ 80,1 millions € ou 29,5 % par rapport au portefeuille immobilier, le taux d'endettement de 55 % serait dépassé.

Cela pourrait entraîner le risque que des sanctions légales soient imposées (y compris l'interdiction de distribuer un dividende), en cas de dépassement de certains seuils, ou qu'une violation de certaines conditions des conventions de financement soit commise.

Care Property Invest, comme toutes les SIR, fait l'objet d'une surveillance accrue de la part du régulateur concernant le respect de cet endettement maximal.

La Société mène aussi dans ce domaine une politique financière prudente avec un suivi constant 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 est tenue d'établir un plan financier. Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement de la Société calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à 45,70 %, soit moins que 50 %. La Société n'était donc pas tenue d'établir un plan financier au 31 décembre 2018.

3.7 Risques liés à la contrepartie bancaire

Ce risque peut être décrit de la manière suivante : la conclusion d'une convention de financement ou d'un produit pour couvrir un risque génère un risque de contrepartie sur une contrepartie bancaire. La Société peut donc être confrontée à l'insolvabilité d'une contrepartie financière.

Cela peut entraîner la perte des dépôts (la Société en tant que créancier) et d'autre part la résiliation de certaines lignes de crédit, des coûts de restructuration des facilités de crédit si celles-ci sont reprises par un autre financier et un risque de hausse des coûts pour les nouveaux crédits (la Société en tant que débiteur).

C'est la raison pour laquelle Care Property Invest entretient une relation durable et solide avec ses banques partenaires. Celles-ci jouissent d'une bonne notation financière, ce qui réduit la probabilité de défaut de cette contrepartie. Care Property Invest accorde ce faisant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. La Société et ses filiales ont fait appel à diverses banques de référence (KBC, CBC, ING, BNP Paribas Fortis et Belfius Banque) pour assurer la diversification des contreparties pour ses financements. Pour plus de détails, voir le chapitre «VIII. Comptes annuels», paragraphe «T.5.15 Autres immobilisations corporelles» à la page 247 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 et autres

4.1 Risques liés au statut

En tant que SIRP, la Société est soumise à la législation SIR, qui comprend des restrictions liées notamment aux activités, au taux d'endettement, au traitement des résultats, aux conflits d'intérêts et à la gouvernance d'entreprise. Le respect (constant) de ces exigences spécifiques dépend, entre autres, de la capacité de la Société de gérer avec succès ses actifs et sa position d'endettement, ainsi que du respect de strictes procédures de contrôle interne. La Société pourrait ne pas être en mesure de satisfaire à ces exigences en cas d'une modification importante de sa situation financière ou pour une autre raison. Si la Société venait à perdre son agrément comme SIR, elle ne bénéficierait plus du régime fiscal dérogatoire des SIR. De plus, la perte de l'agrément comme SIR est généralement considérée dans les contrats de crédit de la Société comme un événement pouvant entraîner l'exigibilité anticipée des crédits que la Société a contracté et la perte de ce statut aurait un impact négatif sur les activités, les résultats, le rendement, la situation financière et les perspectives de la Société.

Care Property Invest vérifie dès lors de manière constante les exigences légales et leur respect au sein de l'équipe, avec l'assistance de conseillers externes spécialisés. Elle a également des contacts réguliers avec les autorités publiques et participe régulièrement aux journées d'étude d'associations et de fédérations représentatives du secteur.

4.2 Risques liés au cadre législatif dans lequel la société agit

La Société est soumise à un ensemble de règles complexes, telles que la loi SIR, l'AR SIR, le Code des sociétés et la législation financière. Il existe un risque que certains engagements acceptés par le conseil d'administration de la Société ne deviennent exécutoires et exigibles qu'après l'obtention d'une approbation complémentaire, par exemple par l'assemblée générale. Cela peut être le cas, par exemple, de certains engagements dans les conventions de financement et de management.

Une nouvelle législation relative au statut de la Société comme SIRP, y compris les dispositions de la loi SIR, de l'AR SIR et du Code des sociétés, ou au secteur immobilier dans lequel Care Property Invest est actif, ou la transposition en droit belge de nouvelles réglementations européennes, peuvent avoir un impact négatif sur la Société.

Des modifications peuvent également être apportées à d'autres réglementations (européennes, fédérales, régionales ou locales) ou de nouvelles obligations peuvent surgir, notamment en matière de fiscalité, de comptabilité (IFRS), d'environnement, d'urbanisme, de droit locatif et de nouvelles dispositions liées à la location du bien immobilier et au renouvellement des permis auxquelles la Société ou les utilisateurs du bien immobilier de la Société doivent se conformer. La régionalisation de la législation locative en Belgique dans le cadre de la sixième réforme de l'État peut également avoir pour conséquence que trois législations locatives régionales (ainsi que la réglementation locale, au niveau des communes) soient applicables aux logements (un processus pour lequel certaines initiatives régionales sont déjà en cours) au lieu d'une seule législation en ce moment. En outre, un changement dans l'application et/ou l'interprétation de ces réglementations par l'administration (y compris l'administration fiscale) ou les cours et tribunaux peut avoir un effet négatif significatif sur le rendement et la juste valeur des biens immobiliers de la Société. L'exit tax due par les sociétés dont les actifs sont acquis par une SIR, notamment dans le cadre (notamment) d'une fusion, est calculée en tenant compte de la circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation et l'application pratique pourrait toujours changer (cette réglementation est connue sous le nom de « circulaire Reynders »). La circulaire Reynders détermine la manière de calculer la valeur réelle du patrimoine social, sur lequel l'exit tax est due. Cette valeur réelle est la valeur acte en main, déduction faite des frais d'enregistrement ou de la TVA (non récupérable) due en cas de vente, étant entendu que la valeur ne peut être inférieure au prix d'émission des actions, déduction faite des frais d'enregistrement ou de la TVA (non récupérable) due en cas de vente. Par conséquent, la valeur réelle ainsi retenue peut différer de la juste valeur des biens immobiliers tels qu'ils figurent dans le bilan de la Société conformément à la norme IAS 40 (et être inférieure à celle-ci, le cas échéant).

Ici aussi, Care Property Invest contrôle de manière permanente les exigences légales et leur respect au sein de l'équipe, avec l'assistance de conseillers externes spécialisés. Care Property Invest assure la supervision stratégique de l'évolution de la législation tant locale qu'europpéenne, notamment par le biais de la BE-REIT Association, constituée en 2016 et dont elle est co-fondatrice.

Care Property Invest cherche également à tirer profit des possibilités offertes par les modifications de la loi SIR à la fin 2017 (loi du 22 octobre 2017, MB du 9 novembre 2017) pour créer ainsi de la valeur pour ses actionnaires.

4.3 Risques liés à la modification de la législation environnementale et urbanistique

Ce risque peut être décrit comme le risque de modification des réglementations par les autorités publiques et/ou administratives. Il peut avoir, d'une part, une influence défavorable sur les possibilités d'exploitation des bâtiments, avec un impact possible sur les revenus locatifs, la possibilité de relouer et des coûts accrus pour maintenir l'état de fonctionnement. Il y a en outre un risque qu'une modification des réglementations ait un effet néfaste sur la juste valeur du patrimoine immobilier, et donc aussi sur la VAN. De plus, cela peut aussi faire prendre du retard aux projets de nouvelle construction et de rénovation.

Dans ce cadre, Care Property Invest évaluera de manière continue la législation et anticipera, avec l'aide de conseillers externes spécialisés, les modifications des exigences légales et leur application.

4.4 Risques liées aux changements aux Impôts sur les sociétés

Le 22 décembre 2017, la réforme de l'impôt des sociétés a été votée par le Parlement. Cette réforme attendue de longue date emporte quelques changements fondamentaux, notamment une réduction du taux normal de l'impôt des sociétés, de 33,99 % à 29,58 % pour l'exercice d'imposition 2019 et les exercices commençant le 1er janvier 2018 (y compris une contribution complémentaire de crise de 2 %) et finalement 25 % pour l'exercice d'imposition 2021 et pour les exercices commençant le 1er janvier 2020. Compte tenu du régime fiscal spécifique auquel la Société est soumise en Belgique, une telle réduction n'a en principe pas d'impact direct sur la Société, mais a un impact direct sur les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés (sauf si elles ont adopté le statut de FIIS).

Cependant, la réforme de l'impôt des sociétés, et en particulier les mesures compensatoires qui l'accompagnent, ont pour effet que le traitement fiscal d'un investissement en actions de Care Property Invest va changer radicalement. La réforme prévoit ainsi notamment une réforme de la déduction des intérêts notionnels, un impôt minimal pour les entreprises réalisant plus d'un million € de bénéfices, une réforme de l'impôt sur les plus-values sur les actions dans l'impôt des sociétés, etc.

Bien que la réforme n'ait en principe pas d'impact direct sur la Société, la réforme pourrait être perçue par les actionnaires comme préjudiciable à la Société, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur des actions de Care Property Invest ou sur leur rendement.

Outre les contacts réguliers avec les autorités et la participation aux ateliers des associations et fédérations qui représentent le secteur et, comme mentionné plus haut, la supervision permanente, assistée de consultants, la Société peut encore indiquer le facteur d'atténuation du risque suivant :

- Care Property Invest n'est soumise à l'impôt des sociétés que sur une base très restreinte et, de ce fait, n'en 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 n'est calculé que sur les dépenses non admises, les avantages anormaux ou bénévoles et les commissions secrètes.
- Conformément à l'article 161, 1^o, du Code des droits de succession, la Société est redevable annuellement d'une taxe calculée sur le total des montants nets placés en Belgique, au 31 décembre de l'année précédente.
- Seules les filiales de la Société suivent les règles générales de l'impôt sur les sociétés. Seules les filiales de la Société respectent les règles générales de l'impôt sur les sociétés, à l'exception des filiales qui ont adopté le statut de FIIS. Au 31 décembre 2018, deux filiales avaient le statut de FIIS ('t Neerhof Service et Ter Meeuwen).

4.5 Risques liés à la variation du taux de précompte mobilier

Cela peut avoir une influence négative sur l'activité, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives, d'une part, et sur le modèle opérationnel actuel en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles de placement, d'autre part.

Pour le portefeuille initial de créances de leasing, 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. Sur la base des articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016 entrée en vigueur le 1er janvier 2017, un précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu de 30 %) est applicable aux SIR dont au moins 60 % des biens immobiliers sont investis directement ou indirectement dans des biens immeubles 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. Les actionnaires de Care Property Invest bénéficient donc de ce taux réduit depuis le 1er janvier 2017, puisque plus de 60 % de son portefeuille immobilier est investi dans le secteur du logement des personnes âgées.

4.6 Risques liés aux impôts de succession

Ce risque peut être qualifié de risque lié aux modifications des conditions d'exonération d'impôts de succession.

Sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, les héritiers des actionnaires sont exemptés d'impôts 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/impôts 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 la Société.

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.

Ici aussi, Care Property Invest contrôle de manière constante les exigences légales et leur respect au sein de l'équipe, avec l'assistance de conseillers externes spécialisés. Elle est par ailleurs en dialogue intensif avec les autorités fiscales flamandes (Vlabel).

4.7 Risques liés à l'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, avec cession ou apport à une SIR, sont soumises à un impôt sur la plus-value (dénommée exit tax) de 16,995 % pour l'année 2018. Cette exit tax est le prix fiscal que ces sociétés doivent payer pour quitter le régime fiscal de droit commun. À partir de l'exercice d'imposition 2019, suite à la réduction du taux normal de l'impôt des sociétés, telle qu'elle a été annoncée par le gouvernement fédéral belge dans son accord budgétaire du 26 juillet 2017, le taux de l'exit tax sera réduit à 12,5 %, plus les contributions supplémentaires à la crise. Le taux de l'exit tax augmentera de nouveau à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021. L'exit tax est calculée sur la différence entre la dernière valeur comptable (conformément aux règles du droit comptable belge) et la valeur de marché coûts acheteur, déterminée conformément aux règles IFRS, majorée des réserves précédemment différées et des impôts différés, et réduite des latences fiscales actives.

Les risques potentiels associés à l'exit tax sont, d'une part, une augmentation de la base sur laquelle l'exit tax est calculée et, d'autre part, de fausses interprétations sur l'application de l'exit tax, qui font que les coûts des acquisitions sont plus élevés qu'initialement prévu de sorte que les bénéfices d'exploitation d'une acquisition sont moindre qu'initialement budgétisé.

Care Property Invest contrôle ce risque en dialoguant constamment, en cours d'acquisition, avec les conseillers fiscaux spécialisés externes qui aident la Société à réaliser les acquisitions. L'utilisation optimale de cette réduction du taux de l'exit tax a permis à la Société de réaliser des économies significatives sur l'exit tax pour un montant de 1 567 320,14 €, ce qui a un effet positif sur son résultat net et son résultat IFRS.

1.8.4.8 Risques liés aux modifications des règles comptables internationales (IFRS)

En tant que SIR, la Société est soumise à des normes internationales d'information financière (IFRS). Toute 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.

La Société mène en la matière une politique d'atténuation des risques en évaluant continuellement les changements relatifs aux exigences légales et leur respect, en collaboration avec des conseillers spécialisés externes.

La Société cherche à suivre ces changements potentiels d'autant plus près que possible, grâce à la formation et à la consultation. Elle est donc également représentée dans les organisations représentatives du secteur et entretient un dialogue intensif avec le régulateur sur l'application des IFRS.

4.9 Risques liés aux transactions

Effectuer de nouvelles opérations, après l'achèvement du programme initial, caractérisées par une complexité accrue, peut avoir, en cas de sous-estimation ou d'erreur d'appréciation des risques, un impact négatif sur la rentabilité ou la situation financière de l'entreprise.

La Société se protège contre ce problème en effectuant une due diligence exhaustive sur le plan technico-immobilier, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif, dans le cadre de chaque acquisition, en collaboration avec des conseillers externes.

4.10 Risques liés à la politique

La Société est toujours exposée à des modifications de la vision et de la politique des autorités politiques régionales, nationales ou européennes, celles-ci pouvant adopter une position contradictoire, hétérogène, par exemple en ce qui concerne la législation fiscale et/ou en matière de subvention.

Ces décisions pourraient avoir un impact sur les résultats financiers de la SIR ainsi que sur les investissements, la stratégie et les objectifs planifiés.

En suivant en permanence les décisions politiques et législatives prises aux différents niveaux réglementaires, la Société cherche à éviter, réduire ou anticiper un éventuel impact. Elle est également en dialogue avec les autorités compétentes à cette fin.

4.11 Risques liés à d'éventuelles modifications de la réglementation

De nouvelles législations et réglementations ou d'éventuelles modifications des législations et réglementations existantes peuvent entrer en vigueur. Leur interprétation ou leur application par les administrations concernées (par exemple l'administration fiscale) ou les tribunaux peut aussi changer. Ce risque a potentiellement une incidence défavorable sur les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la Société.

Ici aussi, la Société tente de limiter ou de gérer le risque grâce à un contrôle constant de l'incidence négative potentielle actuelle sur la rentabilité, ainsi que par une anticipation des conséquences financières potentielles de la législation ou de la réglementation en vigueur, ainsi que de son interprétation ou application par l'administration concernée.

4.12 Risques liés à l'article 617 du Code des sociétés

Dans le cadre de l'article 617 du Code des sociétés, la distribution de dividendes peut être limitée. Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net, tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves non distribuables. La marge restante au titre de l'article 617 du Code des sociétés s'élève à 27 224 346,18 € au 31 décembre 2018 (en d'autres termes, la réserve disponible après paiement du dividende pour l'exercice 2018).

L'impact potentiel est une limitation du dividende, ce qui pourrait constituer une violation de la politique de dividende de la Société d'au moins distribuer un dividende égal ou ne pas répondre aux attentes du marché des capitaux, ce qui serait nuisible à la réputation de la Société.

Care Property Invest suit de près le résultat distribuable au sens de l'article 617 du Code des sociétés et communique de manière prudente et transparente en matière de politique de dividende.

5. Risques liés aux processus auxiliaires

5.1 Risques liés au capital humain

Ce risque peut être décrit comme le départ du personnel clé. Afin de contrôler ses coûts, la Société dispose d'une petite équipe de collaborateurs sous la direction du CEO, du CFO et du COO, ce qui signifie qu'il n'est pas toujours possible de faire clairement la distinction entre la fonction de contrôle et l'exécution des tâches quotidiennes.

Cela peut avoir une influence négative sur les relations d'affaires existantes, porter atteinte à la réputation des parties intéressées et entraîner une perte de puissance et d'efficacité dans le processus de décision du management. La Société cherche à limiter ces risques en proposant, entre autres, à son personnel une rémunération conforme à celle du marché. De plus, elle met en place des procédures claires et cohérentes pour assurer la continuité et accorde une grande attention à la formation correcte de ses collaborateurs. Le travail d'équipe est également fortement encouragé, ce qui permet d'éviter que des individus assument seuls des tâches importantes et stratégiques.

5.2 Risques liés à l'informatique

Ce risque peut être décrit comme l'interruption du fonctionnement du système informatique, l'intrusion de virus dans le système logiciel ou la mauvaise utilisation délibérée ou l'endommagement des outils informatiques.

Cela peut entraîner des problèmes de performance et la perturbation de l'échange d'informations ou la perte de données.

Care Property Invest dispose d'une infrastructure informatique haut de gamme dans le nuage. Un fournisseur régulier procure toute la puissance de serveur et l'espace de stockage dont Care Property Invest a besoin. Il effectue les sauvegardes et fournit les licences logicielles les plus importantes. Un « cloud server » est un service géré qui inclut tout le matériel, les logiciels, l'hébergement et la gestion opérationnelle. Le suivi et la gestion sont réalisés au sein de la Société avec le support technique d'un partenaire informatique régulier. Cela permet une disponibilité maximale, y compris un système de sauvegarde, à la fois localement et dans le nuage. L'accès au cloud serveur est indépendant du lieu et peut être effectué avec n'importe quelle station de travail. Il existe un espace distinct pour les composants locaux de l'infrastructure informatique. Un extincteur au CO² est situé dans ce local. Les systèmes de sécurité nécessaires sont fournis dans l'infrastructure informatique. Toutes les communications passent par une connexion https sécurisée et les données sont cryptées avec une clé de cryptage. Chaque accès au système se fait avec un mot de passe personnel. Les mots de passe doivent impérativement être changés périodiquement.

Care Property Invest applique également une politique appropriée d'atténuation des risques et de protection de la vie privée et a, entre autres, inclus dans son règlement de travail des règles sur l'utilisation des outils informatiques dans l'entreprise (politique en matière de TIC).



II. Lettre aux actionnaires

II. Lettre aux actionnaires

Cher actionnaire,

2017 fut une grande année. L'année où Care Property Invest s'est définitivement fait un nom. Rappelons la croissance spectaculaire du portefeuille d'investissement d'environ 124 millions € et les augmentations de capital réussies⁽¹⁾ qui y ont contribué. En tout, la valeur boursière a augmenté de 33 % environ pour atteindre plus de 358 millions €.

Avec fierté, nous pouvons à nouveau afficher d'excellents résultats un an plus tard.

Par la présente, nous avons le plaisir de vous présenter le rapport financier annuel de l'exercice 2018, dans lequel nous souhaitons vous informer de manière aussi complète que possible sur le fonctionnement de la Société et sur les résultats obtenus.

En 2018, un autre pas de géant a été franchi vers la réalisation des attentes complexes en matière de croissance du portefeuille et de résultats financiers.

En résumé, nous avons annoncé cet exercice environ 100 millions € d'investissements supplémentaires dans l'immobilier de soins de santé. Nous avons investi tant dans des bâtiments de soins que dans des développements propres en collaboration avec des prestataires de soins et des autorités locales. Début décembre, nous avons pu atteindre le jalon du 100e projet de notre portefeuille d'immobilier de santé.

La juste valeur des immeubles de placement immobiliers et les leasings financiers affichent au total une augmentation de plus de 20 % environ. Grâce aux 2 augmentations de capital qui ont eu lieu en 2017, nous avons eu en 2018 une capacité de financement suffisante pour réaliser cette croissance, dans les limites du taux d'endettement relativement faible de 45,70 % à la fin de l'année.

Une autre évolution extrêmement importante à cet égard est que, en 2018, nous sommes arrivés sur le marché néerlandais pour la première fois. Ceux qui suivent notre action savent que cela fait un moment que nous en avons l'intention.

Après avoir mené des études de marché approfondies et tâté le terrain, les premiers investissements y ont été réalisés. Nous pouvons déjà affirmer que nous n'en resterons pas là. Notre ambition est de faire à terme des Pays-Bas notre deuxième marché domestique, ce qui devrait contribuer de manière importante à la diversification du portefeuille immobilier en augmentant sensiblement le nombre de partenariats avec de nouveaux exploitants hors de Belgique.

En ce qui concerne ce dernier point, en tant que Société en pleine croissance, nous regardons maintenant au-delà des frontières nationales de la Belgique et des Pays-Bas. Afin de pouvoir franchir cette prochaine étape vers un nouveau marché de manière responsable, les études nécessaires sont en cours.

Il est de notre responsabilité non seulement d'identifier les opportunités offertes par un nouveau marché cible, mais aussi d'analyser en profondeur les risques associés.

(1) Les frais encourus dans le cadre de l'augmentation de capital s'élèvent à 2,2 millions €. Par conséquent, les fonds propres de la Société ont augmenté d'un montant net d'environ 69,8 millions €.

La croissance en soi est importante. Toutefois, les résultats qu'induit cette croissance pour la Société et ses parties prenantes sont encore plus importants. Les revenus locatifs ont augmenté de plus de 26 %⁽²⁾ à plus de 25 millions €. D'autre part, nous sommes parvenus à contenir les coûts et c'est dès lors avec une grande fierté que nous sommes en mesure de vous annoncer que le résultat net IFRS de Care Property Invest a augmenté de pas moins de moins 41 % en 2018 pour atteindre 16,7 millions €, contre 11,8 millions € en 2017.

Nous pouvons conclure que nous avons pu concrétiser l'ensemble des attentes pour 2018 que nous avons annoncées dans le rapport annuel 2017 et que nous vous distribuerons, en votre qualité d'actionnaire, un dividende brut de 0,72 € par action en juin 2019, dès que l'assemblée générale du 29 mai 2019 y aura donné son approbation. Il s'agit d'une augmentation de pratiquement 5,88 % par rapport au 0,68 € par action (dividende brut) distribué en 2018.

Nous nous permettons par ailleurs de vous rappeler que Care Property Invest fait partie, en tant qu'acteur de l'immobilier de santé, des quelques exceptions dont le dividende n'est soumis qu'à 15 % de précompte mobilier et vous versera donc un dividende net de 0,61 € par action pour l'exercice 2018.

Les activités qui ont conduit à une année 2018 fructueuse vous sont décrites en détail dans le présent rapport annuel.

Entretemps, l'année 2019 bat son plein et nous pouvons indiquer qu'elle s'avère, elle aussi, extrêmement prometteuse. De plus, grâce à un certain nombre d'investissements réalisés en 2018, dont les effets sur les revenus ne se feront sentir pleinement qu'en 2019, nous pouvons d'ores et déjà être certains d'une augmentation considérable des revenus locatifs. Plusieurs investissements sont actuellement en préparation et nous espérons également continuer à satisfaire à nos ambitions de croissance à long terme au cours de ce nouvel exercice.

À travers cet ouvrage épais, nous nous penchons sur les résultats de l'exercice 2018 et les perspectives susmentionnées pour 2019. Dès lors, pour davantage de données chiffrées et de commentaires, nous vous invitons à consulter la suite de ce rapport annuel.

Care Property Invest a donc de hautes ambitions pour 2019 et les années suivantes.

Par la présente, nous remercions les actionnaires pour la confiance qu'ils nous témoignent, les clients de croire dans la plus-value que Care Property Invest apporte à leur projet et, naturellement, nos collaborateurs pour leur dynamisme dans la réalisation des objectifs de la Société.

Peter Van Heukelom

Président du comité de direction
Care Property Invest

Mark Suykens

Président du conseil d'administration
Care Property Invest

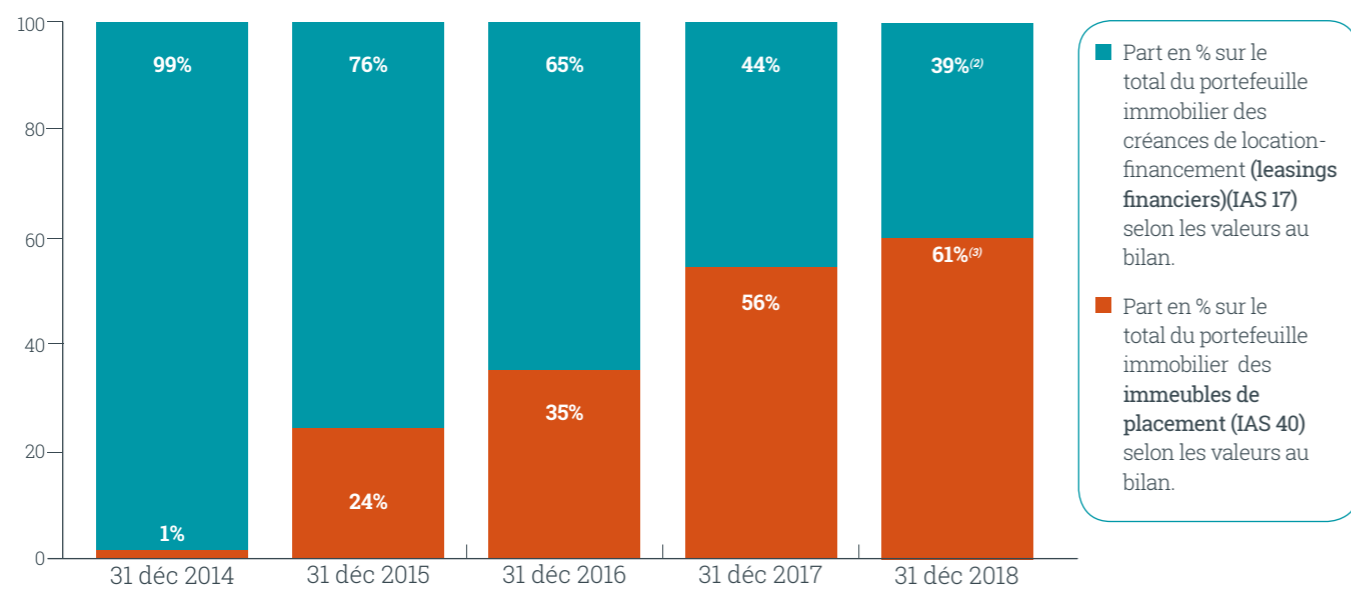
(2) Les revenus locatifs, sans tenir compte du poste « marge de profit ou de perte correspondant à la période », ont augmenté de 24,39 % par rapport à l'année précédente.



III. Chiffres clés

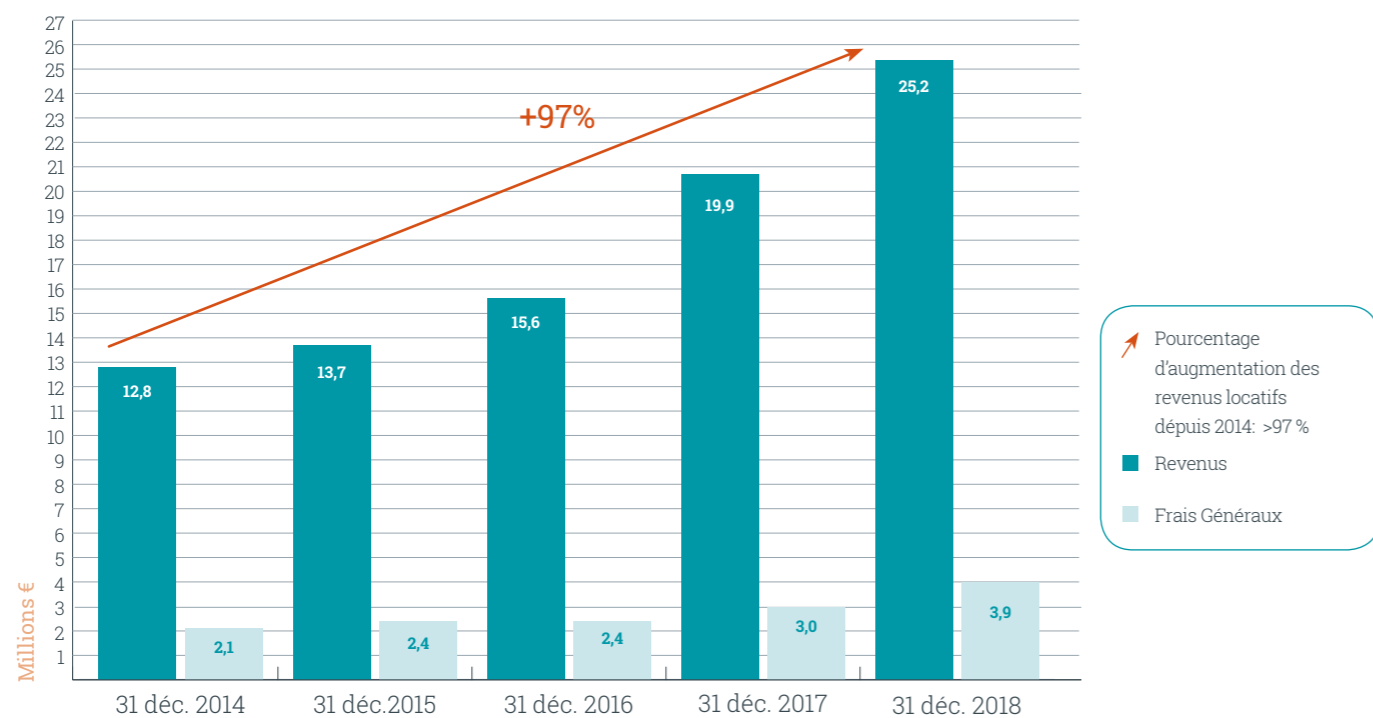
1. Aperçu pour les actionnaires exercice 2018

RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET LEASINGS FINANCIERS ⁽¹⁾



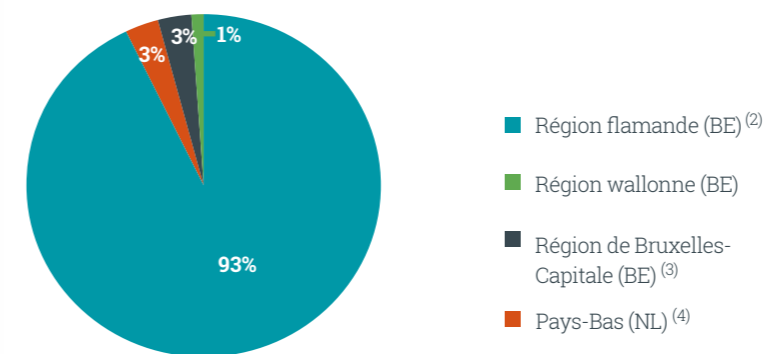
- (1) Cette représentation est basée sur les valeurs au bilan. La répartition sur la base des justes valeurs au 31 décembre 2018 est la suivante : immeubles de placement 52 % et leasings financiers 48 %.
- (2) Le 31 décembre 2018, le projets «De Nieuwe Ceder» à Deinze et «Assistentiewoningen De Stille Meers» sont toujours en cours de développement. Les deux projets ont été qualifiés comme des leasings financiers (IAS 17).
- (3) Le 31 décembre 2018, le projet «Les Saules» à Forest et «De Orangerie» à Nimègue (NL), inclus dans le bilan à la juste valeur des coûts de construction déjà comptabilisés, sont toujours en cours de développement. Ces projets ont été qualifiés comme immeuble de placement (IAS 40).

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



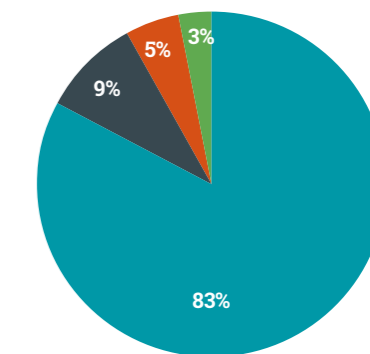
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS ⁽¹⁾



Chiffres au 31 décembre 2018

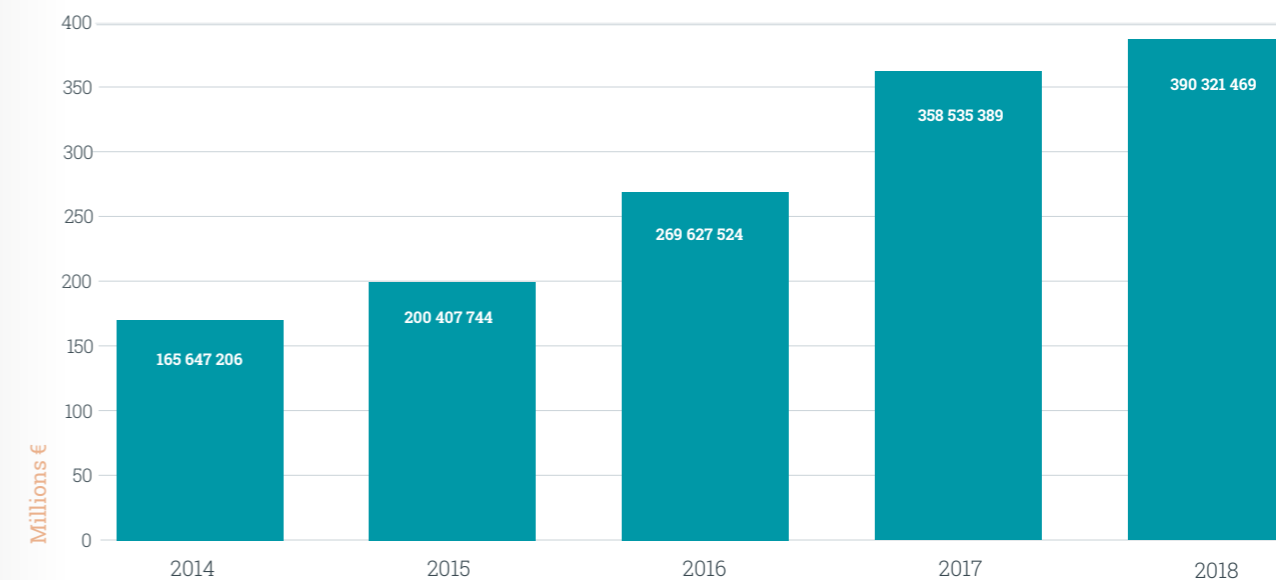
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES



Chiffres au 31 décembre 2018

- (1) Le 28 septembre 2018, Care Property Invest a signé l'accord sous conditions suspensives pour la construction d'une résidence de soins dans la province néerlandaise de Hollande septentrionale. Une fois que ces conditions seront remplies, ce projet sera effectivement acquis par la Société et donc inclus dans le bilan. Y compris cette résidence de soins, le portefeuille de la Société compte 101 projets au total, dont 100 ont été effectivement acquis au 31 décembre 2018.
- (2) Au 31 décembre 2018, les leasing financiers «De Nieuwe Ceder» à Deinze et «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke sont encore en cours de développement.
- (3) Au 31 décembre 2018, le placement immobilier «Les Saules» à Forest est toujours en cours de développement.
- (4) Au 31 décembre 2018, le placement immobilier «De Orangerie» à Nimègue (Pays-Bas-NL) est toujours en cours de développement.

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSINIÈRE



2. Patrimoine

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017	2016
IMMEUBLES DE PLACEMENT			
Immeubles de placement	271 431 222,33	201 664 978,49	85 040 501,00
ACTIVITÉS DE LOCATION-FINANCEMENT (PROJETS MIS À LA DISPOSITION PAR LE BIAIS D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE)			
Créances de location-financement	173 160 837,65	160 251 205,00	156 938 252,98
Créances commerciales concernant les projets achevés	13 241 336,57	10 885 750,18	11 845 645,26

Au 31 décembre 2018, Care Property Invest a 100 projets en portefeuille qui ont été effectivement acquis (un accord a été signé le 28 septembre 2018 pour un projet supplémentaire), dont 4 projets sont en cours de développement. L'augmentation des créances de location-financement de 160 251 205,00 € à 173 160 837,65 € découle de la comptabilisation du projet «Hof Driane» à Herenthout, achevé le 20 février 2018, comme leasing financier (IAS 17), ainsi qu'à l'acquisition de la société SA Igor Balen, propriétaire du «Residentie De Anjers». Contrairement aux projets du portefeuille initial, dans le projet «Hof Driane» à Herenthout et le projet «Residentie De Anjers» à Balen, le canon se compose non seulement de la composante intérêts mais aussi du remboursement du capital, de sorte que le montant de la créance diminuera progressivement sur la période du bail emphytéotique.

3. Chiffres clés état consolidé du résultat global

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017	2016
I. Revenus locatifs (+)	25 236 782,83	19 947 118,72	15 629 497,09
RÉSULTAT LOCATIF NET	25 236 782,83	19 947 118,72	15 629 497,09
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25 236 782,83	19 947 118,72	15 629 497,09
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3 907 848,62	-3 004 090,78	-2 375 962,76
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	86 705,90	895 789,05	61 780,72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	21 415 640,11	17 838 816,99	13 315 315,05
Marge d'exploitation ⁽¹⁾	84,86 %	89,43 %	85,19 %
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 727 705,52	457 476,20	1 925 213,00
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	2 645 270,81	-1 017 477,82	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27 788 616,44	17 278 815,37	15 240 528,05
XX. Revenus financiers (+)	368,01	8 650,77	12 431,90
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-5 675 010,50	-4 345 350,95	-4 873 972,18
XXII. Autres charges financières (-)	-156 173,32	-100 438,51	-3 912,91
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-142 219,64	2 049 040,70	-2 153 469,00
RÉSULTAT FINANCIER	-5 973 035,45	-2 388 097,99	-7 018 922,19
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	21 815 580,99	14 890 717,38	8 221 605,86
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-396 961,64	-258 638,73	59 642,56
XXV. Exit tax (-)	1 582 959,14	-344 364,35	-385 964,99
RÉSULTAT NET	23 001 578,49	14 287 714,30	7 895 283,43
RÉSULTAT GLOBAL	23 001 578,49	14 287 714,30	7 895 283,43
Moyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845	15 805 323	13 184 720
Résultat net par action sur la base du moyen pondéré d'actions en circulation ⁽²⁾	1,1904 €	0,9040 €	0,5988 €
ÉLÉMENTS HORS CAISSE INCLUS DANS LE RÉSULTAT NET	-6 347 333,75	-2 482 852,33	514 987,07
RÉSULTAT NET IFRS	16 654 244,74	11 804 861,97	8 410 270,50
Résultat net IFRS par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,8619 €	0,7469 €	0,6379 €

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

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

4. Chiffres clés bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017	2016
Immobilisations incorporelles	145 478,62	0,00	0,00
Immeubles de placement	271 431 222,33	201 664 978,49	85 040 501,00
Immeubles de placement	257 331 509,70	195 312 280,93	85 040 501,00
Immeubles de placement - Développement de projets	13 761 157,00	6 352 697,56	0,00
Immeubles de placement - droits réels	338 555,63	0,00	0,00
Créances de location-financement et créances commerciales	186 402 174,22	171 136 955,18	168 783 898,24
Autres actifs repris dans le taux d'endettement ⁽¹⁾	12 912 247,33	5 670 226,66	5 533 551,88
Autres actifs: trésorerie et équivalents de trésorerie	2 746 139,42	5 641 055,11	3 657 308,89
TOTAL DE L'ACTIF	473 637 261,92	384 113 215,44	263 015 260,01
Capitaux propres	230 411 202,11	218 157 243,26	108 698 808,51
Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers	249 825 165,41	239 620 247,26	128 008 343,51
Variations de la juste valeur des produits financiers	-19 413 963,30	-21 463 004,00	-19 309 535,00
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽¹⁾	216 430 522,21	135 942 791,05	131 301 154,40
Autres passifs	26 795 537,60	30 013 181,13	23 015 297,10
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	473 637 261,92	384 113 215,44	263 015 260,01
TAUX D'ENDETTEMENT	45,70 %	35,39 %	49,92 %

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

5. Bilan leasings financiers à leur juste valeur

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre ⁽¹⁾	2018	2017	2016
Immobilisations incorporelles	145 478,62	0,00	0,00
Immeubles de placement	271 431 222,33	201 664 978,49	85 040 501,00
<i>Immeubles de placement</i>	257 331 509,70	195 312 280,93	85 040 501,00
<i>Immeubles de placement - Développements de projets</i>	13 761 157,00	6 352 697,56	0,00
<i>Immeubles de placement - droits réels</i>	338 555,63	0,00	0,00
Créances de location-financement et créances commerciales ⁽²⁾	249 138 429,41	232 195 682,58	245 299 306,59
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	12 912 247,33	5 670 226,66	5 533 551,88
Autres actifs: trésorerie et équivalents de trésorerie	2 746 139,42	5 641 055,11	3 657 308,89
TOTAL DE L'ACTIF	536 373 517,11	445 171 942,84	339 530 668,36
Capitaux propres	293 147 457,30	279 215 970,66	185 214 216,86
<i>Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers</i>	249 825 165,41	239 620 247,26	128 008 343,51
<i>Variations de la juste valeur des produits financiers</i>	-19 413 963,30	-21 463 004,00	-19 309 535,00
<i>Plus-value de réévaluation liée au leasings financiers</i>	62 736 255,19	61 058 727,40	76 515 408,35
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽¹⁾	216 430 522,21	135 942 791,05	131 301 154,40
Autres passifs	26 795 537,60	30 013 181,13	23 015 297,10
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	536 373 517,12	445 171 942,84	339 530 668,36
TAUX D'ENDETTEMENT	40,35 %	30,54 %	38,67 %

(1) Ce bilan n'a pas été établi conformément aux normes IFRS.

(2) Pour plus de détails sur le calcul de la juste valeur, voir chapitre VIII Comptes annuels, paragraphe «T 5.17 Créances de location-financement» à la page 249.

6. EPRA Indicateurs de performance

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017	2016
EPRA Résultat (en €/action)	1,00	0,75 ⁽²⁾	0,62
EPRA VAN (en €/action)	16,50	15,98	15,76
EPRA VANNN (en €/action)	13,95	13,79	13,13
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	5,27 %	5,32 % ⁽²⁾	5,72 % ⁽²⁾
EPRA RIN ajusté (en %)	5,27 %	5,46 % ⁽²⁾	6,00 % ⁽²⁾
EPRA Taux de vacance locative (en %) ⁽¹⁾	0,00 %	0,00 %	0,00 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	15,14 %	10,57 %	14,81 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	15,14 %	10,57 %	14,81 %

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

(2) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.



Residentie Tilia
Wij verzorgen de bestemming
van uw woning
Woningaanpak
In één keer!
Wij werken samen met
Nieuw Zuid
Huisvesting en Service
096.83.22.90

Historique

1996

Présentation des 2 premiers projets.

Introduction en bourse (IPO) sur Euronext Brussels.



1995

Constitution de Serviceflats Invest nv (SA).

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».

2001

Incorporation d'une réserve dans le capital.



2012

Programme d'investissement «2 000 residences-services» complete.



2012

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



2013-2014

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



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

Augmentation de capital en espèces

22 juin 2015

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

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



2017

Augmentation de capital par un apport en nature.

15 mars 2017

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

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

À partir du 15 mars 2017

15 028 880 actions entièrement libérées



2018

Entrée sur le marché néerlandais

Acquisition du 100^e projets de soins de santé.



2015

NOUVELLE ADRESSE: Horstebaan 3, 2900 Schoten.



2016

Établissement d'un comité de direction

Inclusion dans l'indice BEL Mid

Membre de l'EPRA

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



2017

Premières acquisitions dans la région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne.



2017

Augmentation de capital en espèces.

27 octobre 2017

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

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

À partir du 27 octobre 2017

19 322 845 actions entièrement libérées



IV. Rapport de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCLARATION DE MISSION

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

VALEURS

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.

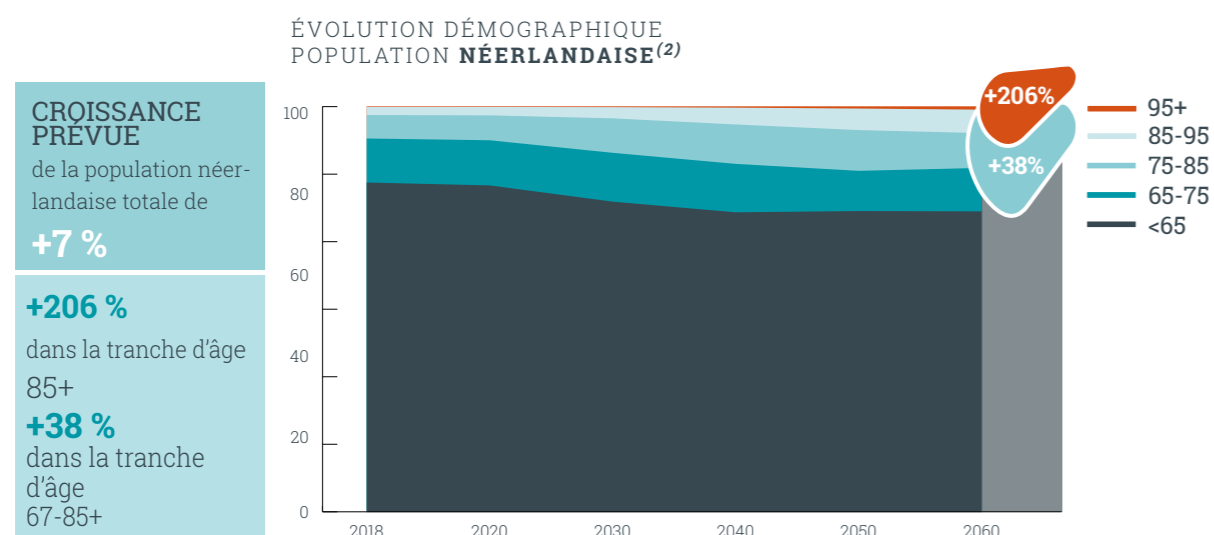
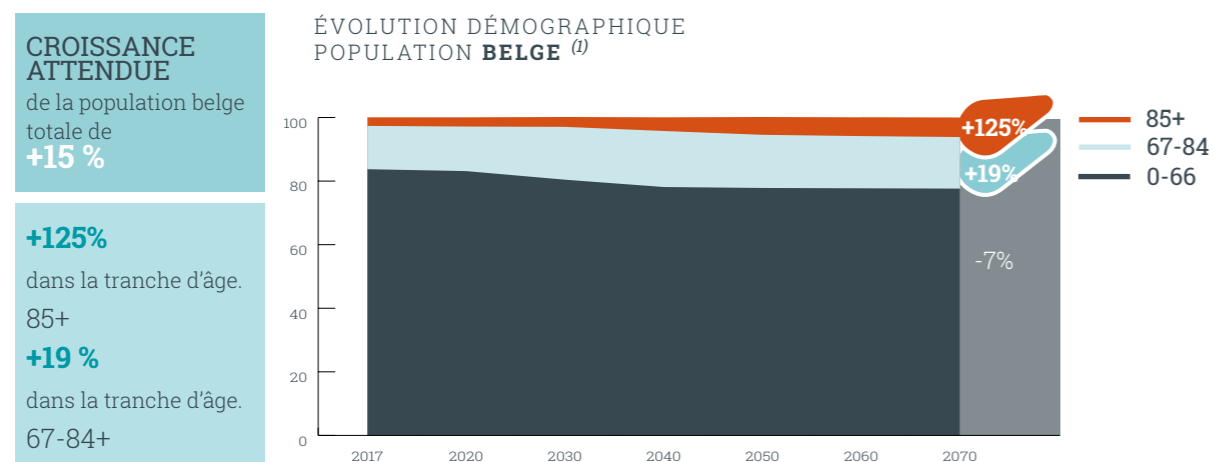
STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Un marché en croissance

Sa stratégie actuelle en matière d'immobilier de soins pour personnes âgées repose sur le vieillissement croissant de la population qui, selon le Bureau fédéral du Plan, culminera en 2070. Aujourd'hui et dans les décennies à venir, cela entraînera une demande croissante d'immobilier de soins de santé avec une valeur ajoutée sociale. Une tendance similaire s'applique également aux Pays-Bas en ce qui concerne les chiffres du vieillissement de la population. Pour plus de détails, nous nous référons aux graphiques ci-dessous, qui montrent l'évolution démographique en Belgique et aux Pays-Bas.

L'évolution démographique certaine, combinée avec sa stratégie de croissance, la mise en œuvre de son objet social et le fait qu'elle est la seule SIR à investir à 100 % dans l'immobilier de soins de santé, assure que son action procure toujours un rendement stable pour ses actionnaires, et cela à un taux de précompte mobilier de 15 % (contre un taux général de 30 %).

Care Property Invest répartit ses risques en assurant une bonne répartition géographique de ses biens immobiliers, en diversifiant entre les opérateurs de ses biens immobiliers et en créant un bon équilibre entre les partenariats public-privé et privé. Cela a été, entre autres, un facteur de motivation majeur pour la Société afin de faire son entrée sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé en septembre 2018.



(1) D'après les données du Bureau fédéral du Plan - Rapport sur les projections démographiques 2017-2070.

(2) Sur la base de la source de données suivante : «Projections des intervalles de population ; groupe d'âge, 2018-2060», CBS - 19 décembre 2017

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, suite à un premier examen des dossiers d'investissement lors du comité de direction de la Société.

Il peut s'agir de développer, réaliser et financer soi-même des bâtiments, mais aussi de refinancer ou d'acquérir des bâtiments existants, avec ou sans rénovation ou agrandissement, tant sur le marché privé que sur le marché public.

Voici un aperçu des principaux critères de sélection :

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

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

Vision de l'avenir

Comme mentionné précédemment, Care Property Invest est actuellement active en Belgique et aux Pays-Bas et examine avec prudence un certain nombre d'autres marchés géographiques clés de l'Espace économique européen, qui connaissent une évolution démographique similaire.

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.

La Société s'efforce d'aligner sa stratégie financière sur la stratégie globale et la croissance réalisée par la Société. En élargissant continuellement sa taille, la Société vise toujours une distribution compétitive des dettes et des coûts du capital et une amélioration de sa marge opérationnelle.

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.

Fonds propres

Les fonds propres sont levés en faisant appel au marché des capitaux.

Par des augmentations de capital en espèces et en nature avec des actifs immédiatement rentables et/ou un pipeline concret en retour, la croissance du bénéfice par action peut être atteint et maintenu.

Care Property Invest vise, à cette fin, un dialogue permanent avec les investisseurs, directement et indirectement. En organisant ou en participant à des roadshows et des foires en Belgique et à l'étranger, elle instaure un dialogue permanent avec les investisseurs institutionnels et privés.

En tant que SIR, Care Property Invest est bien conscient de l'importance de sa politique de dividende pour ses actionnaires. La Société s'efforce donc d'augmenter son dividende chaque fois que cela est possible de façon durable. Cela permet d'éviter de devoir le réduire à nouveau au cours d'un exercice ultérieur.

Compte tenu de la forte croissance de la Société elle s'efforce de réserver autant de bénéfices que possible afin de pouvoir réinvestir dans le cadre légal. Ce faisant, la Société vise un taux de distribution (pourcentage de distribution du dividende par action par rapport au résultat par action) aussi proche que possible du minimum légal de 80 %, tout en visant une augmentation durable du dividende. Elle étudie également la possibilité d'un dividende optionnel.

Malgré l'augmentation déjà réalisée de la liquidité de son action, Care Property Invest travaille toujours à améliorer celle-ci afin d'augmenter l'attractivité de son action. A cette fin, elle a désigné KBC Securities comme deuxième fournisseur de liquidité en novembre 2018, après la nomination de Banque Degroof Petercam comme fournisseur de liquidité en février 2018. L'objectif stratégique de la Société est d'être incluse dans l'indice EPRA, ce qui entraînera une nouvelle augmentation de la liquidité de l'action Care Property Invest. De plus, cette désignation de fournisseurs de liquidité se traduit par de plus faibles fluctuations de cours et, par conséquent, par une plus grande stabilité du cours de l'action et un plus petit écart acheteur-vendeur.

Fonds étrangers

Les fonds étrangers sont attirés aussi diversifiés que possible. Cela permet de limiter le risque sur la contrepartie bancaire. Care Property Invest vise une dispersion encore plus large de ses prêteurs.

Afin de mieux diversifier l'origine de ses sources de fonds étrangers, la Société a également un programme MTN avec Belfius qui prévoit la possibilité d'émettre des obligations et des papiers commerciaux. Au cours de l'exercice 2018, la Société a relevé le plafond de ce programme de 50 à 100 millions € et a opté pour la nomination de KBC comme distributeur supplémentaire afin de limiter le risque de placement. La Société dispose des lignes nécessaires pour la partie du papier commercial qui offre la couverture nécessaire, afin de ne pas augmenter le risque de liquidité.

Care Property Invest s'efforce de limiter son risque de liquidité en gardant suffisamment de lignes disponibles pour ses besoins à court terme et pour le financement des investissements supplémentaires durant l'exercice en cours.

De plus, il y a également un risque de liquidité si la Société ne respecte plus les clauses restrictives liées aux accords de crédit. Ces clauses contiennent des dispositions conformes au marché, notamment des dispositions relatives au ratio d'endettement et aux dispositions dans la législation SIR. Care Property Invest surveille les paramètres de ces clauses restrictives régulièrement et à chaque fois qu'un nouvel investissement est envisagé.

À la fin de l'exercice, Care Property Invest n'avait hypothéqué ou nanti aucun immeuble en Belgique ou aux Pays-Bas.

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 et de sa stratégie d'achat et de détention. Par conséquent, la Société a un endettement structurel avec principalement des prêts remboursables in fine. Les crédits d'investissement que la Société rembourse sont principalement des crédits qui étaient déjà contractés par des filiales avant leur acquisition et que la Société a acquis au moment de l'achat des actions de la filiale. La situation de trésorerie permanente de la Société est limitée.

L'objectif à long terme de la Société est d'avoir un ratio d'endettement entre 50 % et 55 %. Ce ratio d'endettement permet un ratio optimal entre les ressources propres et les ressources étrangères et offre également la possibilité de profiter d'opportunités d'investissement.

La Société vise également un ratio de couverture de la dette entre 75 % et 80 %. La Société suit de près l'évolution des marchés financiers afin d'optimiser sa structure financière et d'obtenir une bonne composition des financements à court et à long terme et aussi de conclure des contrats dérivés afin d'obtenir le pourcentage de couverture souhaité. La Société s'efforce également de tenir compte des revenus à long terme provenant de ses investissements pour déterminer la durée moyenne de ses prêts.

Un risque limité et une source régulière de revenus par les contrats d'emphytéose et de bail à long terme

La Société génère des flux de trésorerie à long terme, en concluant des contrats d'emphytéose et de bail à long terme. En raison du caractère triple net ⁽¹⁾ de ces contrats avec des opérateurs solides et du transfert de risque de vacance à l'opérateur (à l'exception de l'investissement de Gullegem), la Société parvient à maintenir un faible profil de risque. Le fait qu'au 31 décembre 2018, plus de la moitié des revenus locatifs proviennent encore d'accords avec des autorités locales renforce le faible profil de risque et rend la Société unique par rapport aux autres SIR.

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

RÉSULTAT FINANCIER

Vision de l'avenir

Étendre l'objet

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

Élargir le portefeuille de services

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

Axes stratégiques

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

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

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

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

2. Événements marquants

2.1 Événements marquants au cours de l'exercice 2018

2.1.1 PROJETS EXERCICE 2018⁽¹⁾ EN BELGIQUE

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions des différents projets en Belgique.

Pour plus de détails sur l'immobilier dans les projets acquis, veuillez vous référer au chapitre «VII. Rapport immobilier» à la page 164.

2.1.1.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Tous les achats ont été effectués à des prix qui correspondent à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Les transactions ont eu lieu pour une valeur conventionnelle totale d'environ 52,7 millions €.

Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

(1) Les informations sur les activités et les investissements de la Société au cours des deux derniers exercices figurent dans le rapport financier annuel 2017, chapitre «IV Rapport de gestion», point «2. événements importants» à partir de la page 51 et dans le rapport financier annuel 2016, chapitre «IV Rapport de gestion», point «2. événements importants» à partir de la page 58. Les deux rapports sont disponibles sur le site Internet www.carepropertyinvest.be.

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

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

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

Le centre de services de soins et de logement est situé dans le paysage vallonné des Ardennes flamandes et consiste de 4 étages. Le projet peut héberger 108 résidents. Au rez-de-chaussée se trouve une unité sécurisée pour les personnes atteintes de démence, avec accès à un jardin clos. Compte tenu de son emplacement, le projet dispose d'un immense jardin avec terrasse où les résidents peuvent profiter de la nature environnante et du plein air en toute tranquillité.

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

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

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

Acquisition du centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance « Ter Meeuwen » à Oudsbergen ⁽¹⁾

Le 2 octobre 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance « Ter Meeuwen » à Oudsbergen, Limbourg par l'acquisition de 100 % des actions dans De Meeuwen bvba, la société qui possède le bien immobilier de ce projet.

Le centre de services de soins et de logement a une capacité de 81 logements, y compris un centre de convalescence qui peut accueillir 21 personnes. Le groupe de logements à assistance se compose à son tour de 20 unités résidentielles. Le centre de services de soins et de logement et le groupe de logements à assistance sont exploités par Armonia SA sur la base d'un contrat de bail à long terme en vigueur depuis mi-2015 de type « triple net » avec un loyer indexable annuellement (renouvelable).

(1) Oudsbergen est une municipalité fusionnée au Limbourg belge, née le 1er janvier 2019 des municipalités de Meeuwen-Gruitrode et Opglabbeek.

Le projet génère des revenus supplémentaires pour la Société à compter du 2 octobre 2018 et a une valeur conventionnelle d'environ 14,8 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

Le 26 octobre 2018, De Meeuwen sprl a décidé de se transformer en société anonyme et a ensuite demandé et obtenu le statut d'un FIIS. Elle bénéficie ainsi de la même transparence fiscale que Care Property Invest.

Centre de services de soins et de logement « Wiart 126 » à Jette

Le 19 décembre 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Wiart 126 », situé au centre de Jette. À cette fin, elle acquerrait 100 % des actions dans B.E.R.L. International nv, la société propriétaire des biens immobiliers de ce centre de services de soins et de logement. Le projet a une capacité totale de 132 logements, y compris un centre de court séjour comptant 10 lits.

Le centre de services de soins et de logement est situé à Jette, à proximité de la Basilique de Koekelberg.

Le site est exploité par Wiart 126 bvba, une entité 100 % sous le contrôle d'Orelia Group, sur la base d'un bail à long terme de type « triple net ».

Le projet génère des revenus supplémentaires pour la Société à partir du 19 décembre 2018 et a une valeur conventionnelle d'environ 19,6 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

Leasings financiers

Groupe de logements à assistance « Residentie De Anjers » à Balen

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

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

Ce bien immobilier a une valeur conventionnelle d'environ 11,1 millions €.

Le projet génère à compter du 17 juillet 2018 des revenus supplémentaires pour la Société, qui a financé ce projet entièrement avec des lignes de crédit existantes.

Cet investissement a été qualifié comme leasing financier (IAS 17) et est par conséquent fortement lié aux récents investissements dans, entre autres, les projets de Middelkerke et Deinze.

2.1.1.2 NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Leasings financiers

Groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke

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

Care Property Invest intervient en tant que promoteur et financier. Elle a participé à cet appel d'offres en collaboration avec Boeckx Architects SA et la société momentanée Ibens SA/Bolckmans SA. Ce groupe de logements à assistance se composera de 60 unités résidentielles, comme précisé dans le cahier des charges du CPAS de Middelkerke. La Société a acquis un droit de superficie sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans auprès du propriétaire, à savoir le CPAS de Middelkerke. Lors de la réception provisoire du groupe de logements à assistance (prévue fin de 2019), Care Property Invest accordera ensuite un bail emphytéotique de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexable annuellement au CPAS de Middelkerke, qui assurera également l'exploitation du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen De Stille Meers » après la réception provisoire. Entre-temps, le permis de construire pour ce projet a été définitivement accordé et les travaux de construction ont commencé le 17 septembre 2018.

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

Au 31 décembre 2018, un montant de 1 500 820 € a été inscrit au bilan en tant que coût de construction sous la rubrique «D. Autres immobilisations corporelles» pour ce projet de développement.

2.1.1.3 PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

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

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

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

Les travaux ont commencé le 15 septembre 2017 et le projet devrait être achevé avant fin 2019.

Le coût d'investissement total est estimé à environ 15,2 millions €. La juste valeur s'élève à environ 15,8 millions €. «Les Saules» est reprise au bilan à la juste valeur sur la base de l'avancement des travaux au 31 décembre 2018 pour un montant de 9 080 786 €, conformément aux règles d'évaluation de la Société.

Ce centre de services de soins et de logement était une étape importante pour Care Property Invest. Il s'agissait de son premier investissement dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Leasings financiers

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

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

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

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

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

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

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

Le coût total d'investissement de ce projet s'élève à environ 11,0 millions €.

Le 31 décembre 2018, un montant de 4 684 548 € a été capitalisé en tant que coût de construction sous la rubrique « D. Autres immobilisations corporelles ».

2.1.1.4 PROJETS ACHEVÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Groupe de logements à assistance « Hof Driane » à Herenthout

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018, un montant de 3 391 722,67 € figurait au bilan dans la rubrique «F. Créances de location-financement» pour ce groupe de logements à assistance.

2.1.2 PROJETS EXERCICE 2018 AUX PAYS-BAS

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions des différents projets aux Pays-Bas. Pour plus de détails sur les biens immobiliers des projets acquis, veuillez vous référer au chapitre «VII. Rapport immobilier» à la page 164.

2.1.2.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Immeubles de placement

Résidence de soins «Villa Pavia» à Zeist, Pays-Bas

Le 12 décembre 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition de la résidence de soins «Villa Pavia» à Zeist, qui est le 100e projet qu'elle a pu ajouter à son portefeuille.

À cette fin, la filiale néerlandaise de Care Property Invest, Care Property Invest.NL2 bv, a acquis 100 % des biens immobiliers de cette résidence de soins. Le bâtiment se compose de 16 appartements de soins et offre, en plus de l'hébergement permanent, la possibilité d'y résider temporairement sous la forme d'un hôtel de soins (centre de convalescence).

« Villa Pavia » est située à quelques pas du centre de Zeist et se trouve dans une maison de campagne monumentale qui fait partie de la Stichtse Lustwarande, une longue série de domaines ruraux et de propriétés sur le bord sud-ouest du Utrechtse Heuvelrug. Le bâtiment est entouré d'un grand jardin de parc avec un étang.

L'exploitation de la résidence de soins est et reste assurée par Valuas Zorggroep sur la base d'un bail à long terme du type « triple net ».

La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 5 millions € et génère des revenus supplémentaires pour la Société à partir du 12 décembre 2018.

2.1.2.2 NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

Résidence de soins « De Orangerie » à Nimègue, Pays-Bas

Le 23 octobre 2018, Care Property Invest a annoncé l'accord pour le redéveloppement de la résidence de soins « De Orangerie » à Nimègue. Il s'agissait du deuxième investissement de la Société aux Pays-Bas.

Elle a acquis les terrains et bâtiments sur lesquels cette résidence de soins sera redéveloppée par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise, Care Property Invest.NL bv et a ensuite conclu un contrat d'achat « clé en mains » avec le vendeur-développeur.

«L'Orangerie» sera redéveloppée en une résidence de soins de 68 chambres et sera exploitée, après la livraison provisoire, par Zorghuis Nederland bv (partie du Ontzorgd Wonen Groep -nouveau nom Blueprint Group) sur la base d'un bail à long terme d'une durée initiale d'au moins 20 ans avec un loyer (renouvelable) qui sera indexé annuellement.

La propriété est située dans le quartier le plus vert de la ville, Dukenburg.

Le coût d'investissement total pour ce projet s'élève à environ 9,4 millions €. Au 31 décembre 2018, la juste valeur au bilan de ce projet s'élevait à 4 680 371 €.

2.1.2.3 NOUVEAUX PROJETS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement

Une résidence de soins en Hollande septentrionale

Le 28 septembre 2018, Care Property Invest a annoncé son premier investissement aux Pays-Bas. Elle a signé l'accord sous conditions suspensives pour la construction d'une résidence de soins comprenant 26 unités résidentielles dans la province de Hollande septentrionale.

Après la réalisation des conditions suspensives, la Société acquerra les terrains, ainsi que les éventuels bâtiments sur ce terrain, les permis et les autorisations nécessaires pour la construction de ce projet. Care Property Invest s'attend à ce que toutes les conditions suspensives auront été réalisées en 2019. Outre l'accord concernant l'acquisition du terrain, elle conclut également un accord « clés en main » avec le promoteur sur la base d'un programme étendu d'exigences et de directives convenues entre Care Property Invest, le promoteur et le futur exploitant de cette résidence de soins, c'est-à-dire Valuas Zorggroep de Zeist. Le bien immobilier sera exploité sur la base d'un bail à long terme de type « triple net » (renouvelable) avec une période initiale de minimum 20 ans (renouvelable).

Afin de finaliser cette transaction, Care Property Invest a créé une filiale néerlandaise, dénommée Care Property Invest.NL bv, qui est entièrement contrôlée par Care Property Invest.

Le coût d'investissement total pour ce projet est estimé à environ 7,6 millions €.

2.1.3 AUTRES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE L'EXERCICE 2018

2.1.3.1 CRÉATION COMITÉ DE NOMINATION ET DE REMUNÉRATION

Le 14 février 2018, le conseil d'administration a décidé de créer un comité de nomination et de rémunération dont la composition satisfait aux conditions prévues à l'article 526 quater du Code des sociétés. Le président du conseil d'administration, M. Mark Suykens, a été nommé président de ce comité. Le comité est également composé de 3 administrateurs non exécutifs, à savoir Mme Carol Riské, Mme Brigitte Grouwels et M. Paul Van Gorp. Ils sont considérés comme des administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter. Le conseil d'administration est d'avis qu'ils disposent de l'expertise nécessaire dans le domaine de la politique de rémunération. M. Willy Pintens, administrateur délégué/membre du comité de direction, participe avec voix consultative aux réunions des comités de nomination et de rémunération, en tant que représentant du comité de direction.

2.1.3.2 SUPPRESSION DES ACTIONS SPÉCIALES

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

Depuis ce moment, le capital de Care Property Invest est représenté par 19 322 845 actions ordinaires.

2.1.3.3 ÉTABLISSEMENT D'UN FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPÉCIALISÉ (FIIS)

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

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

Le 4 décembre 2018, De Meeuwen SA, dont le siège social est situé Horstebaan 3, 2900 Schoten et dont le numéro d'entreprise est 0833.779.534, a également demandé au Service public fédéral Finances d'être inclus dans la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés, conformément à l'article 3 de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 sur les fonds d'investissement immobiliers spécialisés. Le 20 décembre 2019, Care Property Invest a été informé que De Meeuwen SA a été incluse dans la liste des fonds d'investissement immobilier spécialisés à partir du 20 décembre 2018.

2.1.3.4 CRÉATION DE FILIALES

Care Property Invest.NL bv

Le 17 octobre 2018, Care Property Invest a créé une filiale à 100 % néerlandaise dénommée Care Property Invest.NL bv. Cette filiale a été créée pour acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas.

Care Property Invest.NL2 bv

Le 5 décembre 2018, Care Property Invest a créé une deuxième filiale à 100 % néerlandaise dénommée Care Property Invest.NL2 bv. Cette filiale a été créée pour acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas. Les biens immobiliers qui ont été placés dans cette filiale ont obtenu le statut NSW (Natuurschoonwet). Ce statut permet de bénéficier de certains avantages fiscaux en matière d'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas.

2.1.3.5 FUSIONS

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

Le 25 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale VSP Lanaken Centrum WZC SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de VSP Lanaken Centrum WZC SA a eu lieu le 27 septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 17 octobre (MB 18152502). (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>)

Fusion entre Care Property Invest SA et Ter Bleuk SA

Le 30 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Ter Bleuk SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Ter Bleuk SA a eu lieu le 27 septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 18 octobre (MB 18153610). (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>)

Fusion entre Care Property Invest SA et Dermedil SA

Le 31 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Dermedil SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Dermedil SA a eu lieu le 27 septembre 2018. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 17 octobre (MB 18152504). (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>)

Pour plus d'informations sur les filiales de Care Property Invest, voir plus loin dans ce chapitre au point «11. Participations» à la page 83.

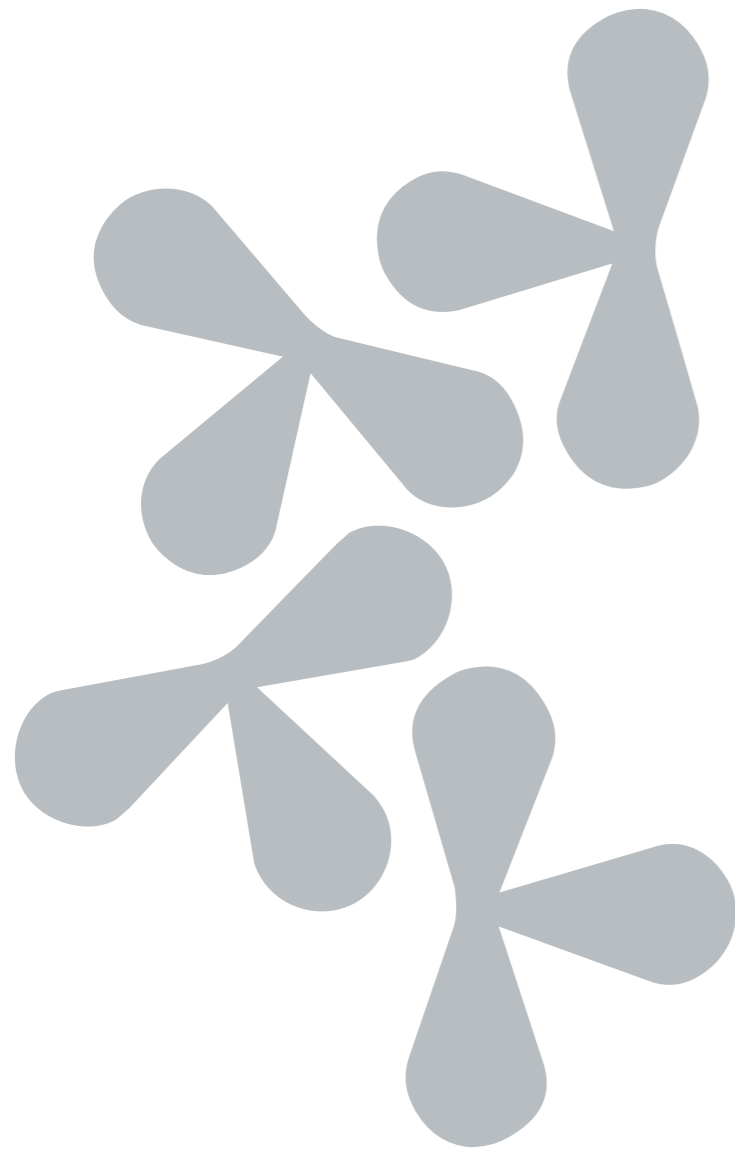
2.1.3.6 EXIT TAX

La loi-programme du 25 décembre 2017 pour la réforme de l'impôt sur les sociétés, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2017, a confirmé la réduction de l'exit tax de 16,995 % (16,5 % incluant la taxe de crise de 3%) à 12,75 % (12,5 % incluant la taxe de crise de 2 %) pour les exercices d'imposition 2019 et 2020 ainsi que l'augmentation à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021.

Comme cette loi-programme ne se prononce pas sur les transactions (fusions) qui ont lieu en 2018 et tombent donc sous l'exercice d'imposition 2018, une loi de réparation a été votée qui a été publiée au Moniteur belge le 10 août 2018. Suite à cette modification de la loi, le taux de l'exit tax n'est plus déterminé par l'exercice d'imposition, lié à la période imposable au cours de laquelle la fusion a lieu, mais la nouvelle règle est introduite selon laquelle le taux est déterminé par la date de la fusion. Cette modification garantit que le décompte pour les sociétés fusionnées en 2018 sera effectué conformément au taux réduit de l'exit tax pour l'exercice 2018, soit 12,875 % (12,5 % y compris 3 % d'impôt de crise).

Pour les sociétés qui ont acquis le statut FIIS en 2018, ce qui rend l'exonération fiscale exigible pour ces sociétés, le taux réduit de 12,75 % a été appliqué, car ce paiement coïncide avec la déclaration fiscale normale pour l'exercice 2019.

Pour les autres sociétés, le pourcentage de 15 % a été appliqué, étant donné que la Société n'a pas l'intention de fusionner ces filiales à court terme. Le pourcentage de 12,75 % a déjà été utilisé uniquement pour la société Konli sprl, étant donné la fusion le 1er janvier 2019 avec Care Property Invest SA.



2.2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2018

2.2.1 INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Comme cela a déjà été annoncé dans un communiqué de presse distinct, Care Property Invest est fière d'annoncer qu'elle a encore effectué l'investissement suivant après la clôture de l'exercice 2018.

2.2.1.1 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN BELGIQUE

Immeubles de placement

Centre de services de soins et de logement « Huyse Elckerlyc » à Riemst

Le 19 février 2019, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Huyse Elckerlyc », situé à Riemst. À cette fin, elle a acquis 100 % des actions dans Decorul nv, la société propriétaire des biens immobiliers de ce centre de services de soins et de logement. Le projet a une capacité totale de 77 logements.

Le centre de services de soins et de logement est situé au centre de Millen (une sous-municipalité de Riemst), dans la province du Limbourg, près de la Région wallonne et de la frontière néerlandaise, dans un quartier résidentiel verdoyant, avec à côté une boulangerie et à proximité de plusieurs établissements de restauration.

Le projet est exploité par Huyse Elckerlyc nv, une filiale contrôlée à 100 % par Senior Living Group SA (SLG) sur la base d'un bail à long terme de type « triple net ». SLG est l'un des plus grands opérateurs privés en Belgique et regroupe plus de 120 établissements de soins, situés à travers le pays, dans lesquels 7 500 employés s'occupent de plus de 1 200 résidents. Senior Living Group est une filiale du groupe de soins européen coté Korian.

La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 6,5 millions €.

«La Résidence du Lac» à Genval

Le 3 avril 2019, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « La Résidence du Lac » à Genval, un centre de services de soins et de logement construit en 2011 et qui compte 109 logements agréés (89 chambres simples et 10 chambres doubles). « La Résidence du Lac » est située à Genval, une commune de Rixensart, dans la province du Brabant Wallon.

Dans ce cadre, elle a acquis 100 % des actions dans la société Immo du Lac SA, propriétaire des biens immobiliers de ce centre de services de soins et de logement. Cette nouvelle expansion du portefeuille a été réalisée par un apport en nature réussi de toutes les actions d'Immo du Lac SA dans le capital de Care Property Invest, et cela dans le cadre du capital autorisé. Suite à cet apport conduisant à une augmentation de capital (prime d'émission incluse) de 16 372 079,85 €, 764 031 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises. Le prix d'émission s'élève à 21,43 € par action. En ce qui concerne le terrain, Immo du Lac SA a obtenu un droit d'emphytéose de 76 ans de l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (paroisse de Braine-l'Alleud).

Le centre de services de soins et de logement est exploité par La Résidence du Lac SA, un exploitant indépendant et familial qui en est responsable depuis 2011.

L'immeuble est mis à disposition par le biais d'un nouveau bail à long terme (renouvelable) de type « triple net » qui sera indexé annuellement. La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 17,56 millions €.

2.2.1.2 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES AUX PAYS-BAS

Immeubles de placement

«Margaritha Maria Kerk» à Tilburg

Le 26 mars 2019 Care Property Invest a annoncé l'acquisition et le redéveloppement de l'église « Margaritha Maria Kerk » pour la transformer en une résidence de soins. Ce projet est situé à Tilburg (Pays-Bas) et est le troisième projet que la Société acquiert effectivement aux Pays-Bas par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 bv.

À cette fin, elle a acheté l'immeuble de cette église monumentale, construite en 1922 d'après les plans de l'architecte H.C. Bonsel de Tilburg. Pour les travaux de construction, elle a simultanément conclu un contrat clés en main avec le développeur Verdouw Advies bv.

Le projet comprendra 27 appartements de soins et un centre de convalescence de 11 chambres.

À partir de la livraison provisoire, le projet sera exploité par Vandaegh Nederland bv (partie du Ontzorgd Wonen Groep⁽¹⁾) sur la base d'un bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimum de 20 ans (renouvelable).

Le coût d'investissement total de ce projet s'élève à environ 8,04 millions €.

2.2.2 FUSIONS (POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE)

Fusion entre Care Property Invest SA et Konli sprl

Le 5 novembre 2018, Care Property Invest SA et SA filiale Konli sprl ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Konli sprl a eu lieu le 1 janvier 2019. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 21 janvier 2019 (MB 19010185). (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>)

Un aperçu des filiales de Care Property Invest se trouve au chapitre «VIII. Comptes Annuels» au paragraphe «T 5.36 Données sur les filiales» à la page 271.

2.2.3 CRÉATION DE FILIALES (POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE)

Care Property Invest.NL3 bv

Le 5 mars 2019, Care Property Invest a créé une troisième filiale à 100 % néerlandaise dénommée Care Property Invest.NL3 bv. Cette filiale a également été créée pour acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas.

2.2.4 CRÉATION COMITÉ D'AUDIT

Le 13 février 2019, le conseil d'administration a mis en place un comité d'audit dont la mission est d'assurer l'exactitude et la fiabilité des informations financières, tant internes qu'externes. Le Comité veille à ce que les rapports financiers périodiques de Care Property Invest donnent une image fidèle, juste et claire de la situation et des perspectives d'avenir de Care Property Invest et, en particulier, vérifie les états financiers annuels et périodiques avant leur publication.

Le comité d'audit vérifie également l'application correcte et cohérente des différentes normes comptables et règles d'évaluation appliquées. Il contrôle également l'indépendance du commissaire et a un rôle consultatif lors de la (re)nomination du commissaire. Des informations détaillées sur le fonctionnement du comité d'audit sont disponibles dans la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site Internet, www.carepropertyinvest.be.

2.2.5 CRÉATION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le 13 février 2019, le conseil d'administration de la Société a décidé de créer un comité d'investissement. L'objectif principal est de pouvoir bénéficier d'une plus grande flexibilité dans l'évaluation des dossiers d'investissement. Le comité est chargé de donner des conseils sur les dossiers d'investissement et les éventuels dossiers de désinvestissement afin d'accélérer le processus de décision. Le conseil d'administration reste responsable de la supervision et de la prise de décision finale sur ces dossiers. Le comité d'investissement exécute sa fonction conformément à la politique d'intégrité de la Société. Des informations détaillées sur le fonctionnement du comité d'investissement sont disponibles dans la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site Internet, www.carepropertyinvest.be.

2.2.6 PROGRAMME DE RÉMUNÉRATION INCITATIVE À LONG TERME

Le 8 avril 2019 Care Property Invest NV a annoncé que le conseil d'administration a décidé de lancer un programme de rachat d'actions pour un montant total maximum de 250 000 € pour acquérir jusqu'à 11 000 actions, dans les limites de l'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018. L'objectif du programme de rachat est de permettre à Care Property Invest de remplir ses obligations découlant de plans d'achat d'actions au profit de la direction générale de Care Property Invest.

Care Property Invest reconnaît la nécessité d'avoir une direction active et engagée, qui est également responsable de l'expansion et de l'intégration des investissements réalisés. Sur la base de l'expérience passée et des pratiques et tendances actuelles du marché, le comité de rémunération et de nomination et le conseil d'administration sont également convaincus que l'engagement et l'implication de la direction augmentent si elle peut participer au capital de Care Property Invest SA, alignant ainsi les intérêts de la direction sur ceux de la Société et de ses actionnaires. Ce mode de rémunération s'inscrit donc dans le cadre de la bonne gouvernance d'entreprise poursuivie par la Société. En effet, le Code de gouvernance d'entreprise établit également explicitement un lien entre une partie appropriée de la rémunération et la performance. Care Property Invest applique intégralement les dispositions et les directives du présent Code à son plan incitatif à long terme. Le programme de rachat sera effectué par un courtier indépendant conformément à la réglementation applicable en matière d'achat d'actions propres.

Care Property Invest a lancé le programme de rachat le 8 avril 2019 pour une période se terminant au plus tard le 30 avril 2019.

(1) Nouveau nom Blueprint Group.

2.3 Perspectives d'avenir

Care Property Invest continue activement à développer un portefeuille immobilier équilibré et rentable et examine les opportunités d'investissement qui s'inscrivent pleinement dans la stratégie de la Société, tant en Belgique et aux Pays-Bas que dans d'autres marchés géographiques clés de l'EEE.

Les préparations de la Société en 2017 ont porté leurs fruits en 2018 avec un nombre substantiel de nouveaux investissements, dont la cerise sur le gâteau était ses premières acquisitions sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé. Elle a pu clôturer l'exercice avec 2 additions néerlandaises à son portefeuille immobilier, à savoir dans un ordre chronologique la construction de la résidence de soins «De Orangerie» à Nimègue et la résidence de soins «Villa Pavia» à Zeist.

Un accord sous conditions suspensives a également été conclu pour un projet en Hollande septentrionale le 28 septembre 2018.

Pour plus d'informations sur ces projets, voir le paragraphe «2.1 Evénements marquants au cours de l'exercice 2018» à la page 55.

Le conseil d'administration examine également de manière permanente les différentes possibilités d'investissement et de financement afin de réaliser ses activités. Une augmentation de capital par apport en nature est également envisageable.

3. Synthèse du bilan consolidé et état du résultat global

3.1 État consolidé du résultat global

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017	2017
I. Revenus locatifs (+)		25 236 782,83	19 947 118,72
RÉSULTAT LOCATIF NET		25 236 782,83	19 947 118,72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		25 236 782,83	19 947 118,72
XIV. Frais généraux de la société (-)		-3 907 848,62	-3 004 090,78
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		86 705,90	895 789,05
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		21 415 640,11	17 838 816,99
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		3 727 705,52	457 476,20
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)		2 645 270,81	-1 017 477,82
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		27 788 616,44	17 278 815,37
XX. Revenus financiers (+)		368,01	8 650,77
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)		-5 675 010,50	-4 345 350,95
XXII. Autres charges financières (-)		-156 173,32	-100 438,51
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)		-142 219,64	2 049 040,70
RÉSULTAT FINANCIER		-5 973 035,45	-2 388 097,99
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		21 815 580,99	14 890 717,38
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)		-396 961,64	-258 638,73
XXV. Exit tax (-)		1 582 959,14	-344 364,35
IMPÔTS		1 185 997,50	-603 003,08
RÉSULTAT NET		23 001 578,49	14 287 714,30
RÉSULTAT GLOBAL		23 001 578,49	14 287 714,30

3.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	23 001 578,49	14 287 714,30
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	1,1904	0,9040
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>20,01 %</i>	<i>15,19 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>5,89 %</i>	<i>4,87 %</i>

Composants du résultat net

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	23 001 578,49	14 287 714,30
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-6 347 333,75	-2 482 852,33
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	<i>146 329,06</i>	<i>104 473,89</i>
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>-3 727 705,52</i>	<i>-457 476,20</i>
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	<i>142 219,64</i>	<i>-2 049 040,70</i>
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	<i>-264 884,93</i>	<i>-1 098 287,14</i>
<i>provisions</i>	<i>1 978,81</i>	<i>0,00</i>
<i>autres résultats du portefeuille</i>	<i>-2 645 270,81</i>	<i>1 017 477,82</i>
Résultat net IFRS	16 654 244,74	11 804 861,97
Résultat net IFRS par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	€ 0,8619	€ 0,7469
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission en 1996</i>	<i>14,49 %</i>	<i>12,55 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>4,27 %</i>	<i>4,03 %</i>

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 15 805 323 au 31 décembre 2017 et a augmenté à 19 322 845 actions au 31 décembre 2018 car les actions nouvellement émises dans le cadre de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017 ont entièrement droit aux dividendes de l'exercice en cours. Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière était de 20,20 € au 31 décembre 2018 et de 18,56 € au 31 décembre 2017. Le rendement brut est calculé dans le tableau «3.2. Résultat net par action sur une base consolidée» en divisant le résultat net par action par le prix d'émission initial en 1996 d'une part et la valeur boursière à la date de clôture, d'autre part. Dans le tableau «3.3. Composantes du résultat net» le rendement brut est calculé en divisant le résultat net IFRS par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net ou le résultat net IFRS par action.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions spéciales et de convertir ces actions spéciales en actions ordinaires, avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Depuis cette date, le capital de Care Property Invest est représenté par 19 322 845 actions ordinaires. Les 150 000 nouvelles actions ordinaires sont négociables depuis le 27 juin 2018 sous le même code ISIN que les autres actions de Care Property Invest.

Au 31 décembre 2018, ils étaient tous nominatifs.

Note explicative de l'état du résultat global

Résultat opérationnel

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 60,82 % par rapport au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 26,52 % par rapport à la même période l'an dernier. La Société dépasse ainsi ses propres prévisions de loyers de 24 millions €. L'augmentation des revenus locatifs des immeubles de placement s'explique, outre l'indexation, par les revenus locatifs supplémentaires suite à l'acquisition de nouveaux immeubles de placement au premier et au dernier trimestre de 2018. Les immeubles de placement acquis au dernier trimestre de 2017 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2018.

L'augmentation des produits de location-financement s'explique, outre l'indexation, par l'achèvement du projet «Hof Driane» à Herenthout, qui génère des revenus locatifs supplémentaires à compter du 1er mars 2018, et l'acquisition du projet «Résidentie de Anjers» à Balen le 17 juillet 2018, qui génère également des revenus locatifs supplémentaires à compter de cette date.

Les frais généraux de fonctionnement ont augmentés de 903 757,90 € par rapport au 31 décembre 2017.

L'augmentation des frais généraux d'exploitation s'explique principalement par les conseils de la Société concernant son entrée sur le marché néerlandais, la transformation des filiales en FIIS et la fusion silencieuse de certaines filiales.

Une autre augmentation des frais généraux s'explique par l'augmentation de l'effectif de la Société, qui est passé en moyenne de 6,6 ETP en 2017 à 8,2 ETP en 2018.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont diminué, passant d'un chiffre d'affaires de 895 789,05 € au 31 décembre 2017 à 86 705,90 € au 31 décembre 2018. Il s'agit principalement de charges et revenus qui sont corrigés comme éléments hors-caisse pour le calcul du résultat net IFRS. Les coûts de fonctionnement les plus importants liés aux projets concernent les coûts de construction de 6 699 241,79 €. Ils sont capitalisés dans les autres produits d'exploitation. En outre, le résultat d'exploitation comprend également la marge bénéficiaire des projets.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent à 3 727 705,52 €. Cette augmentation reflète une variation globalement positive de la juste valeur des immeubles de placement du portefeuille. Il s'agit là encore de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat net IFRS.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de l'acquisition de prêts existants auprès de filiales nouvellement acquises et de la mobilisation de fonds étrangers pour financer les acquisitions au premier trimestre de 2018. Au cours du deuxième trimestre de 2018, un financement a été conclu pour le paiement du dividende. Au cours du troisième trimestre, une émission supplémentaire d'un papier commercial de 12 000 000 € a été effectuée pour financer l'acquisition de la société Igor Balen nv, propriétaire du projet «Résidentie De Anjers» à Balen. D'autres émissions de papier commercial et des tirages sur la facilité de refinancement de KBC pour financer les nouvelles acquisitions ont également été effectués au quatrième trimestre.

Au 31 décembre 2018, il en résulte un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,90 %. Il s'agit d'une baisse significative par rapport aux taux d'intérêt moyens pondérés de 3,76 % au 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2018, l'encours du papier commercial de la Société s'élevait à 31,5 millions € et celui de la facilité de refinancement auprès de KBC à 32,5 millions €.

Le résultat financier a été influencé négativement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une variation des taux d'intérêt et de la conclusion d'un IRS supplémentaire, malgré l'expiration supplémentaire de la durée des instruments financiers existants, une valeur négative de € -142 219,64 a été obtenue au 31 décembre 2018. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -19 556 182,94 € contre -19 416 963,30 € au 31 décembre 2017.

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

Impôts

Le montant des impôts au 31 décembre 2018 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales.

La loi-programme du 25 décembre 2017 portant réforme de l'impôt sur les sociétés, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2017, a ratifié la réduction de l'exit tax de 16,995 % (16,5 % avec 3 % d'impôt de crise) à 12,75 % (12,5 % avec 2 % d'impôt de crise) pour les exercices d'imposition 2019 et 2020 ainsi que la hausse à 15 % dès exercice d'imposition 2021.

Étant donné que la présente loi-programme ne se prononce pas sur les opérations (fusions) qui ont lieu en 2018 et relèvent donc de l'exercice d'imposition 2018, une loi de réparation a été votée et publiée au Moniteur belge le 10 août 2018. Suite à cette modification de la loi, le taux de l'exit tax n'est plus déterminé par l'année d'imposition, liée à la période imposable au cours de laquelle la fusion a lieu, mais la nouvelle règle est introduite selon laquelle le taux est déterminé par la date de la fusion. Cette modification garantit que le règlement pour les sociétés fusionnées en 2018 se fera conformément au pourcentage réduit de l'impôt de sortie pour l'exercice d'imposition 2018, soit 12,875 % (12,5 % y compris l'impôt de crise de 3 %).

Pour les sociétés qui ont acquis le statut FIIS 2018, à la suite de quoi l'exonération fiscale devient exigible pour ces sociétés, le taux réduit de 12,75 % a été appliqué, puisque ce paiement coïncide avec la déclaration fiscale normale pour l'exercice d'imposition 2019.

Pour les autres sociétés, le pourcentage de 15 % a été utilisé, étant donné que la Société n'a pas l'intention de fusionner ces filiales à court terme. Le pourcentage de 12,75 % a déjà été appliqué uniquement pour la société Konli bvba, étant donné la fusion au 1er janvier 2019 avec Care Property Invest SA.

Résultat net IFRS

Le résultat net IFRS au 31 décembre 2018 sur une base consolidée s'élève à 16 654 244,74 € contre 11 804 861,97 € au 31 décembre 2017. Cela représente une augmentation de 41 %. Le résultat net IFRS par action s'élève à 0,8619 € au 31 décembre 2018, en hausse de 15,39 % malgré l'augmentation du nombre d'actions ayant droit au dividende. La Société dépasse ainsi le bénéfice par action proposé qu'elle avait déclaré à 0,80 € par action. Il s'agit du résultat distribuable de la Société.

3.4. Bilan consolidé

Les montants sont mentionnés en euros

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
ACTIFS		
I. IMMOBILISATION CORPORELLE	467 278 472,23	377 785 655,00
B. Immobilisations incorporelles	145 478,62	0,00
C. Immeubles de placement	271 431 222,33	201 664 978,49
D. Autres immobilisations corporelles	9 124 239,06	4 978 201,33
E. Immobilisations financières	175 358,00	5 520,00
F. Créances de location-financement	173 160 837,65	160 251 205,00
G. Créances commerciales et autres immobilisations	13 241 336,57	10 885 750,18
II. ACTIFS COURANTS	6 358 789,69	6 327 560,44
D. Créances commerciales	962 811,01	576 665,20
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 492 129,75	32 900,47
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 746 139,42	5 641 055,11
G. Comptes de régularisation	157 709,51	76 939,66
TOTAL DE L'ACTIF	473 637 261,92	384 113 215,44
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	230 411 202,11	218 157 243,26
A. Capital	114 961 266,34	114 961 266,34
B. Prime d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	4 897 292,03	1 357 197,36
D. Résultat net de l'exercice	23 001 578,48	14 287 714,30
PASSIFS	243 226 059,82	165 955 972,18
I. Passifs non courants	170 794 880,37	157 410 810,84
A. Provisions	1 978,81	0,00
B. Dettes financières non courantes	145 065 315,73	127 896 019,73
C. Autres passifs financiers non courants	19 556 182,94	19 413 963,30
F. Impôts différés	6 171 402,89	10 100 827,81
II. Passifs courants	72 431 179,45	8 545 161,34
B. Dettes financières courantes	67 022 936,27	2 307 237,86
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 092 270,21	5 733 085,25
E. Autres passifs courants	250 000,00	6 448,21
F. Comptes de régularisation	1 065 972,97	498 390,02
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	473 637 261,92	384 113 215,44

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 69 766 244 € en 2018 en raison de l'acquisition des propriétés suivantes au premier et au dernier trimestre :

En Belgique

- Brakel (Residentie 't Neerhof)
- Koekelberg (Home Aldante)
- Oudsbergen (Ter Meeuwen)
- Jette (Wiaart 126)

Aux Pays-Bas

- Nimègue (De Orangerie)
- Zeist (Villa Pavia)

En outre, la valeur du portefeuille immobilier a également augmenté en raison d'une variation globalement positive de la juste valeur et de l'achèvement des investissements immobiliers en développement (principalement le développement à Forest).

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier pour un montant total de € 271 431 222,33. La juste valeur correspond à la valeur d'investissement (ou à la valeur comprenant tous les coûts d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits à concurrence de 2,5 %.

Autres immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2018, cette rubrique comprend 2 030 061,85 € «d'immobilisations corporelles à usage propre» et 7 094 132,42 € de «créances de location-financement» relatives aux projets en cours de développement. Pour les projets à Deinze et Middelkerke, cette rubrique comprend également une plus-value de 904 000 €.

Créances de location-financement

Les « créances de location-financement » reprennent toutes les redevances dues à l'expiration du droit de superficie, qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial, le projet «Hof ter Moere» à Moerbeke, le projet «Hof Driane» à Herenthout et le projet «Résidentie De Anjers»⁽¹⁾ à Balen.

L'augmentation des créances de location-financement s'explique principalement par l'acquisition de la société Igor Balen SA, propriétaire du projet «Residentie De Anjers»./ La valeur de ces «créances de location-financement» s'élève à 9 719 539,85 € au 31 décembre 2018. La juste valeur des contrats de location-financement s'élève à 249 138 429,41⁽²⁾ au 31 décembre 2018.

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

(2) Pour plus d'informations sur les taux d'intérêt et les marges utilisés, voir la note «T 5.17 Créances de location-financement» à la page 249 au chapitre «VIII. Comptes annuels».

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

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

L'augmentation des créances commerciales relatives à des projets inclus dans les « créances de location-financement s'explique principalement par l'acquisition de la société Igor Balen SA, propriétaire du projet «Residentie De Anjers». Au 31 décembre 2018, le montant à recevoir au titre de ce projet s'élevait à € 2 612 701,46.

Dettes et engagements

La Société dispose d'un programme MTN chez Belfius de 100 millions €, avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cette fin. Le 31 décembre 2018, le montant déjà tiré s'élève à 31,5 millions € en billets de trésorerie et 17,5 millions € en obligations, soit 2 obligations de 5 millions € chacune d'une durée initiale de 6 et 7 ans et une obligation supplémentaire de 7,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans, soit un montant total en circulation de 49 millions €.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
durée résiduelle moyenne des dettes financières	9,18 ans	11,92 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	212 088 252,00	130 203 257,59
taux d'intérêt moyen pondéré (1)	2,90 %	3,76 %
montant nominal des instruments dérivés	56 733 791,59	42 577 687,59
juste valeur des instruments de couverture	-19 556 182,94	-19 413 963,30
mouvement des dettes financières	81 884 994,20	7 182 498,52

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

La Société s'attend à une diminution supplémentaire du taux d'intérêt moyen pondéré au cours de l'exercice 2019, à mesure que la Société contracte de nouvelles dettes pour financer des investissements supplémentaires. La Société dispose de la marge de manœuvre nécessaire compte tenu de son taux d'endettement

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, s'élève à 45,70 % le 31 décembre 2018. La marge disponible pour de nouveaux investissements et l'achèvement des développements déjà acquis s'élève à 97,9 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 %.

3.5 Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont mentionnés en euros

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
total de l'actif	473 637 261,92	384 113 215,44
passif	-243 226 059,82	-165 955 972,18
ACTIFS NETS	230 411 202,10	218 157 243,26
valeur nette par action (1)	11,92 €	11,29 €
total de l'actif	473 637 261,92	384 113 215,44
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-223 669 876,88	-146 542 008,88
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	249 967 385,04	237 571 206,56
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	12,94 €	12,29 €
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement (2)	536 373 517,11	445 171 942,84
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-217 498 473,99	-136 441 181,07
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA VAN	318 875 043,12	308 730 761,77
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	16,50 €	15,98 €

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

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres. Au 31 décembre 2018 la Société ne détenait pas d'actions propres.

(2) Pour plus d'informations sur les taux d'intérêt et les marges utilisés, voir la note « T 5.17 Créances de location-financement » à la page 249 au chapitre « VIII. Comptes annuels ».

4. Affectation du résultat

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 29 mai 2019 de la Société de distribuer un dividende brut total pour l'exercice 2018 de 13 912 448,40 € soit 0,72 € par action (soumis à un taux de précompte mobilier réduit de 15 %). Le dividende net s'élève à 0,61 € par action. Cette proposition correspond aux prévisions que la Société a communiqué dans ses rapports depuis le début de l'exercice.

Il s'agit d'une augmentation de 5,88 % par rapport au dividende versé au titre de l'exercice précédent. Le taux de distribution s'élève alors à 115,89 % au niveau statutaire et 83,54 % au niveau consolidé.

Conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, la distribution minimale de dividendes pour l'exercice 2018 est de 9 603 784,50 €. Dans le cas d'un résultat net positif pour l'exercice, ce montant doit au moins être distribué comme rémunération du capital, soit 80 % du résultat ajusté moins la réduction de la dette au cours de l'exercice (voir chapitre « VIII. Comptes annuels », point « 4.5 Obligation de distribution selon l'AR SIR du 13 juillet 2014 » à la page 286).

La répartition suivante sera proposée à l'assemblée générale ordinaire du 29 mai 2019 :

nombre d'actions donnant droit au dividende	19 322 845
rémunération du capital	13 912 448,40 €
dividende brut par action (1)	0,72 €
rendement brut par rapport à la capitalisation boursière au 31 décembre 2018	3,56 %
dividende net par action	0,612 €
rendement net par rapport à la capitalisation boursière au 31 décembre 2018	3,03 %

(1) Dividende brut après déduction du précompte mobilier de 15 %.

Si cette répartition du résultat est approuvée par l'assemblée générale ordinaire, un dividende brut de 0,72 € par action sera payé, correspondant à un rendement brut de 3,56 % par rapport au valeur boursière au 31 décembre 2018. Ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15 %, portant le dividende net à 0,612 €. Cela représente un rendement net de 3,03 %. Le dividende sera mis en paiement dès le 4 juin 2019.

5. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 45,70 % au 31 décembre 2018. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

5.1 Hypothèses

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

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

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

- Les coûts de fonctionnement de la Société sont en hausse ;
- Les nouveaux projets sont provisoirement financés par des ressources propres provenant des activités Opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance ;
- Les coûts financiers sont en ligne avec l'augmentation des financements au cours de l'exercice 2018. Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions de 2019 ont également été pris en compte.

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

- Les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements;
- D'autres fluctuations de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers n'ont pas été comptabilisées, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- Étant donné le caractère « triple net »⁽¹⁾ du contrat, aucun frais d'entretien n'a été comptabilisé pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des contrats «triples nets», une provision limitée a été constituée à cet effet.

5.2 Conclusion concernant les perspectives du taux d'endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, même en cas de réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2019 sur une base consolidée. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 45,70 % au 31 décembre 2018. La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2019 en raison d'investissements supplémentaires et de la poursuite de l'achèvement des projets en cours de développement.

Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités et peut, afin d'éviter que le taux d'endettement maximal ne soit atteint, envisager une augmentation de capital, comme un apport en nature est l'une des possibilités.

5.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 17,15 années de revenus, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2019. La solvabilité de la Société est soutenue par la stabilité de la valeur de ses projets immobiliers.

Pour l'exercice 2018, la Société a reçu des revenus locatifs pour un montant total d'environ 25 millions €. Cela représente une augmentation des revenus locatifs d'environ 26,5 % par rapport à l'exercice 2017 (le total des revenus locatifs pour l'exercice 2017 s'élève à environ 19,95 millions €).

La Société prévoit de recevoir des revenus locatifs d'au moins 29 millions € au cours de l'exercice 2019. Le résultat net IFRS par action s'élève ainsi à un minimum de 0,87 €. Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut de 0,77 € par action pour l'exercice 2019. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,65 € par action.

6. Principaux risques et incertitudes

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 «I. Facteurs de risque» à la page 8 et suivants du présent rapport : les risques du marché, les risques opérationnels, financiers, réglementaires et les risques associés aux processus de soutien.

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

RAPPORT D'ASSURANCE DU COMMISSAIRE RÉLATIF À L'ANALYSE DES INFORMATIONS SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES À ENREGISTRER DANS LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT (UNIQUEMENT DISPONIBLE EN NEÉRLANDAIS)

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Care Property Invest NV ("de Vennootschap"), opgenomen in hoofdstuk IV.5 van haar Jaarlijks financieel verslag 2018 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2018) (hierna "het Registratiedocument").

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk IV.5 van het Registratiedocument (de "Criteria").

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte Criteria door de Raad van Bestuur is samengesteld.

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2019 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Registratiedocument, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie" (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte Criteria zoals opgenomen in hoofdstuk IV.5 van het Registratiedocument.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Registratiedocument in toepassing van en conform artikel 13.2. van Bijlage I aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Registratiedocument.

Sint-Stevens-Woluwe, 4 april 2019

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren cvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

7. Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code belge des Sociétés), concernent les coûts des « rémunérations des administrateurs » allouées au comité de direction de la Société, pour un montant total de 1 074 405,32 €.

La Société n'a pas d'autres opérations à déclarer au titre de l'exercice 2018.

8. Conflits d'intérêts

En application de l'article 523 du Code des sociétés, les membres du conseil d'administration qui ont, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une opération ou une décision relevant de la compétence du conseil d'administration, ne peuvent pas assister aux délibérations du conseil d'administration. Les extraits des comptes rendus approuvés des réunions ont été remis au commissaire. Les extraits des comptes rendus reprenant les décisions, figurent au paragraphe «15.7.2 Procédure de conflits d'intérêt appliquée durant l'exercice 2018» à la page 121.

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

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

9. Recherche et développement

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

10. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

La Société a renouvelé son autorisation concernant le capital autorisé pour la totalité du capital social, soit 114 961 266,34 €.

Le 2 avril 2019 (après la clôture de la bourse), Care Property Invest a signé la convention d'apport pour l'acquisition de «La Résidence du Lac». Par la suite, le 3 avril 2019, l'acquisition a été réalisée par un apport en nature des actions d'Immo du Lac SA dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé. L'opération a entraîné une augmentation des capitaux propres de 16 372 079,85 € dont un montant de 4 545 602,44 € a été affecté au poste capital et un montant de 11 826 477,41 € au poste prime d'émission. L'apport a été rémunéré par 764 031 nouvelles actions. Par conséquent, un capital autorisé de 110 415 663,92 € reste disponible après cette transaction.

11. Participations

Au 31 décembre 2018, Care Property Invest comptait 14 filiales dont elle détenait directement ou indirectement 100 % des actions.

Plus de détails sur ces sociétés se trouvent dans l'aperçu dans le chapitre «VIII. Comptes Annuels» au point «T 5.36 Données sur les filiales» à la page 271.

12. Actions propres

En date du 31 décembre 2018, la Société n'est pas en possession des actions propres.

13. 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 2018, la Société n'a aucune déclaration à faire.

13.1 Structure du capital

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

Depuis ce moment, le capital de Care Property Invest est représenté exclusivement par 19 322 845 actions ordinaires.

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice 2018.

Les détails de la structure du capital sont présentés au chapitre «V. Care Property Invest en bourse», paragraphe «4. Actionnariat» à la page 147.

Conformément à l'article 38 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 «IX. Document permanent», paragraphe «5. Coordonné des statuts» à la page 302 et sont disponibles sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 6 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CAPITAL](#)

[ARTICLE 7 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CAPITAL AUTORISÉ](#)

[ARTICLE 8 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – MODIFICATION DU CAPITAL](#)

[ARTICLE 9 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – NATURE DES ACTIONS](#)

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

Le 31 décembre 2018, Care Property Invest ne possédait pas d'actions propres.

13.3 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 «IX. Document permanent», paragraphe «5. Coordonné des statuts» à la page 302 et sont disponibles sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 12 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CESSION D'ACTIONNAIRES A, B, C, D, E et F](#)

[ARTICLE 13 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CESSION D'ACTIONNAIRES ORDINAIRES](#)

[ARTICLE 15 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – 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.

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

On se reportera à cet égard aux mentions reprises au chapitre «5. Coordonné des statuts» à la page 302 et aux articles 12, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 32 et 36 des statuts coordonnés, figurant au paragraphe «5. Coordonné des statuts» à la page 302. Ces documents sont également disponibles sur le site web de la Société, www.carepropertyinvest.be.

13.5 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, à défaut de plan d'actionnariat.

13.6 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.

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

Les articles pertinents suivants des statuts ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés, figurant au chapitre «IX. Document permanent», paragraphe «5. Coordonné des statuts» à la page 302 et sont disponibles sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 16 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION](#)

[ARTICLE 17 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – VACANCE AVANT TERME](#)

[ARTICLE 18 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – PRÉSIDENTE](#)

[ARTICLE 25 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – COMITÉS](#)

[ARTICLE 27 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – GESTION JOURNALIÈRE](#)

[ARTICLE 28 des statuts coordonnés au 16/05/2018 - COMITÉ DE DIRECTION](#)

13.8 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 publique 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.

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

Les articles pertinents suivantes des statuts coordonnés ont été entièrement repris au chapitre IX. Document permanent», paragraphe «5. Coordonné des statuts» à la page 302 et sont disponibles sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 14 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – ACQUISITION D' ACTIONS PROPRES](#)

La Société peut acquérir et nantir ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale conformément aux dispositions (articles 620 à 630 du Code des sociétés). La même assemblée peut déterminer les conditions de cession de ces actions.

Le conseil d'administration peut émettre des actions dans le cadre du capital autorisé. L'assemblée générale du 16 mai 2018 a décidé de renouveler cette autorisation pour le montant du capital social, soit 114 961 266,36 €.

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

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

Les articles pertinents suivantes des statuts coordonnés ont été entièrement repris dans les statuts coordonnés, inclus au chapitre «IX. Document permanent», paragraphe «5. Coordonné des statuts» à la page 302 et sont disponibles sur www.carepropertyinvest.be.

[ARTICLE 12 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CESSIION D' ACTIONS A, B, C, D, E, F](#)

[ARTICLE 13 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CESSIION D' ACTIONS ORDINAIRES](#)

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

13.11 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

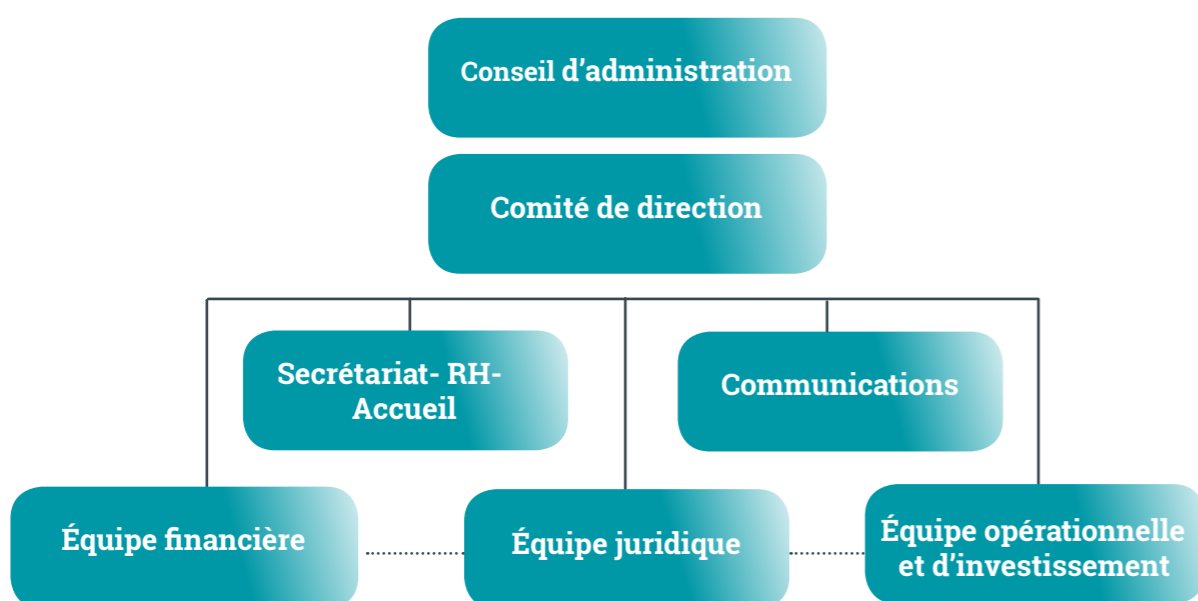
Il n'y a pas d'accords importants auxquels la Société soit partie, qui entrent en vigueur, subissent des modifications ou prennent fin en cas de changement de contrôle sur la Société suite à une offre publique d'acquisition, sous réserve des contrats de management conclus avec le CEO, le CFO et le COO 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 aux paragraphes «15.10 Rapport de rémunération» à la page 125.

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.

14. Organisation et fonctionnement interne de Care Property Invest

14.1 Généralités

Les considérations relatives à la gouvernance d'entreprise sont clarifiées dans le paragraphe «15. Déclaration de gouvernance d'entreprise» à la page 92 et suivantes. Le fonctionnement opérationnel de la Société est structuré comme suit.



Personnel de la Société	2018	2017	2016
nombre de personnes liées par un contrat de travail au 31/12	10	8	5
nombre moyen d'employés en équivalents temps plein au cours de l'exercice	8,2	6,6	7

14.2 Comité de direction

Depuis le 1er juillet 2016, Care Property Invest dispose d'un comité de direction.

Au 31 décembre 2018, le Comité de direction est composé 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/Gestion des risques - Risk Manager
Willy Pintens	Administrateur délégué/Responsable de l'audit interne
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) - Compliance Officer
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Fonction du CEO

Le CEO est à la tête de l'entreprise et dirige, surveille et évalue les prestations du personnel. Le CEO, CFO et COO sont contrôlés par les deux autres administrateurs délégués. Quelques exemples des tâches opérationnelles du CEO :

- 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.

14.3. Secrétariat - RH - Accueil

Le secrétariat est composé de 2 personnes. Il est dirigé par la secrétaire de direction qui gère aussi l'administration des RH. Le CEO et la secrétaire de direction 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. L'office manager soutient principalement l'équipe opérationnelle et d'investissement dans les tâches préparatoires pour les différents dossiers d'investissement et appels d'offres pour des marchés publics.

14.4. 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 et assure de manière générale une plus grande visibilité de la Société.

14.5 ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE ET D'INVESTISSEMENT

La gestion quotidienne du portefeuille immobilier en Belgique et aux Pays-Bas ainsi que son expansion sont menées par le COO. Elle est en outre soutenue par une équipe d'employés internes et externes qui, à son tour, peut faire appel à l'équipe juridique et financière et le secrétariat.

Étant donné les intenses activités de construction et d'investissement de Care Property Invest, cette équipe occupe une place particulièrement centrale et joue un rôle important au sein de la Société, de sorte que le CEO lui-même est également impliqué dans cette équipe.

Care Property Invest se spécialise dans le logement pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. En ce qui concerne la gestion du portefeuille immobilier, on peut donc affirmer que la Société conclut principalement des contrats « triple net » avec les exploitants de sorte que, la Société ne s'occupe pas de la gestion quotidienne de ces immeubles, mais effectue uniquement un contrôle périodique de la qualité de gestion du bâtiment par l'exploitant concerné. En appliquant cette méthode, la Société peut développer un portefeuille immobilier qualitatif avec des rendements nets à long terme pour ses actionnaires.

Outre la gestion du portefeuille immobilier international, l'équipe opérationnelle et d'investissement est également responsable de la prospection et l'élaboration des dossiers d'investissement, ainsi que des activités de construction et développement de la Société. Le COO et ses Investment Managers sont les premiers points de contact dans le cadre de nouvelles opportunités d'investissement, ils examinent et analysent les dossiers et préparent un dossier d'investissement pour le comité de direction et le conseil d'administration de la Société.

Après l'approbation d'un dossier d'investissement concerné, Le COO et ses Investment Managers coordonnent la procédure de due diligence et la négociation et la formation du contrat en ce qui concerne la réalisation effective d'investissement. Pour ce faire, ils font appel à des prestataires de services externes en fonction de l'investissement.

14.6. Équipe financière

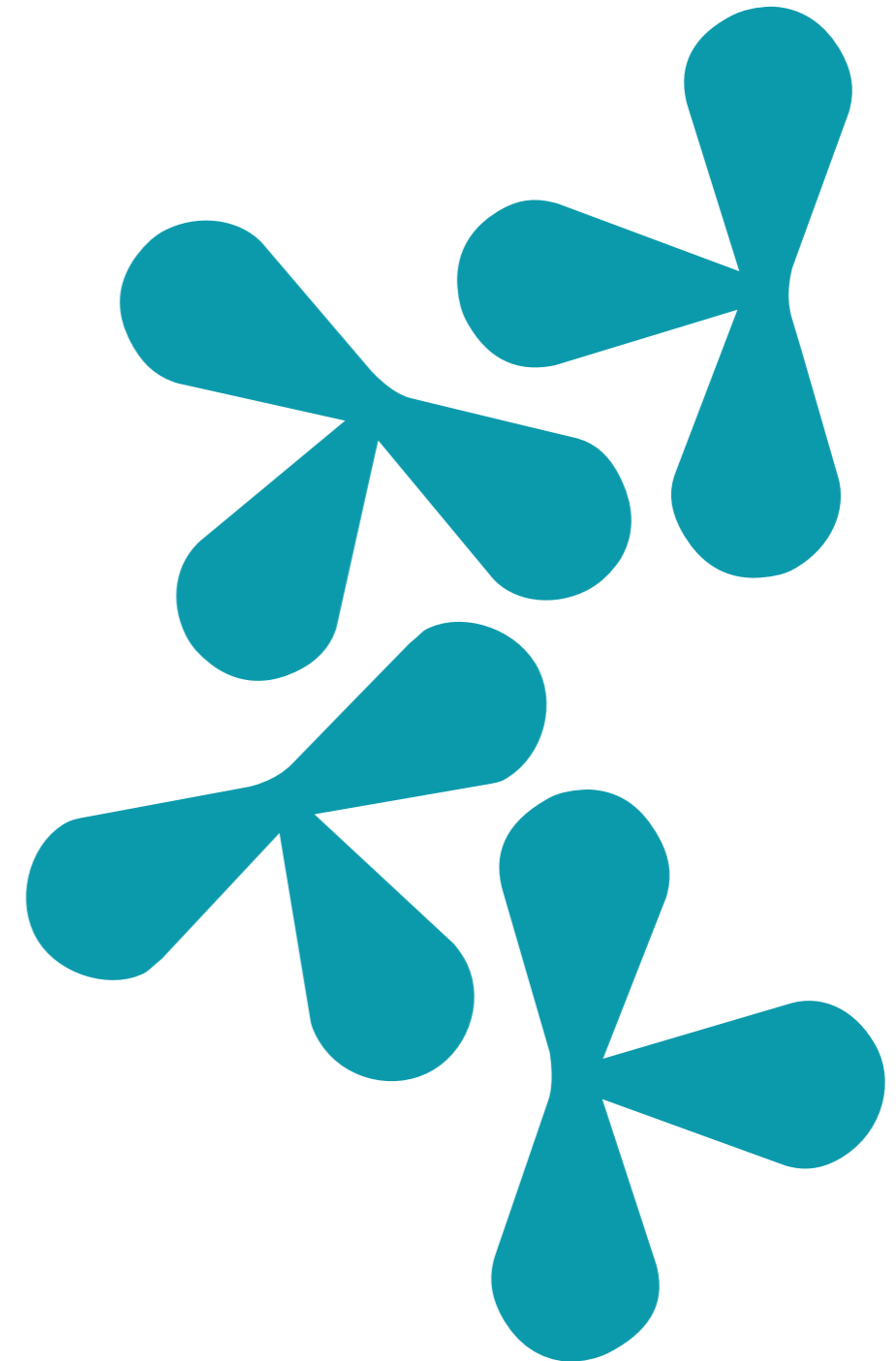
L'équipe financière est responsable de la comptabilité, de la budgétisation, de la préparation des prévisions, de l'obtention des financements nécessaires qui se composent des fonds propres et des dettes, de la gestion des débiteurs, du soutien à l'équipe d'investissement en ce qui concerne les aspects financiers des dossiers d'investissement, du rapportage trimestriel des résultats au conseil d'administration, de l'établissement des comptes annuels, ainsi que des rapports financiers semestriels et annuels.

L'équipe est également responsable du maintien des relations avec les organisations professionnelles et sectorielles pertinentes et de la communication avec les investisseurs nouveaux et existants.

Care Property Invest a fait le choix d'effectuer toutes les opérations comptables et/ ou financières en interne, avec son propre personnel. Care Property Invest a désigné un CFO (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. Il est le premier point de contact pour les deux organismes.

14.7 Équipe juridique

L'équipe juridique, le juriste d'entreprise soutenue par un assistant parajuridique, soutient l'équipe opérationnelle et d'investissement en ce qui concerne le règlement juridique des dossiers d'investissement. Cela inclut, entre autres, le traitement des aspects notariés et contractuels dans l'acquisition et l'attribution des immeubles et/ ou sociétés et le règlement de restructurations au sein de la Société (fusions, scissions, apports en nature, augmentation de capital, ...). De plus, l'équipe juridique est également responsable du fonctionnement juridique interne de la Société.



15. Déclaration de gouvernance d'entreprise

15.1 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 2018 et fait partie du rapport de gestion. Elle décrit la situation au 31 décembre 2018.

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. Dès le départ, faire des affaires honnêtement et correctement est primordial pour Care Property Invest. Elle attache une grande importance à un bon équilibre entre les intérêts des actionnaires et ceux des autres partenaires qui sont directement ou indirectement liés à la Société. 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.

Déviations par rapport au Code

Care Property Invest ne s'écarte du Code belge de gouvernance d'entreprise que sur un nombre restreint de points : Les écarts par rapport à ces recommandations peuvent être principalement expliqués à la lumière des activités de la Société, le fonctionnement associé et la structure du conseil d'administration:

- 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 : jusqu'à l'exercice 2017 inclus, le conseil d'administration ne comprend aucun comité ayant une fonction consultative en ce qui concerne les pouvoirs du conseil d'administration en matière d'audit, de nomination et de rémunération, en raison de la taille limitée de la Société et de la composition équilibrée et régulière du conseil et la fréquence des réunions. Le conseil d'administration a assumé ces tâches lui-même et en séance plénière. Care Property Invest n'a pas non plus l'obligation légale⁽¹⁾ de mettre en place un comité d'audit et de rémunération. Cependant, le conseil d'administration s'efforce de respecter autant que possible les principes du Code de gouvernement d'entreprise et a donc mis en place des comités, à savoir un comité de nomination et de rémunération le 14 février 2018 et un comité d'audit et un comité des investissements le 13 février 2019.
- 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.

✔ La Société applique le Code de gouvernement d'entreprise 2009 comme code de référence et met tout en œuvre pour respecter à tout moment les principes de gouvernement d'entreprise, en tenant compte de la nature spécifique de la Société.

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

15.2 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.

15.2.1 SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE (MÉTHODOLOGIE)

Le conseil d'administration est responsable de la détermination et de l'évaluation des risques de la Société et approuve le cadre des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le comité de direction. Comme indiqué ci-dessus, pour l'exercice 2018, le conseil d'administration assumera les tâches spécifiques d'un comité d'audit en ce qui concerne le contrôle interne lui-même et en séance plénière. Après la fin de cet exercice, le conseil d'administration a décidé de mettre en place un comité d'audit.

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 :

1. audit interne (procédures d'audit interne + fonction d'audit interne);
2. risk management (gestion du risk management + gestionnaire des risques);
3. 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 :

1. l'environnement de contrôle ;
2. le processus de gestion des risques ;
3. les activités de contrôle ;
4. l'information et la communication ;
5. 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. M. Dirk Van den Broeck, administrateur délégué/membre du comité de direction, a été nommé risk manager au sens de l'article 17, § 5, de la loi SIR. Le mandat de M. Dirk Van den Broeck en tant que gestionnaire des risques est de durée indéterminée. Il a la fiabilité professionnelle requise et l'expertise appropriée.

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 a été nommé pour une durée indéterminée et 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 législation SIR est exercée par un consultant externe, soi-disant auditeur interne externe, qui est nommé sur base d'un contrat « Externalisation de la fonction audit interne » de durée indéterminée et d'une charte de contrôle interne approuvée par le conseil d'administration, qui est réévaluée tous les trois ans. L'auditeur interne effectue une analyse des risques par domaine de risque et détermine un profil de risque et un score pour chacun de ces domaines. L'audit interne est réalisé au sein de Care Property Invest par Mazars Advisory Services bvba. La société a nommé Willy Pintens, administrateur délégué/membre du comité de direction, comme responsable de l'audit interne au sens de l'article 17 §3 de la législation SIR. Le mandat de M. Willy Pintens à titre de responsable de la vérification interne est d'une durée indéterminée. Il possède la fiabilité professionnelle requise et l'expertise appropriée.

15.2.2 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, étant la cvba civile PWC Bedrijfsrevisoren. Le commissaire décrit le travail effectué dans le cadre de sa mission dans le rapport financier annuel et le rapport financier semestriel.

15.2.3 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 M. Dirk Van den Broeck. Le gestionnaire des risques est responsable, entre autres choses, de l'élaboration, du développement, du suivi, de la mise à jour et de la mise en œuvre de la politique de risques et des procédures de gestion des risques (comme le règlement applicable aux whistleblowers, le règlement de conflit d'intérêts, et les procédures décrites dans le règlement de négociation). Le gestionnaire des risques remplit son rôle en effectuant, de sa position, à intervalles réguliers et sur une base ad hoc, une analyse et une évaluation des risques auxquels la Société est confrontée, ventilés par catégorie. Des recommandations précises peuvent être formulées sur cette base au 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.

15.2.4 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.

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 indéterminée et par une Charte d'audit interne approuvée par le conseil d'administration qui est révisée tous les trois 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 Advisory Services SCRL.

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.

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. L'auditeur interne externe fournit également des notes explicatives sur le travail effectué régulièrement.

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

Le 13 février 2019, le conseil d'administration a mis en place un comité d'audit qui l'assistera dans l'exercice de ses responsabilités de suivi du processus d'information financière, du système de contrôle interne et de gestion des risques, du processus d'audit interne et externe et du processus opérationnel de contrôle du respect des lois et règlements.

15.2.5 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.

15.2.6 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.

En plus, l'information financière est expliquée de manière détaillée par le CFO, au sein du comité de direction puis du conseil d'administration.

A partir de l'exercice 2019, un comité d'audit jouera également son rôle dans ce processus d'information.

15.3 Actionnariat

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

Au cours de l'exercice 2018, la Société n'a reçu aucune notification de dépassement du seuil de 3 %.

Distribution des actions au	31 décembre 2018		31 décembre 2017 ⁽¹⁾	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	100 %	19 322 845	99,22 %	19 172 845
ACTIONS PRÉFÉRENTIELLES	0 %	0	0,78 %	150 000
Les actionnaires préférentiels, énumérés ci-dessous ⁽²⁾ détenaient des actions nominatives jusqu'au 27 juin 2018 :				
Banque Degroof Petercam SA	0 %	0	0,05 %	10 000
BNP Paribas Fortis Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000
KBC Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000
Belfius Banque SA	0 %	0	0,41 %	80 000
Actions ordinaires nominatives				
	6,79 %	1 311 795	6,56 %	1 268 659
Actions ordinaires dématérialisées				
	93,21 %	18 011 050	92,66 %	17 904 186

Le tableau ci-dessus montre l'actionnariat avant et après la suppression des actions spéciales le 27 juin 2018, suite à une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018. Au 31 décembre 2018, toutes les actions sont donc des actions ordinaires, dont la grande majorité sont dématérialisées.

(1) Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017. Dans le cadre de cette opération, le capital social de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Le 27 octobre 2017, le capital sera représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

(2) Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions et des actionnaires préférentiels et de convertir ces actions en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Suite à cette décision, elles ont été converties en actions ordinaires et ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à compter du 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055). Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires.

15.4 Conseil d'administration

15.4.1 COMPOSITION ACTUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 31 décembre 2018, le conseil d'administration est composé de sept 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 quatre administrateurs non exécutifs. Les trois administrateurs délégués font partie du comité de direction.

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. Care Property Invest continuera à s'efforcer de maintenir la diversité des sexes dans le cadre de l'examen des propositions de nomination. Le conseil d'administration, assisté par le comité de nomination et de rémunération, veille en tout cas à ce que sa composition tienne compte de la diversité en général, ainsi que de la complémentarité en termes de compétences, d'expérience et de connaissances.

Au 31 décembre 2018, le conseil d'administration était composé de 2 femmes et 5 hommes, ce qui signifie que la règle du tiers mentionnée ci-dessus a déjà été respectée. Les administrateurs ne doivent pas nécessairement être actionnaires. Il n'existe aucun lien familial entre les membres du conseil d'administration.

Afin d'améliorer la continuité du fonctionnement du conseil d'administration et d'éviter ainsi que plusieurs administrateurs ne démissionnent en même temps, le conseil d'administration a établi un calendrier selon lequel les administrateurs se retireront périodiquement. Ainsi, les administrateurs ont été nommés par l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2018 pour une durée de trois ans et de quatre ans respectivement jusqu'à après les assemblées générales ordinaires en 2021 et en 2022. Leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale. Les administrateurs sont rééligibles.

La liste des administrateurs peut être retrouvée ci-après:

**MARK SUYKENS**

Administrateur non exécutif
Président du conseil
d'administration
Président du comité de
nomination et de rémunération

° 04/01/1952

Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar

- 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 2021.
- Fonction actuelle : à la retraite à partir du 01/02/2017. Ancien directeur général de l'ASBL Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG, association des villes et communes flamandes).
- 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 31/12/2018 : président du conseil d'administration de PINAKES SA, administrateur de Natuurwerk vzw, administrateur de Regionale Televisie Kempen/Mechelen vzw, administrateur de Poolstok cvba.
- Mandats expirés le 31/12/2018 et exercés dans les années 2013 à 2018 : /
- Il n'exerce aucun autre mandat comme administrateur dans une société cotée.

**PETER VAN HEUKELOM**

Administrateur délégué / CEO
Président du comité de direction

° 26/08/1955

Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem

- Début du mandat : administrateur depuis le 21/05/2003, administrateur délégué pour la période du 17/09/2003 au 30/09/2009 et de nouveau administrateur délégué depuis le 01/04/2010.
- Fin du mandat d'administrateur en cours : après l'assemblée générale ordinaire de 2022.
- Fonction actuelle : Chief Executive Officer 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 31/12/2018 : Administrateur de Link 29 vzw et Igor Balen SA (filiale de Care Property Invest). Il est également représentant permanent de Care Property Invest, qui est administrateur de De Meeuwen SA, t Neerhof Services SA, B.E.R.L. International SA et Aldante SA (filiales de Care Property Invest), gérant de Konli SA (fin de mandat 31/12/2018 après fusion) et VSP Wolvertem SARL.
- Autres mandats expirés le 31/12/2018 et exercés dans les années 2013 à 2018 : administrateur de Ter Bleuk SA (fin de mandat 27/09/2018 après fusion) et VSP Lanaken Centrum SA (fin de mandat 27/09/2018 après fusion), représentant permanent de Care Property Invest comme administrateur de B. Turnhout SA (fin de mandat 21/12/2016 après fusion), VSP Lanaken Centrum SA (fin de mandat 27/09/2018 après fusion), Croonenburg SA (fin de mandat 21/12/2015 après fusion) et van Boeyendaalhof SA, représentant permanent de Care Property Invest en qualité de représentant permanent de MST bvba (filiales - du 1/3/2016 au fin du mandat le 31/3/2017 après fusion)
- Il n'exerce aucun autre mandat comme administrateur dans une société cotée.

**DIRK VAN DEN BROECK**

Administrateur délégué
(exécutif)
Membre du Comité de direction

° 11/09/1956

Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst

- Début du mandat : en tant qu'administrateur non exécutif, sur proposition des actionnaires préférentiels, 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 2021.
- 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 d'administration.
- Autres mandats exercés au 31/12/2018 : Administrateur Meli nv, Patrimonia Real Estate nv et filiales, Promotus bvba et Radiodiagnose vzw. Président Terra Capital Partners* et Radiomatix nv (y compris administrateur d'une filiale étrangère)
- Autres mandats expirés le 31/12/2018 et exercés dans les années 2013 à 2018 : Directeur Warehouses De Pauw Comm. AV (fin de mandat avril 2015*), administrateur indépendant Omega Preservation Fund (fin de mandat juin 2015), administrateur Reconstruction Capital II Ltd* (fin de mandat en 2018).

* Mandat dans une société cotée

**WILLY PINTENS**

Administrateur délégué (exécutif)
Membre du Comité de direction
Comité de nomination et de
rémunération (consultatif)

° 11/09/1946

Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle

- Début du mandat : depuis la création de la Société le 30/10/1995 (d'abord comme représentant permanent du Crédit communal, v à partir du 16/05/2001 en nom personnel), 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 2021.
- Fonction actuelle : retraité.
- 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.
- Autres mandats exercés au 31/12/2018 : Administrateur de Frontida vzw
- Autres mandats expirés le 31/12/2018 et exercés dans les années 2013 à 2018 : Administrateur B. Turnhout SA et Croonenburg SA (fin du mandat 21/12/2016 après fusion) et représentant permanent du directeur Care Property Invest pour Boeyendaalhof SA et représentant permanent de Care Property Invest agissant comme représentant permanent du directeur M.S.T. SPRL (mandat du 23/12/2015 au 1/3/2016).
- Elle n'exerce aucun autre mandat Il n'exerce aucun autre mandat comme administrateur dans une société cotée.



BRIGITTE GROUWELS

**Administratrice non exécutive -
Administratrice indépendante
Membre du comité de nomination et
de rémunération**

°30/05/1953

Bordiastraat 30, 1000 Brussel

- Début du mandat : 20/05/2015.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de 2022.
- Fonction actuelle : Représentant du Parlement de Bruxelles-Capitale, vice-président du Conseil de la Commission de la Communauté flamande 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 31/12/2018 : /
- Autres mandats expirés le 31/12/2018 et exercés dans les années 2013 à 2018 : /
- Elle 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 526ter du Code des Sociétés.



CAROLINE RISKE

**Administratrice non exécutive -
Administratrice indépendante
Membre du comité de
nomination et de rémunération**

° 11/05/1964

Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel

- Début du mandat : 16/09/2015
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de 2022.
- Fonction actuelle : gérante/gérontologue de Adinzo bvba
- Caroline Riské est infirmière hospitalière graduée et licenciée en sciences médico-sociales (KUL). Elle dispose d'un Master en gérontologie (BeneluxUniv) et a obtenu un post-graduat en immobilier des soins de santé. Elle a suivi divers cours et formations complémentaires, en matière de législation sociale ou de psychogérontologie et a pu acquérir de l'expérience dans un certain nombre de domaines liés aux soins. Grâce à son expertise, elle peut apporter une contribution précieuse au processus décisionnel du Conseil.
- Autres mandats exercés au 31/12/2018 : gérante de Adinzo bvba (anciennement Carol Riské bvba)
- Autres mandats expirés le 31/12/2018 et exercés dans les années 2013 à 2018 : gérante de Senes bvba qui intervenait comme actionnaire et gérante auprès de C. Consult (Curaedis) (de juillet 2014 à décembre 2015), Herenhof vzw (fin du mandat en 2015).
- Elle n'a exercé aucun autre mandat d'administrateur dans une société cotée, à ce jour ou au cours des 5 derniers exercices.
- Le conseil d'administration estime qu'elle remplit les critères d'indépendance imposés par l'article 526ter du Code des Sociétés.



PAUL VAN GORP

**Administrateur non exécutif -
Administrateur indépendant
Membre du comité de nomination
et de rémunération**

° 18/10/1954

Dorp Nr. 2 Koningin Fabiola vzw, Bosuil 138, 2100 Deurne.

- Début du mandat : 18/05/2011.
- Fin du mandat en cours : après l'assemblée générale ordinaire de 2022.
- Fonction actuelle : Administrateur délégué Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw.
- 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 31/12/2018 : Administrateur délégué de vzw ACG et vzw De Vijver, administrateur du centre de médecins de confiance VKA.
- Autres mandats expirés le 31/12/2018 et exercés dans les années 2013 à 2018 : Administrateur de Het Orgel in Vlaanderen vzw (efin du mandat en 2016) (organisation sociale).
- Il n'exerce aucun autre mandat comme administrateur dans une société cotée.
- Le conseil d'administration estime qu'il remplit les critères d'indépendance imposés par l'article 526ter du Code des Sociétés.

15.4.2 MODIFICATIONS DANS LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2018.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions privilégiées et des actionnaires privilégiés. Les mandats de Mmes Myriam Lint, Kristien Van der Hasselt, M. Lode De Vrieze et M. Lode Verstraeten, nommés par les actionnaires privilégiés, ont donc expiré au moment de l'assemblée générale du 16 mai 2018.

15.4.3 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.

15.4.4 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

15.4.4.1 FRÉQUENCE DE CONVOCATION DES RÉUNIONS

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige l'exercice de ses fonctions. Le conseil d'administration 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, 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.

15.4.4.2 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. 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, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit, à un autre administrateur, pour le représenter à une réunion du conseil d'administration.

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

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

La prise de décision au sein du conseil d'administration 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 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.

15.4.4.3 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.

15.4.4.4 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.

15.4.4.5 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 actions, la Société est valablement représentée, y compris devant les tribunaux, soit par deux administrateurs ; agissant conjointement, soit par deux membres du comité de direction, agissant conjointement, soit par un administrateur délégué, agissant seul, dans le cadre de la gestion journalière de la Société

L'administrateur délégué peut déléguer ses pouvoirs à un mandataire, même si celui-ci n'est pas actionnaire ou administrateur, pour des questions particulières et certaines. Les mandataires engagent la Société dans les limites de la procuration qui leur a été conférée, sans préjudice de la responsabilité du conseil d'administration en cas de procuration abusive.

15.4.5 RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration s'est réuni 16 fois au cours de l'exercice 2018.

Onder meer de volgende agendapunten werden door de raad van bestuur behandeld tijdens het boekjaar 2018:

- Reporting opérationnel et financier.
- Analyse et approbation du plan financier et du business plan.
- L'analyse et l'approbation du budget
- Discussion de la stratégie financière et d'investissement.
- Décision d'appliquer la méthode «look-through»
- Analyse et définition des initiatives stratégiques de la Société.
- Décision de nommer un apporteur de liquidité supplémentaire
- Reporting sur la mise en œuvre des décisions prises.
- Création d'un comité de nomination et de rémunération
- Mise à jour de la Charte de gouvernance d'entreprise et du Dealing Code.
- Reporting d'audit interne
- Reporting par les dirigeants exécutifs sur le contrôle interne.
- Reporting du comité de nomination et de rémunération
- Préparation des rapports intermédiaires, annuels et semestriels.
- Politique de rémunération et système de bonus
- Cadre du personnel
- 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
- Préparation des rapports spéciaux du conseil d'administration dans le cadre d'un changement d'objet, de la modification des droits spéciaux des actionnaires et de l'autorisation du capital autorisé
- Préparation et réalisation des modifications des statuts.
- Analyse et approbation des dossiers d'investissement.
- Approbation des projets de fusion et réalisation de ces fusions.
- Approbation de la conversion des filiales au statut FIIS et de la réalisation de celle-ci.
- Création de filiales néerlandaises.
- Approbation et extension du mandat de l'expert immobilier pour des missions liées aux investissements immobiliers néerlandais.

15.4.6 RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Voir plus loin dans le rapport de rémunération, au point «Aperçu de la rémunération (brute) des dirigeants effectifs pour l'exercice 2018.» à la page 131 ci-après.

15.4.7 COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a créé des comités en son sein pour assister et conseiller le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques. Ils n'ont pas de pouvoir de décision mais rapportent au conseil d'administration, qui prend les décisions. Le comité de nomination et de rémunération a été créé en 2018. La décision de créer un comité d'audit et un comité d'investissement, en revanche, n'a été prise qu'au début de 2019. Ces comités sont mentionnés ci-dessous à titre d'information seulement.

15.4.7.1. COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION

Le 14 février 2018, le conseil d'administration a décidé de créer un comité de nomination et de rémunération dont la composition satisfait aux conditions prévues à l'article 526 quater du Code des sociétés. Le président du conseil d'administration, M. Mark Suykens, a été nommé président de ce comité. Le comité est également composé de 3 administrateurs non exécutifs, à savoir Mme Carol Riské, Mme Brigitte Grouwels et M. Paul Van Gorp. Ils sont considérés comme des administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter. Le conseil d'administration est d'avis qu'ils disposent de l'expertise nécessaire dans le domaine de la politique de rémunération. M. Willy Pintens, administrateur délégué/membre du comité de direction, participe avec voix consultative aux réunions des comités de nomination et de rémunération, en tant que représentant du comité de direction.

15.4.7.1.1 Le rôle du comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération est un organe consultatif au sein du conseil d'administration et l'assistera et le conseillera. Il fera des propositions au conseil d'administration sur la composition et l'évaluation du conseil d'administration et son interaction avec le comité de direction, la politique de rémunération, la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du comité de direction, y compris la rémunération variable et les primes de performance à long terme qu'ils soient liés ou non à des actions, sous forme d'options d'achat d'actions ou d'autres instruments financiers, et d'indemnités de départ, et le cas échéant, les propositions qui en résultent qui doivent être soumises par le conseil d'administration aux actionnaires.

Dans son rôle de comité de rémunération, il préparera le rapport de rémunération de l'exercice 2018, qui sera ajouté par le conseil d'administration à la déclaration visée à l'article 96, § 2 du Code des sociétés. Le rapport de rémunération est également inclus dans ce chapitre au paragraphe «15.10 Rapport de rémunération» à la page 125.

15.4.7.1.2 Le fonctionnement et les pouvoirs du comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération se réunira au moins deux fois par an et chaque fois qu'il le jugera nécessaire pour remplir correctement ses fonctions. Le président du comité de nomination et de rémunération rédige, en consultation avec l'administrateur délégué qui en tant que représentant du comité de direction, participe avec un vote consultatif aux réunions, l'agenda de chaque réunion du comité de nomination et de rémunération. Le comité fait rapport régulièrement sur l'exercice de ses fonctions auprès le conseil d'administration. Le comité de nomination et de rémunération évalue sa propre efficacité, son fonctionnement et son interaction avec le conseil d'administration au moins une fois tous les trois ans, il reconsidère son règlement interne et recommande, le cas échéant, les modifications nécessaires au conseil d'administration.

Une description plus détaillée du rôle, du fonctionnement et des pouvoirs du comité de nomination et de rémunération figure dans la Charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site www.carepropertyinvest.be.

15.4.7.1.3 Rapport d'activité du comité de nomination et de rémunération

Au cours de l'exercice 2018, le comité de nomination et de rémunération s'est réuni deux fois pour discuter des points suivants :

- organisation, fonctionnement et règlement intérieur du comité nouvellement créé
- analyse de la composition du conseil d'administration et proposition de renouvellement de mandat
- proposition pour l'établissement et la composition d'un comité d'audit et d'un comité d'investissement
- préparation du rapport de rémunération au 31 décembre 2018 ;
- analyse de la politique de rémunération des membres du conseil d'administration et du comité de direction ;
- proposition d'attribution d'une rémunération variable au CEO, CFO et COO pour l'exercice 2018 ;
- proposition de fixer les objectifs du CEO, du CFO et du COO dans le cadre de leur rémunération variable pour les prochains exercices à court et long terme.

15.4.7.2 COMITÉ D'AUDIT

Le conseil d'administration du 13 février 2019 a décidé de mettre en place un comité d'audit. La composition du comité d'audit et les qualifications de ses membres sont conformes aux exigences de l'article 526bis du Code belge des Sociétés et du Corporate Governance Code 2009.

Le comité est composé de trois administrateurs non exécutifs, dont deux sont indépendants : Mme Brigitte Grouwels, M. Paul Van Gorp (administrateurs indépendants) et M. Mark Suykens (administrateur non exécutif). Le comité d'audit est présidé par M. Paul Van Gorp.

Tous les membres du comité d'audit disposent de l'expertise collective requise par la loi en ce qui concerne les activités de la société contrôlée. Les administrateurs indépendants qui siègent au comité d'audit et au conseil d'administration de Care Property Invest remplissent tous les critères énoncés à l'article 526ter du Code des Sociétés et dans l'annexe A du Code 2009.

15.4.7.2.1 Le rôle du comité d'audit

Bref, le comité d'audit de la Société aura pour mission d'assurer l'exactitude et la fiabilité de toutes les informations financières, tant internes et externes.

Il veille à ce que les rapports financiers périodiques de la Société donnent une image fidèle, juste et claire de la situation et des perspectives d'avenir de la Société et en particulier, il vérifie les états financiers annuels et périodiques avant qu'ils ne soient rendus publics. Le comité d'audit vérifie également l'application correcte et cohérente des différentes normes comptables et règles d'évaluation appliquées. Il contrôle également l'indépendance du membre du conseil de surveillance et a un rôle consultatif lors de la (re) nomination du membre du conseil de surveillance.

15.4.7.2.2 Le fonctionnement et les pouvoirs du comité d'audit

Le comité d'audit se réunit au moins quatre fois par an, c'est-à-dire à la fin de chaque trimestre, et fait rapport de ses conclusions au conseil d'administration. Ses tâches principales seront les suivantes :

- le contrôle des rapports financiers périodiques de la Société sur une base trimestrielle, qui consiste à contrôler l'intégrité et l'exactitude des chiffres et la conformité aux normes comptables appliquées ;
- la révision des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, y compris l'adaptation du système informatique pour couvrir autant que possible la sécurité informatique et les risques de sécurité interne ;
- suivre les recommandations de l'auditeur interne externe
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et du compte annuel consolidé, y compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire ;
- l'évaluation et le contrôle de l'indépendance du commissaire, avec une attention particulière à la fourniture de services complémentaires à l'entreprise.

L'auditeur interne et le commissaire de la Société feront rapport au comité d'audit sur les points importants qu'il aura identifiés dans le cadre de sa mission de contrôle légal des comptes annuels. Le comité d'audit en donnera une explication au conseil d'administration.

Le comité d'audit fait des recommandations au conseil d'administration concernant la sélection, la nomination et le renouvellement du mandat du vérificateur externe et les conditions de sa nomination. Le conseil d'administration soumet la proposition du comité d'audit à l'approbation des actionnaires.

Une description plus détaillée du rôle, du fonctionnement et des pouvoirs du comité d'audit a été incluse dans la Charte de gouvernance d'entreprise, disponible sur le site www.carepropertyinvest.be

15.4.7.3 COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le 13 février 2019, le conseil d'administration a créé un comité d'investissement composé de l'ensemble du conseil d'administration. Après tout, les membres ont l'expérience professionnelle souhaitée et la formation nécessaire à cet effet, et ce dans différents domaines, tant dans le domaine de l'immobilier que dans le domaine économique. Cela permet d'utiliser les différentes compétences de ses membres de manière flexible en fonction de la nature et des besoins du dossier soumis et lorsque la présence est jugée utile. M. Mark Suykens a été nommé président.

15.4.7.3.1 Le rôle du Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est un organe consultatif chargé de donner des conseils sur les dossiers d'investissement et de désinvestissement éventuels afin d'accélérer le processus décisionnel. Le conseil d'administration demeure responsable de la supervision et de la prise de décision finale en la matière. Le comité d'investissement s'acquitte de sa tâche conformément à la politique d'intégrité de la Société.

15.4.7.3.2 Le fonctionnement et les pouvoirs du Comité d'investissement

Le comité d'investissement se réunira sur une base ad hoc, c'est-à-dire chaque fois que la discussion d'un dossier concret est jugée nécessaire avec les membres dont l'expérience et l'expertise sont les plus appropriées au cas en question. Le comité d'investissement formule ensuite ses conclusions et son avis sur un dossier au conseil d'administration. La décision finale sur un dossier en instance est alors prise par le conseil d'administration de la Société.

Le Comité d'investissement est responsable des tâches suivantes :

- sélection des dossiers d'investissement (ou d'éventuels dossiers de cession)
- analyse des dossiers d'investissement (ou d'éventuels dossiers de cession)
- préparation des dossiers d'investissement (ou de cession)
- suivi des négociations

Dans la Charte de gouvernance d'entreprise, disponible sur le site Internet de la Société, www.carepropertyinvest.be, une description plus détaillée du rôle, du fonctionnement et des pouvoirs du comité d'investissement est incluse.

15.4.8 APERÇU DES ADMINISTRATEURS ET DE LEUR PRÉSENCE AUX RÉUNIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

nom	mandat	capacité et présence
Mark Suykens	Début : janvier 2004 Dernier renouvellement : mai 2018 Fin : mai 2021	Administrateur non exécutif / Président du Conseil d'administratio Conseil d'administration : 16/16 Président du comité de nomination et de rémunération : 2/2
Peter Van Heukelom	Début : mai 2003 Dernier renouvellement: mai 2018 Fin: mai 2022	CEO / administrateur délégué (exécutif) Conseil d'administration: 16/16 Président du comité de direction: 16/16
Willy Pintens	Début: octobre 1995 Dernier renouvellement: mai 2018 Fin: mai 2021	Administrateur délégué (exécutif) Conseil d'administration : 14/16 Comité de direction : 16/16 Membre avec droit de vote consultatif au comité de nomination et de rémunération : 2/2 Responsable de l'audit interne
Dirk Van den Broeck	Début: octobre 1995 Dernier renouvellement: mai 2018 Fin: mai 2021	Administrateur délégué (exécutif) Conseil d'administration : 13/16 Comité de direction : 15/16 Responsable de la gestion des risques
Brigitte Grouwels	Début: mai 2015 Dernier renouvellement: mai 2018 Fin: mai 2022	Administratrice non exécutive indépendante Conseil d'administration: 15/16 Comité de nomination et de rémunération 2/2
Caroline Riské	Début: septembre 2015 Dernier renouvellement: mai 2018 Fin: mai 2022	Administratrice non exécutive indépendante Conseil d'administration : 14/16 Comité de nomination et de rémunération : 2/2
Paul Van Gorp	Début: mai 2011 Dernier renouvellement: mai 2018 Fin: mai 2022	Administrateur non exécutif indépendant Conseil d'administration : 16/16 Comité de nomination et de rémunération : 2/2

15.5 Comité de direction

15.5.1 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:

15.5.1.1 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.

15.5.1.2 THE POWERS AND FUNCTIONING OF THE MANAGEMENT COMMITTEE

The powers of the Management Committee include at least the following elements:

- Analysis, definition and setting out proposals of the Company's general policy and strategy, and presenting this to the Board of Directors for discussion and adoption (including the general policy themes relating to financial management, risk management, preparing the business and the budget);
- Studying investment and disposal projects in accordance with the general strategy determined by the Board of Directors and preparing recommendations to the Board of Directors relating to property projects;
- Detailing, preparing and presenting proposals to the Board of Directors or its committees, if any, relating to all issues that fall within its responsibility;
- All financial and non-financial communication, including publication of the Company's mandatory disclosures (including the statutory and consolidated annual financial statements, the annual and half-year financial reports and interim statements) and other key financial and non-financial information, based on mandatory or voluntary disclosure;
- Operational management of the Company; daily operations that includes the following aspects, not limited to the listed items:
 - * Implementing the decisions made and policies issued by the Board of Directors;
 - * The commercial, operational and technical management of the property assets;
 - * Managing the financial liabilities;
 - * Preparing financing schemes relating to investment projects;

* The introduction and continued implementation of a suitable internal control in accordance with the RREC Law (including an independent internal audit function, a risk management function and a risk policy, and an independent compliance functions including integrity policy, based on the reference framework as adopted by the Board of Directors and any committees, without prejudice to the statutory requirements to persons tasked with the internal controls as set out in the RREC Law;

* Organisation and management of the supporting functions, including:

- . Human resources, including recruitment, training and remuneration of the Company's personnel;
- . Internal and external (if relevant) communication;
- . Management of the information systems (IT);
- . Legal and tax issues.

- Providing all the information in due course that the Board of Directors requires for the performance of its obligations.
- The CEO, who is also a managing director, has, next to his responsibility as the president of the Management Committee, a general and coordinating function and is responsible for the daily management of the Company. As head of staff he is also responsible for the general management and supervision of the team, including determination of the task allocation and monitoring of their presence, missions and performance.
- The other managing directors are also monitoring the daily operations and are performing the role of internal audit and risk manager.
- The CFO has been designated as compliance manager of the Company.
-

L'article 26 des statuts prévoit que la Société est valablement représentée dans toutes ses actions, y compris la représentation légale, par deux membres du comité de direction agissant conjointement.

Le comité de direction et ses membres exercent leurs pouvoirs conformément à la Charte de gouvernance d'entreprise, aux statuts de la Société, aux décisions du comité de direction et du conseil d'administration, aux directives spécifiques ou générales du conseil d'administration, aux dispositions du Code belge des Sociétés, et toute autre disposition légale, administrative et réglementaire applicable.

A partir de l'exercice 2019, les comités nouvellement créés soutiendront ou reprendront un certain nombre des compétences susmentionnées.

En cas de conflit d'intérêts de la part d'un des membres du comité de direction, ce dernier s'abstient des délibérations et des décisions, prises par les autres membres du comité de direction.

15.5.1.3 COMPOSITION DU COMITÉ DE DIRECTION

Au 31 décembre 2017, 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, telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 :

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)



VALERIE JONKERS
Dirigeant effectif
Membre du comité de direction

° 7/09/1985
Kempenlaan 25, 2160 Wommelgem

- Début du mandat : 1er juillet 2016 (durée indéterminée).
- Fonction actuelle : Chief Operating Officer
- Elle occupait le poste de Gestionnaire des Investissements au sein de la Société depuis mai 2014 et a été nommée dirigeant effectif / membre du Comité de direction depuis le 1er juillet 2016 en qualité de Chief Operating Officer.
- Mandats exercés actuellement et au cours des 5 derniers exercices : Trésorier de l'ASBL Frontida, administrateur de VSP Lanaken Centrum SA, Ter Bleuk SA, Konli SPRL, Siger SA et Derwent Medical Investments Ltd (Dermedil), Immo Kemmelberg SPRL, Tomast SPRL, Anda Invest SPRL, Daan Invest SA (filiales de Care Property Invest).
- Autres mandats expirés au 31/12/2018 et exercés durant les années 2013-2018 : Trésorier de l'ASBL Sint-Bernardus Care (fin du mandat en janvier 2014) et Herenhof ASBL (fin du mandat en juin 2017).



FILIP VAN ZEEBROECK
Dirigeant effectif
Membre du comité de direction

° 30/05/1979
Cornelis de Herdtstraat 16, 2640 Mortsel

- Début du mandat : 1er juillet 2016 (durée indéterminée).
- Fonction actuelle : Chief Financial Officer et Compliance Officer.
- Il a été employé par la Société en tant qu'avocat d'entreprise depuis avril 2014 et a été Chief Financial Officer depuis le 1er juillet 2016. Il est également le Compliance Officer.
- Autres mandats exercés au 31/12/2018 : administrateur de VSP Lanaken Centrum SA (filiale de Care Property Invest)
- Il agit également comme représentant permanent de Care Property Invest, administrateur de Siger SA, Derwent Medical Investments Ltd (Dermedil), Immo Kemmelberg SPRL, Tomast SPRL, Anda Invest SPRL, Daan Invest SA (filiales de Care Property Invest).
- Autres mandats expirés au 31/12/2018 et exercés durant les années 2013-2018 : /



L'ensemble du Comité de direction

En ce qui concerne les administrateurs délégués Peter Van Heukelom, Willy Pintens et Dirk Van den Broeck, il est fait référence aux informations figurant à l'article «15.4.1 Composition actuelle du conseil d'administration» à la page 101.

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

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	
			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	16/05/2018		
			16/05/2018	après la fin de l'AG 2022		
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué	Gestion de risques - Risk Manager	01/07/2012	20/05/2015	01/07/2016	après la fin de l'AG 2021 (= mandat d'administrateur)
			20/05/2015	16/05/2018		
			16/05/2018	après la fin de l'AG 2021		
Willy Pintens	Administrateur délégué	Audit interne	08/04/1998	16/05/2001	01/07/2016	après la fin de l'AG 2021 (= 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	16/05/2018		
			16/05/2018	après la fin de l'AG 2021		
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

15.5.1.3 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

Voir plus loin dans le rapport de rémunération, paragraphe «15.10.3 Rémunération des dirigeants effectifs» à la page 127 ci-après.

15.6 Déclarations concernant les administrateurs, dirigeants effectifs et membres du management exécutif Annexe I du règlement (CE) no 809/2004

Le conseil d'administration de Care Property Invest le déclare :

- aucun de ses administrateurs n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années, 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) ;
- aucun de ses administrateurs au cours des cinq dernières années n'a été exclu par un tribunal de la possibilité d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou l'administration des affaires d'un émetteur ;
- aucun de ses administrateurs n'a été impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation au cours des 5 dernières années ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs prévoyant le versement d'une rémunération à l'expiration du contrat ;
- les administrateurs suivants détiennent des actions de Care Property Invest : Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens, Dirk Van den Broeck, Paul Van Gorp et Filip Van Zeebroeck ;
- Care Property Invest n'a jusqu'à présent octroyé aucune option sur les actions de Care Property Invest ;
- il n'y a aucun lien familial entre les administrateurs.

15.7 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, telle que modifiée par la loi de 22 octobre 2017 (AR 9 novembre 2017) (la loi SIR)), 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.

15.7.1 CONFLITS D'INTÉRÊTS DES ADMINISTRATEURS / 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 ou elle 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.

15.7.1.1 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 :

- aux relations de la Société avec une société liée, à l'exception de ses filiales, et
- aux relations d'une filiale de la Société avec une société liée, à l'exception des filiales de cette filiale.

15.7.1.2 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.

15.7.2 PROCÉDURE DE CONFLITS D'INTÉRÊT APPLIQUÉE DURANT L'EXERCICE 2018

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 14 février 2018 a approuvé la rémunération variable du CEO/CFO/COO.

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

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

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

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

Le conseil d'administration se réfère aux principes de la rémunération variable annuelle des membres du conseil d'administration conformément au règlement des bonus. Le conseil d'administration motive sa décision après délibération en l'absence des membres du conseil d'administration concernés.

our l'exercice 2017, les critères d'attribution suivants ont été établis pour l'évaluation globale des membres du comité de direction par le conseil d'administration et l'attribution de la rémunération variable :

1. Objectif quantitatif :

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

2. Objectifs qualitatifs :

Les critères d'attribution suivants ont été sélectionnés :

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

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

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

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

M. Peter Van Heukelom : 78 000 euros.

Les modes de paiement peuvent être déterminés comme suit :

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

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

Le conseil d'administration de 28 mars 2019 a pris une décision concernant la rémunération des membres du comité de nomination et de rémunération, y compris l'administrateur délégué qui participe aux réunions avec voix consultative, d'un jeton de présence de 500 € par réunion du comité.

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

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

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

Le conseil d'administration décide d'accorder un jeton de présence de 500 € par réunion du comité de nomination et de rémunération aux membres du comité et à l'administrateur délégué à titre consultatif.

Le conseil d'administration est d'avis que la décision prise peut être justifiée puisque les administrateurs ont assumé des tâches et responsabilités supplémentaires depuis la création du comité de nomination et de rémunération le 14 février 2018. L'attribution d'un jeton de présence n'aura pas d'impact significatif sur la situation financière de la Société.

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

Le conseil d'administration du 22 octobre 2018 a pris une décision sur la proposition de libération (partielle) de la garantie bancaire pour le projet à Watermael-Boitsfort.

Extrait du procès-verbal : « *M. Dirk Van den Broeck déclare, en sa qualité d'administrateur, (I) avoir un intérêt financier au sens de l'article 523 du Code des Sociétés concernant ce point de l'ordre du jour, (II) avoir informé, avant cette session, le commissaire du conflit d'intérêts et (III) informer le FSMA après la prise de décision par le conseil d'administration. Il ne participe pas à la délibération et/ou au vote sur ce point de l'ordre du jour et quitte la session à 16:30 heures. La proposition de libération de la garantie bancaire est examinée par le conseil d'administration sur la base de la note légale jointe en annexe 2 de l'ordre du jour. La note fait partie intégrante du présent rapport et est annexée au présent procès-verbal. Le conseil d'administration décide de libérer partiellement la garantie bancaire pour un montant de 678 000 EUR en conservant toutes les autres garanties.*

Le conseil d'administration est d'avis que la décision prise peut être considérée comme justifiée :

- 1. Le montant restant de la garantie bancaire (1 000 000 000 EUR) est considéré comme plus que suffisant pour assurer les risques en cours, compte tenu également du règlement des obligations après la clôture de la transaction ;*
- 2. De toute façon, la garantie expire en mars 2019 ;*
- 3. C'est une contrepartie solvable.*

L'incidence sur la situation financière de la Société peut être estimée comme suit : la situation financière de la Société n'est affectée que dans la mesure où les engagements garantis par la garantie bancaire ne sont pas honorés ou que la contrepartie est tenue responsable et le montant restant de la garantie bancaire

ne serait pas suffisant pour compenser cette non-conformité ou cette responsabilité si la contrepartie ne voulait (ou ne pouvait) le faire.»

La Société n'a pas connaissance d'autres éventuels conflits d'intérêts au cours de l'exercice 2018.

15.6.3 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 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.

15.8 Les pouvoirs de l'organe d'administration, plus particulièrement en ce qui concerne la possibilité d'émettre ou de racheter des actions

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire de 16 mai 2018, le conseil d'administration est autorisé à acquérir, nantir et vendre des actions propres, avec un maximum de 20% du nombre total d'actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à quatre-vingt-dix pour cent (90%) des trente (30) derniers jours de cotation de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, ni supérieur à cent dix pour cent (110%) de la moyenne des cours des trente (30) derniers jours de cotation de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, ou une augmentation ou diminution maximale de dix (10%) pour cent par rapport au cours moyen susmentionné.

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

En particulier, le conseil d'administration est autorisé, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018, à acquérir, nantir et céder les actions propres de la Société pour le compte de la Société, sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque cette acquisition ou cession est nécessaire pour éviter un préjudice grave et imminent à la Société.

La Société peut céder ses propres actions, en bourse ou hors bourse, dans les conditions fixées par le conseil d'administration, sans l'accord préalable de l'assemblée générale des actionnaires, sous réserve du respect de la réglementation de marché applicable.

Le conseil d'administration est autorisé à disposer de ses propres actions cotées au sens de l'article 4 du Code belge des sociétés au sens de l'article 622, §2, alinéa 2, 1° du Code belge des sociétés.

Les autorisations susmentionnées s'appliquent également à l'acquisition et à la cession d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de cette dernière, au sens des dispositions légales concernant l'acquisition d'actions de la société mère par ses filiales.

Aucune action n'a été acquise ou cédée au cours de l'exercice 2018.

15.9 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.

Le conseil d'administration est assisté dans ce processus d'évaluation par le comité de nomination et de rémunération mis en place à cet effet le 14 février 2018 au sein du conseil d'administration.

15.10 Rapport de rémunération

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de gouvernance d'entreprise 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.

15.10.1 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 526^{quater} §4 du Code des sociétés. Cependant, le conseil d'administration s'efforce de respecter autant que possible les principes du Code de gouvernance d'entreprise 2009 et a donc mis en place un comité de nomination et de rémunération le 14 février 2018, qui assiste le conseil d'administration dans sa politique et prépare le rapport de rémunération à compter de l'exercice 2018.

Sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, 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 peut être résilié « ad nutum » (à tout moment), sans la moindre indemnité.

La politique de rémunération en vigueur n'a pas été modifiée au cours de l'exercice 2018. La politique de rémunération pour les exercices suivants a été précisée par le comité de nomination et de rémunération mis en place à cet effet le 14 février 2018.

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. 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, 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.

- 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. Cet accord a été remplacé le 5 juillet 2017 par un nouvel accord valable à compter du 1er janvier 2017 avec l'intention de rapprocher les accords du CEO, du CFO et du COO et les dispositions relatives à la période de préavis en cas de résiliation du contrat à la suite d'un changement de contrôle de la Société conformément à l'article 556 du Code des sociétés. Cette dernière disposition a été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire convoquée le 16 mai 2018. Le CEO ne perçoit aucune rémunération distincte pour l'exercice de son mandat d'administrateur ou d'administrateur délégué.

- les contrats de management conclu avec le CFO et COO

Le CFO et le COO sont rémunérés conformément aux contrats de gestion approuvés par le conseil d'administration et applicables à partir du 1er janvier 2017. La politique de rémunération pour les exercices suivants est élaborée par le comité de nomination et de rémunération créé à cet effet le 14 février 2018.

Les contrats de management conclus avec le CEO, le CFO et le COO à l'égard de leur mandat à titre de membres du comité de direction prévoient les dispositions contractuelles suivantes concernant la cessation d'emploi et l'indemnité de départ :

- La Société peut résilier le mandat à tout moment, sous réserve d'une période de préavis de 12 mois ou du paiement d'une indemnité de remplacement égale à la rémunération annuelle incluse 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 – seulement inclus dans le contrat du COO) ;
 - 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.

La politique de rémunération a été appliquée comme suit pour l'exercice 2018 :

15.10.2 RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaires du 7 mai 2017, le Président du conseil d'administration perçoit une rémunération fixe de 17 500 € pour l'exercice 2018. Les autres administrateurs⁽¹⁾ perçoivent une rémunération forfaitaire annuelle de 8 750 €. Un jeton de présence de 500 € par présence aux réunions du conseil d'administration et du comité de nomination et de rémunération est accordé aux administrateurs. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Aucune rémunération variable ou liée à des actions n'est prévue.

Pour l'exercice 2018, les administrateurs ont reçu un montant total de 138 250 €. Les rémunérations versées à chaque administrateur figurent dans le tableau sous le point «Aperçu de la rémunération des mandats d'administrateur au cours de l'exercice 2018.» à la page 130.

15.10.3 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS EFFECTIFS

La politique de rémunération des administrateurs délégués, à l'exception du CEO, est appliquée comme suit :

Les **administrateurs executifs (délégués)**, à l'exception de l'administrateur délégué/CEO, reçoivent une deuxième rémunération de 8 750 € par an pour leur mandat d'administrateur délégué, à laquelle il faut ajouter une indemnité de représentation forfaitaire de 150,00 € par mois. Un jeton de présence de 500 € par réunion est attribué pour leur participation au comité de direction. 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, le CFO et le COO, a été déterminé par le conseil d'administration et est basé sur les contrats de management comme expliqué à la page 126 du présent document.

Ils comprennent les principes suivants :

(1) 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.

15.10.3.1 RÉMUNÉRATION DE L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ/CEO :

Le contrat de management à durée indéterminée conclu avec M. Peter Van Heukelom, administrateur délégué/CEO, valable à partir du 1 janvier 2017, prévoit une rémunération de base (brute) annuelle, indexée, payable en versements mensuels, des frais de représentation et une rémunération d'administrateur variable, sous la forme d'une prime annuelle. Les modalités d'attribution et le montant de la prime sont fixés par le conseil d'administration dans le règlement des bonus et toute décision supplémentaire.

De plus, la rémunération comprend une assurance «engagement individuel de pension» avec certaines cotisations et garanties additionnelles (pour un montant annuel de 150 000 €), 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 2017, versée en 2018, a 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 ont été 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.

Après avoir évalué la performance du CEO, le conseil d'administration a décidé le 14 février 2018 de verser une prime en espèces de 78 000 €. Il n'existe pas de droit de récupération de la rémunération variable attribuée sur la base de données financières inexactes.

Pour l'exercice 2018, la performance du CEO a été évaluée sur la base des mêmes critères que ceux mentionnés ci-dessus. Sur proposition du comité de nomination et de rémunération, le conseil d'administration du 13 février 2019 a décidé d'accorder un montant maximum de 50 % de la rémunération fixe dans le cadre de la rémunération variable. Cette rémunération variable sera distribuée en 2019 (50 %), 2020 (25 %) et 2021 (25 %).

15.10.3.2 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 ont été remplacés le 5 juillet 2017 par de nouveaux contrats valable à partir du 1er janvier 2017. Ils prévoient une rémunération de base (brute) annuelle, indexée, payable en versements mensuels et révisable annuellement par le conseil d'administration, des frais de représentation et une rémunération variable sous la forme d'une prime annuelle. Les modalités d'attribution et le montant de la prime sont fixés par le conseil d'administration dans le règlement des bonus et toute décision supplémentaire. La rémunération comprend encore une assurance « engagement individuel de pension » avec certaines cotisations et des garanties additionnelles (un montant de 12 011,08 € pour le CFO et COO ensemble) et d'autres composantes de la rémunération (une assurance-hospitalisation et les avantages en nature liés à l'utilisation d'une voiture de société, un ordinateur portable et un téléphone mobile).

La rémunération variable pour l'exercice 2017, versée en 2018, a 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 ont été 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.

Après avoir évalué la performance du CFO et du COO, le conseil d'administration a décidé le 14 février 2018 de verser une prime en espèces de 36 000 € chacun. Il n'existe pas de droit de récupération de la rémunération variable attribuée sur la base de données financières inexactes.

Pour l'exercice 2018, la performance du CFO et du COO a été évaluée sur la base des mêmes critères que ceux mentionnés ci-dessus. Sur proposition du comité de nomination et de rémunération, le conseil d'administration du 13 février 2019 a décidé d'accorder un montant maximum de 50 % de la rémunération fixe dans le cadre de la rémunération variable. Cette rémunération variable sera distribuée en 2019 (50 %), 2020 (25 %) et 2021 (25 %).

Aperçu de la rémunération des mandats d'administrateur au cours de l'exercice 2018.

Les montants sont en euros

2018		Conseil d'administration	Comité de nomination et de rémunération	Rémunération du mandat	Jetons de présence	Rémunération totale
Nom	Mandat	Présence	Présence			
Peter Van Heukelom	Administrateur exécutif	16 - 16		-	-	-
Willy Pintens	Administrateur exécutif	14 - 16	2 - 2	8 750,00	8 000,00	16 750,00
Dirk Van den Broeck	Administrateur exécutif	13 - 16		8 750,00	6 500,00	15 250,00
Brigitte Grouwels	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	15 - 16	2 - 2	8 750,00	8 500,00	17 250,00
Carol Riské	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	14 - 16	2 - 2	8 750,00	8 000,00	16 750,00
Mark Suykens	Administrateur non exécutif / Président du conseil d'administration.	16 - 16	2 - 2	17 500,00	9 000,00	26 500,00
Paul Van Gorp	Administrateur non exécutif / Administrateur indépendant	16 - 16	2 - 2	8 750,00	9 000,00	17 750,00
Lode De Vrieze ⁽¹⁾	Administrateur non exécutif	5 - 6		4 375,00	2 500,00	6 875,00
Myriam Lint ⁽¹⁾	Administratrice non exécutive	6 - 6		4 375,00	3 000,00	7 375,00
Kristien Van der Hasselt ⁽¹⁾	Administratrice non exécutive	5 - 6		4 375,00	2 500,00	6 875,00
Lode Verstraeten ⁽¹⁾	Administrateur non exécutif	5 - 6		4 375,00	2 500,00	6 875,00
				78 750,00	59 500,00	138 250,00

(1) Le mandat de ces administrateurs a expiré après l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2018.

Aperçu de la rémunération (brute) des dirigeants effectifs pour l'exercice 2018.

Les montants sont en euros

	Peter Van Heukelom, administrateur délégué/CEO	Autres membres du comité de direction ⁽¹⁾	Total
Rémunération de base fixe (contrat de management ou décision du cda)	293 212,68 €	422 562,76 €	715 775,44 €
Rémunération pour la participation des administrateurs délégués aux réunions du comité de direction		15 500,00 €	15 500,00 €
Frais de représentation et de déplacement ⁽²⁾	3 000,00 €	11 777,91 €	14 777,91 €
Fonds de pension,	150 000,00 €	12 026,94 €	162 026,94 €
Rémunération variable (pour l'exercice 2017)	78 000,00 €	72 000,00 €	150 000,00 €
Avantages en nature	7 675,72 €	8 649,32 €	16 325,04 €
Total	€ 531 888,40	€ 542 516,93	€ 1 074 405,33
<i>Pro memorie : Indemnité de départ ⁽³⁾</i>	<i>446 212,68 €</i>	<i>423 089,70 €</i>	<i>869 302,38 €</i>

(1) y compris la rémunération fixe durant l'exercice 2017 pour l'exercice du mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van den Broeck), comme déterminé par le conseil d'administration. (En 2018, ils ont assistés à 14, resp. 13 réunions du conseil d'administration comme administrateurs délégués. Willy Pintens a assisté à 16 réunions du comité de direction et Dirk Van den Broeck a assisté à 15 réunions du comité de direction).

(2) y compris les frais de représentation fixes + les frais de déplacement remboursés au taux légal durant l'exercice 2018 pour le mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van den Broeck).

(3) Informations fournies uniquement à titre indicatif. La Société peut faire effectuer une période de préavis 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 CEO, le CFO et le COO, un préavis ou une indemnité de départ de 18 mois (1 303 953,57 € pour l'ensemble) s'appliquera à la suite d'un changement de contrôle de la Société.

MODIFICATIONS DES RÉMUNÉRATIONS À PARTIR DE L'EXERCICE 2019

Rémunération des administrateurs

La politique de rémunération pour les exercices suivants a été élaborée par le comité de nomination et de rémunération, créé à cet effet le 14 février 2018. Après une évaluation de la rémunération globale et des différents éléments de rémunération des membres du conseil d'administration, le comité de nomination et de rémunération est parvenu à la conclusion que la rémunération des administrateurs, comparée à celle des autres SIR et tenant compte de la croissance de la Société, n'est pas conforme au marché et doit être adaptée. Le comité de nomination et de rémunération a proposé au conseil d'administration d'augmenter la rémunération fixe du président du conseil d'administration de 17 500 € à 20 000 € et d'ajuster la rémunération fixe des autres administrateurs (exécutif + non exécutif) de 8 750 € à 10 000 €. Le conseil d'administration a adopté cette recommandation le 16 janvier 2019 et a décidé de proposer cette augmentation à l'assemblée générale des actionnaires du 29 mai 2019.

Les jetons de présence par réunion passeront de 500 € à 750 € par réunion à partir de l'exercice 2019. Ces jetons de présence sont également accordés pour la participation aux comités dont ils sont membres, à l'exception de la participation au comité d'investissement.

Rémunération des administrateurs délégués, à l'exception du CEO

Le 16 janvier 2019, le conseil d'administration a également décidé, sur proposition du comité de nomination et de rémunération, d'augmenter la rémunération supplémentaire accordée par le conseil d'administration aux administrateurs délégués de 8 750 € à 10 000 € et d'augmenter le jeton de présence par réunion de 500 € à 750 €. Ces jetons de présence sont également accordés pour la participation aux comités dont ils sont membres, à l'exception de la participation au comité d'investissement.

Rémunération des administrateurs exécutifs, c'est-à-dire le CEO, le CFO et le COO.

Rémunération fixe

Le comité de nomination et de rémunération a examiné la politique de rémunération de ces administrateurs exécutifs sur la base d'une étude comparative de SIR similaires et en tenant compte de la croissance de la Société. Sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, le conseil d'administration du 16 janvier 2019 a décidé d'augmenter la rémunération fixe et l'engagement individuel de pension du CEO de 20 % et d'appliquer une même augmentation pour la rémunération fixe du CFO et COO.

Rémunération variable

Le comité de nomination et de rémunération a examiné la politique appliquée en matière de rémunération variable et a proposé une adaptation des modalités d'application de celle-ci. Sur la base de cette proposition, le conseil d'administration a décidé d'adapter la politique d'attribution des rémunérations variables et de reformuler et renforcer ses objectifs.

A partir de 2019, la rémunération variable s'élèvera à un maximum de 50 % de la rémunération fixe. Le bonus est versé sur une période de 3 ans. Au cours de l'année de l'octroi de 50 % et au cours des deux années suivantes, 25 % par année. La condition est qu'au cours de ces trois années, les critères de rémunération suivants soient remplis. L'objectif central de l'application de ces nouveaux critères (objectifs) est d'aligner les intérêts des membres de la direction sur ceux des actionnaires.

Les nouveaux critères, qui donneront le plus de poids aux critères objectifs, peuvent être résumés comme suit :

Critères objectifs

critère	poids
Résultat IFRS / résultat distribuable, au moins 90 % du budget	65 %
Marge opérationnelle, min. 90 % du budget	10 %
Autres (critères qualitatifs)	25 %

Les critères objectifs sont complétés par des objectifs qualitatifs, comme pour les exercices précédents : qualité de la gestion des RH (esprit d'équipe, organisation, performance, satisfaction du personnel, etc.) ; qualité de la communication avec le conseil d'administration ; qualité des dossiers d'investissement.

Long-term incentive plan (LTIP)

Afin d'assurer l'alignement des intérêts entre la direction (CEO, CFO et COO) et les actionnaires non seulement pour l'exercice en cours mais aussi à plus long terme, le conseil d'administration a décidé le 8 avril 2019 de prévoir un plan de rémunération au long cours (Long Term Incentive Plan - LTIP) comme composante de la rémunération fixe. Le comité de nomination et de rémunération est d'avis que son application est également une manière de renforcer la continuité au sein de la direction. Le programme de rachat a débuté le 8 avril 2019 pour une période se terminant au plus tard le 30 avril 2019 pour un montant total maximum de 250 000 € pour acquérir un maximum de 11 000 actions, dans les limites de l'autorisation de rachat accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018 (100 000 € pour le CEO, 150 000 € pour le CFO et COO au total).

15.11 Autres parties intervenantes

15.11.1 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 222 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Le 25 2014, l'assemblée générale a reconduit pour un terme de trois ans le mandat de commissaire de la 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 SCRL PwC Réviseurs d'entreprises. Le mandat expire après l'assemblée générale des actionnaires chargée d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2018. L'assemblée générale du 29 mai 2019 se prononcera sur la proposition du conseil d'administration concernant la nomination du commissaire pour les 3 prochains exercices.

Les honoraires du commissaire pour l'exercice 2018 s'élèvent à 112 510,00 € hors TVA et se décomposent de la manière suivante :

critère	Care Property Invest	Filiales
Mandat exercice 2018	31 410,00	54 600,00
Missions supplémentaires	17 000,00	9 500,00

15.11.2 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), désigné par un contrat « portant externalisation de la fonction d'audit interne » qui a été prorogé pour une durée indéterminée le 6 septembre 2017 avec Mazars Advisory Services SCRL, représentée par Mme Cindy Van Humbeeck, administrateur-manager, avec siège social à 1050 Bruxelles, Av. Marcel Thiry 77, b4. L'accord peut être résilié sous réserve du respect d'un délai de préavis de 3 mois. La rémunération versée en 2018 pour cette mission d'audit s'élève à 13 889,68 € hors TVA.

15.11.3 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 renommé pour une période de trois ans, à compter du 1er janvier 2017.

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). Les honoraires dépendent donc de la juste valeur du bien immobilier. La rémunération des évaluations du portefeuille immobilier s'élève à 120 417, 00 € pour l'exercice 2018. Elle est déterminée de la manière suivante :

logements à assistance

50 € par unité
évaluation initiale à 1 000 €
projets en phase de projet à 75 %

Centres de services de soins et de logement

80 € par unité (< 40 unités de logement)
40 € par unité (> 40 unités de logement)
évaluation initiale à 30 %, avec un minimum de € 1.250
évaluation finale à 50 %, avec un minimum de € 1.000
projets en phase de projet à 75 %

Le même expert immobilier a été désigné pour la valorisation du portefeuille néerlandais.



V. Care Property Invest en bourse

7 février 1996

Initial public offering

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



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.

Histoire Boursière

24 mars 2014

Fractionnement d'actions

Actions divisées par un facteur de 1 000. À partir de cette date, le capital de la Société est représenté par **10210000** actions au lieu de **10210** actions.

20 juin 2014

Dividende optionnel

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



22 juin 2015

Augmentation de capital

Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible. L'offre de **2825295** actions nouvelles a été entièrement souscrite à un prix d'émission de **13,45 €** par action. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à **38000217,75 €**. À partir du 22 juin 2015, le capital est représenté par **13184720** actions.



7 février 2016

20 ans en bourse

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

21 décembre 2016

Inclusion indice Bel-Mid Membre de l'EPRA

Opname als BEL Mid Cap in de BEL Mid-Index en Lid van EPRA vanaf december 2016 waardoor vanaf deze datum de EPRA prestatie-indicatoren worden opgenomen in de financiële verslagen.

1 janvier 2017

De nouveau un précompte mobilier réduit de 15%

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



Augmentation de capital

15 mars 2017

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

Augmentation de capital

27 octobre 2017

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

Suppression actions spéciales

16 mai 2018

Suppression 150 000 actions spéciales. Ces actions ont toutes été converties en actions ordinaires et admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 27 juin 2018. À compter de cette date, la Société dispose d'un flottant de 100%.



V. Care Property Invest en bourse

1. Cours de bourse et volume

1.1 Nombre et types d'actions

Les montants sont mentionnés en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au 31 décembre	2018	2017
Nombre total d'actions	19 322 845	19 322 845
dont :		
- nombre d'actions ordinaires	19 322 845	19 172 845
- nombre d'actions préférentielles ⁽¹⁾	0	150 000

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

Les montants sont mentionnés en euros.

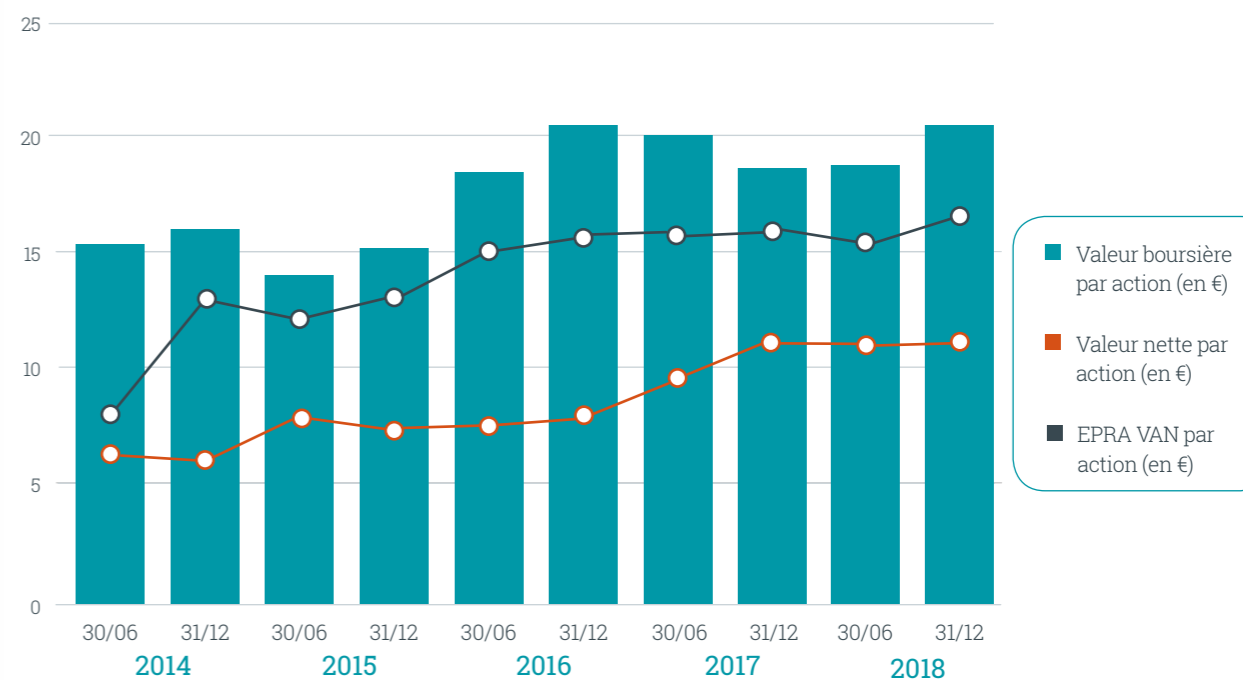
Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au 31 décembre	2018	2017
Nombre total d'actions	19 322 845	19 322 845
Dont :		
- nombre d'actions nominatives ordinaires	1 311 795	1 418 659
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	18 011 050	17 904 186
- nombre d'actions propres	0	0
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et nominatives)	18 011 050	17 904 186
- nombre moyen pondéré d'actions	19 322 845	15 805 323

Les montants sont mentionnés en euros.

Valeur des actions au 31 décembre	2018	2017
cours de bourse à la date	20,20 €	18,56€
cours de bourse le plus élevé de la période	20,30 €	20,85 €
cours de bourse le moins élevé de la période	17,80 €	18,13 €
cours de bourse moyen	18,98 €	19,90 €
capitalisation boursière	390 321 469 €	358 535 389 €
valeur nette par action	11,86 €	11,29 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	41,30 %	39,15 %
EPRA VAN	16,50 €	15,98 €
prime par rapport à l'EPRA VAN	18,30 %	13,89 %
flottant	100,00 %	99,22 %
volume journalier moyen	9 664	9 573
taux de rotation	12,75 %	12,58 %
Dividende par action		
dividende brut par action ⁽¹⁾	0,72 €	0,68 €
dividende net par action	0,6120 €	0,58 €
précompte mobilier appliqué	15,00 %	15,00 %
rendement par action par rapport au cours de bourse	3,56 %	3,66 %
pay out ratio (au niveau statutaire)	115,89 %	100,00 %
pay out ratio (au niveau consolidé)	83,55 %	91,04 %

(1) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 29 mai 2019.

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



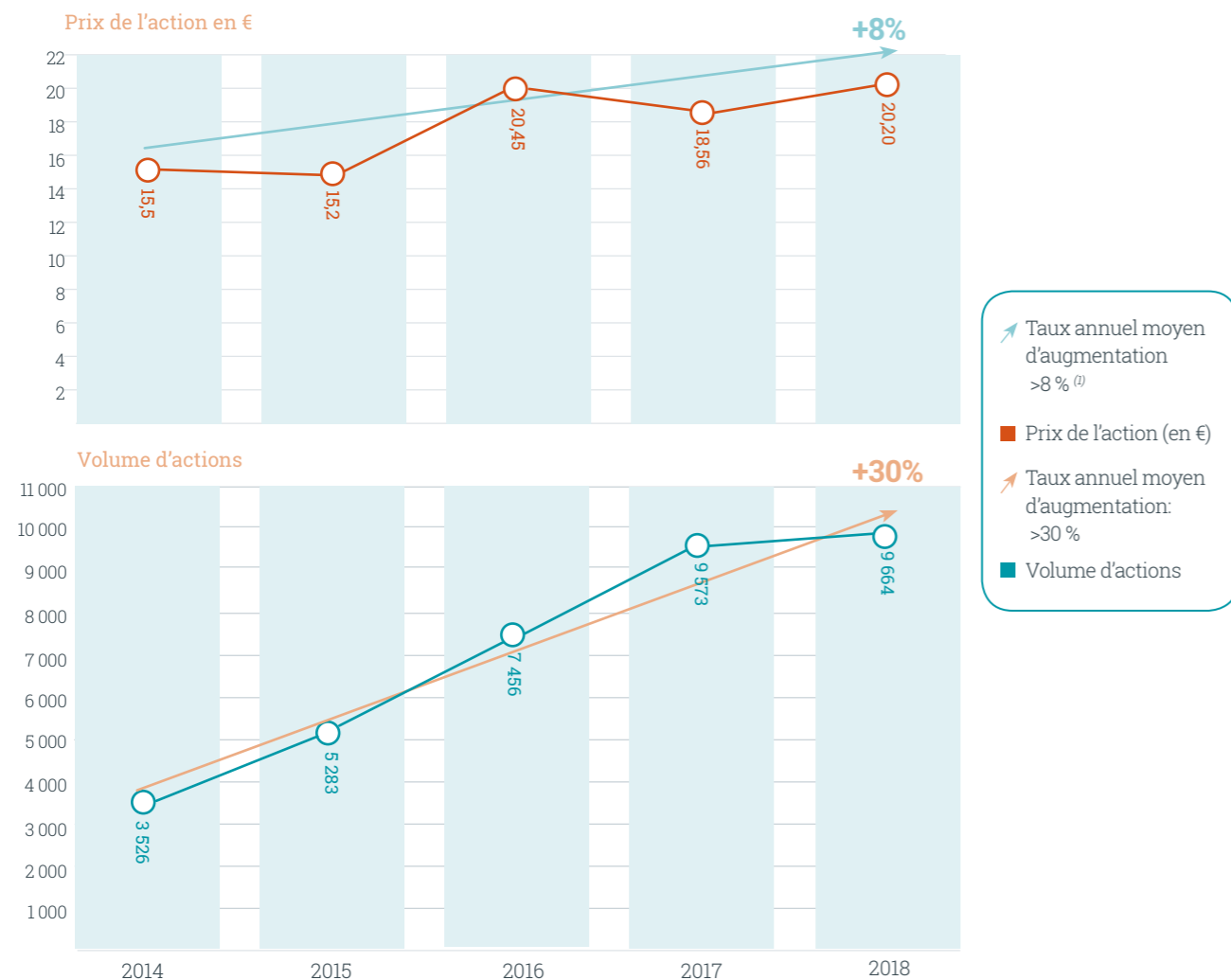
LIQUIDITÉ DES ACTIONS

Nombre moyen d'actions négociées par jour



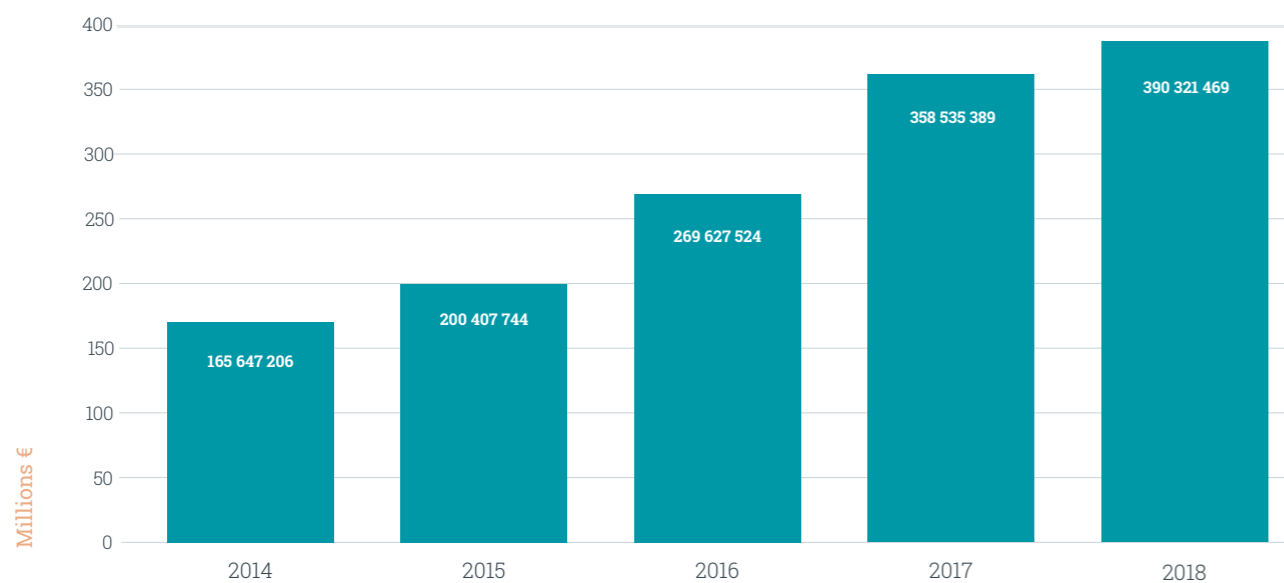
(1) Afin d'améliorer sa liquidité, la Société a nommé 2 nouveaux fournisseurs de liquidité au cours de l'exercice 2018, Bank/ Banque Degroof Petercam et KBC Securities.

ÉVOLUTION DU COURS BOURSIER ET DU VOLUME D' ACTIONS

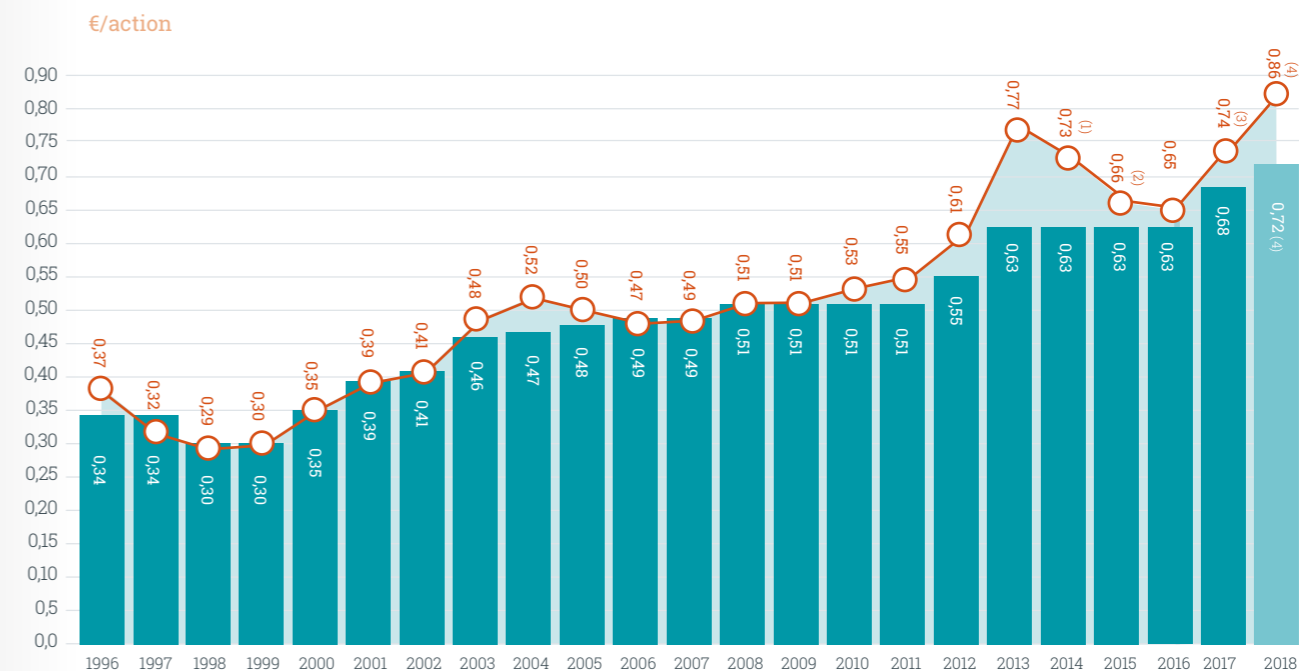


(1) L'augmentation est calculée par rapport au cours de l'action en 2014.

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE



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



⁽¹⁾ Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires par un dividende optionnel

⁽²⁾ Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires par une augmentation de capital en 2015. Bien que le produit de l'augmentation de capital a été utilisé dans les mois restants de 2015 pour financer les nouveaux investissements, le résultat n'est devenu visible qu'en 2016

⁽³⁾ Le résultat net par action est en hausse, malgré 2 augmentations de capital pour un montant total de 106 millions €.

⁽⁴⁾ Voir plus loin dans ce chapitre sous le point «2. Politique de dividendes» à la page 145.

1.2 Inclusions aux indices de l'action Care Property Invest

Le 31 décembre 2018, l'action Care Property Invest est incluse dans 2 indices, plus précisément l'indice BEL Mid et l'indice GPR. Depuis décembre 2016, la Société est également un membre de l'organisation EPRA et, bien que son action ne soit pas incluse dans l'indice EPRA, elle utilise cet indice comme référence et applique également les normes EPRA à ses rapports financiers annuels et semestriels. En nommant Banque/Bank Degroof Petercam comme fournisseur de liquidité à partir de février 2018, la Société vise à faire les efforts nécessaires pour répondre aux exigences de liquidité requises pour être incluse dans l'indice EPRA. En novembre 2018, la Société a également nommé KBC Securities comme fournisseur de liquidité supplémentaire afin d'améliorer encore la liquidité de son action et d'atteindre son objectif stratégique, c'est-à-dire son inclusion dans l'indice EPRA.

1.2.1 L'INDICE BEL MID

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

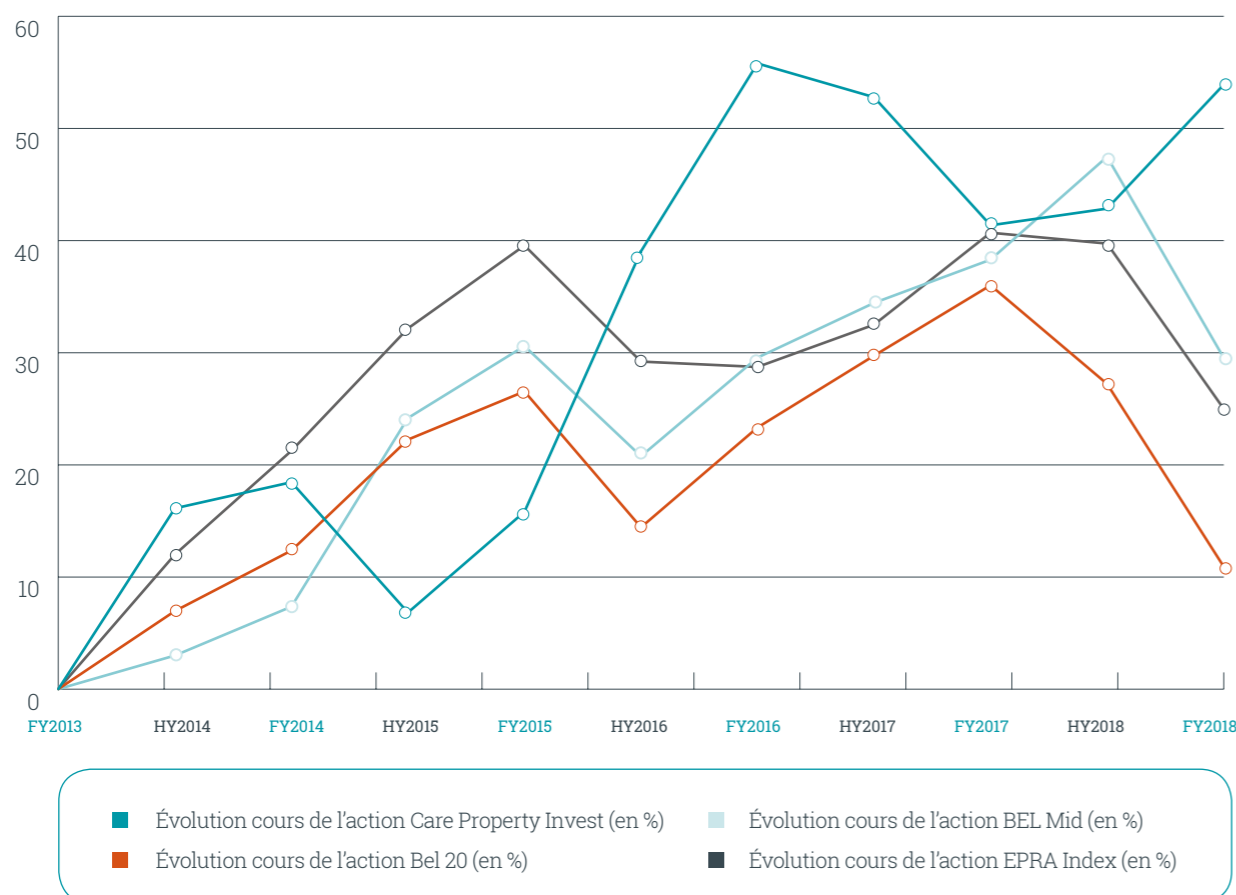
Au 31 décembre 2018, Care Property Invest est incluse dans l'indice BEL Mid avec une pondération de 1,68 % Pour plus d'informations sur cet indice et les conditions d'inclusion, voir www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

1.2.2 L'INDICE GPR

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

Depuis le 1 juin 2017, Care Property Invest fait partie de l'indice GPR General Europe. Au 31 décembre 2018, elle a été incluse avec une pondération de 0,1000 % et dans l'indice GPR General Europe Quoted Index (à l'exclusion des fonds bancaires ouverts) avec une pondération de 0,1396 %. Pour plus d'informations sur cet indice, voir www.globalpropertyresearch.com.

COMPARAISON DU COURS DE L'ACTION



2. Politique de dividendes

Conformément à l'article 11 §3 de la loi SIR, article 616 du Code des Sociétés. - lequel oblige de créer une réserve légale - n'est pas applicable. L'obligation minimale de distribution est déterminée conformément à l'article 13 du décret royal SIR et s'élève à 80 %. Si nécessaire, et dans la mesure où les bénéfices sont suffisants, une partie du bénéfice est réservée et transférée aux exercices suivants afin d'avoir plus de fonds propres pour le préfinancement et afin de fournir aux actionnaires, conformément au prospectus⁽¹⁾ initial, un dividende stable pour les exercices suivants. La stratégie de la Société est d'augmenter le dividende quand cela est possible de façon durable et au moins de le maintenir stable. De plus, elle vise un taux de distribution proche du minimum légal de 80 % et envisage d'utiliser un dividende optionnel pour conserver les bénéfices de la Société afin de financer sa stratégie de croissance.

Pour l'exercice 2018, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire de 29 mai 2019 de verser un dividende brut d'au moins 0,72 € par action (soit 0,612 € net par action), en appliquant le taux spécial du précompte mobilier de 15 %, ce qui signifierait une augmentation du dividende de 5,9 % par rapport à celui versé pour l'exercice 2017.

Pour l'exercice 2019, la Société propose un dividende brut d'au moins 0,77 € par action. Cela représente un dividende net de 0,65 € par action et une augmentation de 7 %.

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

3. Obligations et titres de créance à court terme

Pour le financement de ses projets, la Société fait également appel au marché des capitaux en émettant des obligations et des titres de créance dans le cadre d'un programme MTN à Belfius. En 2018, ce programme a été augmenté à 100 millions € et KBC a été nommé comme deuxième distributeur.

Au 31 décembre 2018, cette forme de financement se compose comme suit :

3.1 Obligations

émetteur	Code ISIN	montant nominal	date d'émission	date d'expiration	Durée résiduelle (en années)	coupon	cours indicatif au 31/12/2018
Care Property Invest sa	BE6296620592	5 000 000,00 €	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49 %	102,88 %
Care Property Invest sa	BE6296621608	5 000 000,00 €	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72 %	103,63 %
Care Property Invest sa	BE6303016537	7 500 000,00 €	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08 %	103,42 %
Total		17 500 000,00 €					

3.2 Titres de créance à court terme

émetteur	Code ISIN	montant nominal	date d'émission	date d'expiration	Durée résiduelle (en mois)	coupon	cours indicatif au 31/12/2018	distributeur
Care Property Invest sa	BE6306263029	5 000 000,00 €	16/10/2018	16/01/2019	3	0,08 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6306263029	3 500 000,00 €	16/07/2018	16/01/2019	6	0,15 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6306263029	3 500 000,00 €	22/10/2018	16/01/2019	2	0,08 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6310474422	3 000 000,00 €	24/12/2018	24/01/2019	1	0,13 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6309781282	2 500 000,00 €	22/11/2018	22/02/2019	3	0,08 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6310261233	3 000 000,00 €	12/12/2018	12/03/2019	3	0,19 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6310320823	5 000 000,00 €	18/12/2018	18/03/2019	3	0,19 %	-	KBC
Care Property Invest sa	BE6310320823	3 000 000,00 €	18/12/2018	18/03/2019	3	0,19 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6310473416	1 000 000,00 €	24/12/2018	25/03/2019	3	0,19 %	-	Belfius
Care Property Invest sa	BE6310345101	2 000 000,00 €	18/12/2018	29/03/2019	3	0,20 %	-	Belfius
Total		31 500 000,00 €						

4. Actionnariat

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

Au cours de l'exercice 2018, la Société n'a reçu aucune notification de dépassement du seuil de 3 %.

Distribution des actions au	31 décembre 2018		31 décembre 2017 ⁽¹⁾	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	100 %	19 322 845	99,22 %	19 172 845
ACTIONS PRÉFÉRENTIELLES	0 %	0	0,78 %	150 000
Les actionnaires préférentiels, énumérés ci-dessous ⁽²⁾ détenaient des actions nominatives jusqu'au 27 juin 2018 :				
Banque Degroof Petercam SA	0 %	0	0,05 %	10 000
BNP Paribas Fortis Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000
KBC Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000
Belfius Banque SA	0 %	0	0,41 %	80 000
Actions ordinaires nominatives	6,79 %	1 311 795	6,56 %	1 268 659
Actions ordinaires dématérialisées	93,21 %	18 011 050	92,66 %	17 904 186

Le tableau ci-dessus montre l'actionnariat avant et après la suppression des actions spéciales le 27 juin 2018, suite à une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018. Au 31 décembre 2018, toutes les actions sont donc des actions ordinaires, dont la grande majorité sont dématérialisées.

(1) Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017. Dans le cadre de cette opération, le capital social de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Le 27 octobre 2017, le capital sera représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

(2) Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions et des actionnaires préférentiels et de convertir ces actions en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Suite à cette décision, elles ont été converties en actions ordinaires et ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à compter du 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055). Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires.

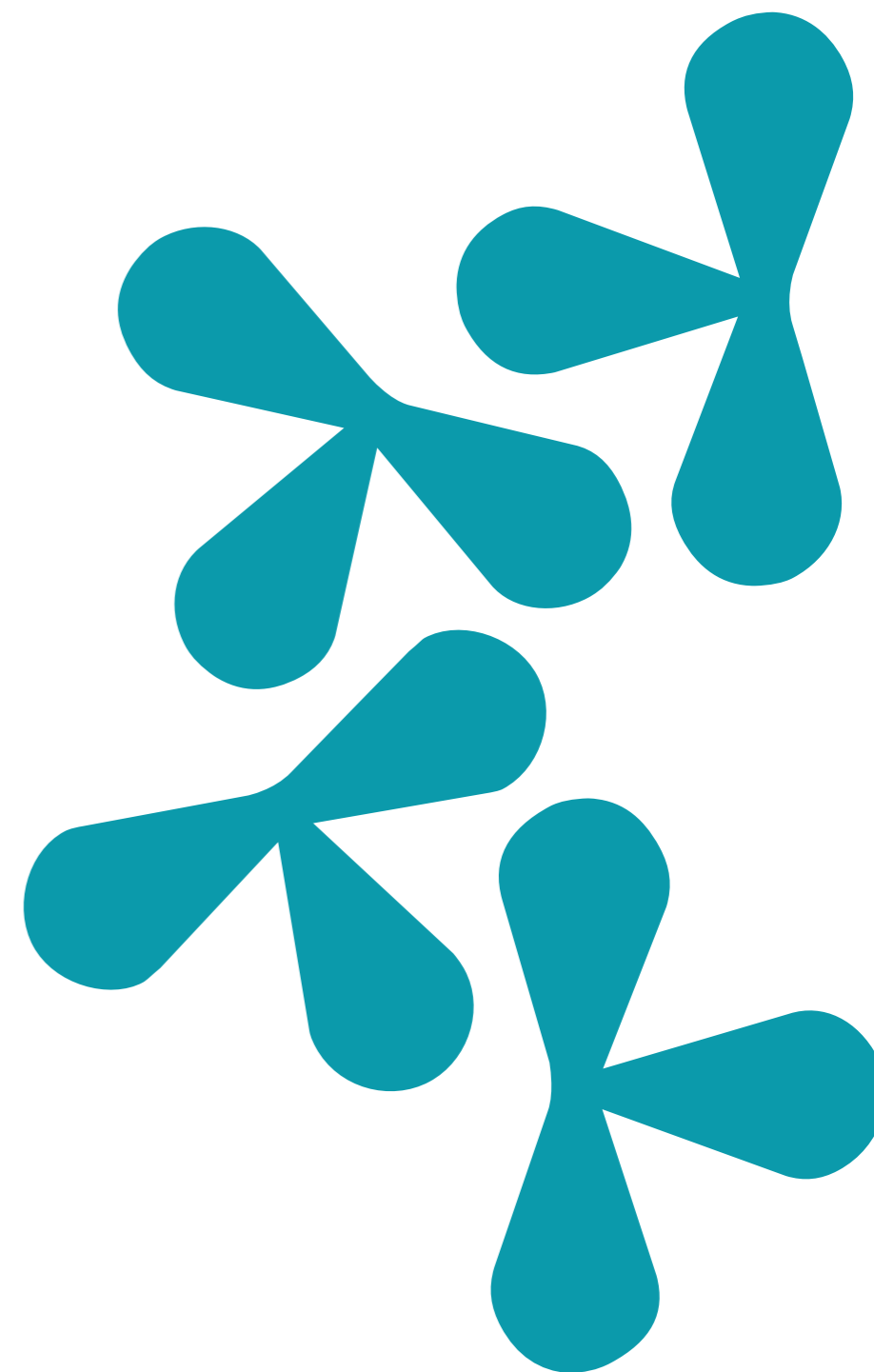
5. Calendrier financier

Cotation ex-coupon no. 10	1 avril 2019, après les heures de Bourse ⁽¹⁾
Rapport financier annuel 2018	25 avril 2019, après les heures de Bourse
Déclaration intermédiaire du 1 ^{er} trimestre 2019	16 mai 2019, avant les heures de Bourse
Assemblée générale ordinaire	29 mai 2019, 11 heures
Mise en paiement du dividende	4 juin 2019
Rapport financier semestriel 2019	5 septembre 2019, avant les heures de Bourse
Déclaration intermédiaire du 3 ^e trimestre 2019	14 novembre 2019, avant les heures de Bourse

Ces dates sont données sous réserve de modifications.

(1) Le coupon n° 10 donnant droit à un dividende brut (sous réserve et après approbation par l'assemblée générale du 29 mai 2019) pour l'ensemble de l'exercice 2018 a été détaché le 1 avril 2019 après les heures de Bourse, pour raison de l'apport en nature d'un bien immobilier dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé (voir aussi communiqué de presse relatif au projet «Genval» du 3 avril 2019).

✚ Pour l'exercice 2018, la Société proposera un dividende brut d'au moins 0,72 €, par action. Cela représente un dividende net de 0,61 € par action et une augmentation de 5,9 %.



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) - Adhésion

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

Avec un portefeuille immobilier conjoint qui dépasse le seuil de 450 milliards €⁽²⁾, plus de 275 membres de l'EPRA (entreprises, investisseurs et leurs fournisseurs) représentent le cœur de l'immobilier européen coté. L'objectif de cette organisation à but non lucratif, est de promouvoir l'immobilier européen (coté) et son rôle dans la société. Les membres sont cotés en bourse et forment un front afin de travailler ensemble pour améliorer les directives sur la comptabilité, la divulgation et la gouvernance d'entreprise dans le secteur de l'immobilier européen. En plus, elle assure des fournisseurs d'informations qualitatives aux investisseurs et publie des normes pour les publications financières, qui à partir du rapport financier annuel de l'exercice 2016, sont également inclus dans le rapport financier semestriel et annuel de Care Property Invest⁽³⁾.

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



1.1 L'indice EPRA

Les indices EPRA sont utilisés dans le monde entier comme indices de référence et sont les indices d'investissement les plus utilisés afin de comparer les performances des sociétés immobilières cotées en bourse et des REITs. Le 31 décembre 2018, les indices sont composés sur la base d'un groupe de plus de 107 sociétés, qui ont une capitalisation boursière combinée de plus de 279 milliards € (capitalisation boursière totale). La Société a l'ambition de devenir membre de cet indice. 2 fournisseurs de liquidité ont été nommés pour satisfaire aux exigences en termes de liquidité requises.

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

(2) Exclusivement dans l'immobilier européen

(3) Voir chapitre « VII. Epra » dans le Rapport financier annuel 2017 à partir de la page 102 et dans le Rapport financier annuel 2016 à partir de la page 98.

1.2 Indicateurs de performance clés selon le référentiel EPRA: aperçu

Montants en euro.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
EPRA Résultat (en €/action)	1,00	0,75 ⁽²⁾
EPRA VAN (en €/action)	16,50	15,98
EPRA VANNN (en €/action)	13,95	13,79
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,27 %	5,32 % ⁽²⁾
EPRA RIN ajusté (en %)	5,27 %	5,46 % ⁽²⁾
EPRA Taux de vacance locative (en %) ⁽¹⁾	0,00 %	0,00 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	15,14 %	10,57 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	15,14 %	10,57 %

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

(2) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

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 « X. Lexique » sous point « 1.9 EPRA » à la page 321.

Montants en euro.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
EPRA Résultat Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	x 1 000	19 416	11.781 ⁽²⁾
	€/action	1,00	0,75 ⁽²⁾
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	318 875	308.731
	€/action	16,50	15,98
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	269 480	266.457
	€/action	13,95	13,79
EPRA Rendement Initial Net (RIN) Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	5,27	5,32 ⁽²⁾
EPRA RIN ajusté Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives	%	5,27	5,46 ⁽²⁾

(2) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
EPRA Taux de vacance locative ⁽¹⁾	%	0,00	0,00
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	%	15,14	4,23
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			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)	%	15,14	4,23
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			

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

1.3.1. RÉSULTAT EPRA

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Résultat net selon les états financiers	23 002	14 288
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :	-3 585	-2 507 ⁽²⁾
i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-3 728	-457 ⁽²⁾
(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	142	-2 049
(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	19 416	11 781 ⁽²⁾
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾	19 322 845	15 805 323
EPRA Résultat par action (en €)	1,00	0,75 ⁽²⁾

(1) Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est le nombre d'actions à la fin de l'exercice ouvrant le droit à un dividende. Le nombre total d'actions s'élevait à 19 322 845 au 31 décembre 2018 et à 15.805.323 au 31 décembre 2017

(2) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

1.3.2. RÉCONCILIATION DU RÉSULTAT EPRA AU RÉSULTAT IFRS

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Résultat EPRA	19.416,09	11 781,20 ⁽²⁾
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	146,33	104,47
impôts- prélèvements sur les impôts différés ⁽¹⁾	0,00	0,00
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	-264,88	-1 098,29
diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte allouée au cours des périodes précédentes)	0,00	0,00
provisions	1,98	0,00
autre résultat sur portefeuille	-2.645,27	1 017,48
Résultat net (IFRS)	16.654,24	11 804,86

(x 1.000 €)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Résultat EPRA	1,0048	0,7454 ⁽²⁾
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	0,0076	0,0066
impôts- prélèvements sur les impôts différés ⁽¹⁾	0,0000	0,0000
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	-0,0137	-0,0695
diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte allouée au cours des périodes précédentes)	0,0000	0,0000
provisions	0,0001	0,0000
autre résultat sur portefeuille	-0,1369	0,0644
Résultat net (IFRS)	0,8619	0,7469
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845,00	15 805 323,00

(en €/action) ⁽²⁾(en €/action - dilué) ⁽³⁾

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Résultat EPRA	1,0048	0,7454
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	0,0076	0,0066
impôts- prélèvements sur les impôts différés ⁽¹⁾	0,0000	0,0000
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	-0,0137	-0,0695
diminution des créances commerciales (marge de profit ou de perte allouée au cours des périodes précédentes)	0,0000	0,0000
provisions	0,0001	0,0000
autre résultat sur portefeuille	-0,1369	0,0644
Résultat net (IFRS)	0,8619	0,7469

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

(2) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

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

1.3.3 EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
VAN selon les états financiers	230 411	218 157
VAN par action selon les états financiers	11,92	11,29
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	230 411	218 157
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement.	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement. (1)	62 736	61 059
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente.	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 556	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-6 171	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	318 875	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	16,50	15,98

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

Pour plus d'informations sur les taux d'intérêt et les marges utilisés, consultez la note "T.5.17 «créances de location-financement»" au chapitre VIII. Comptes annuels.

1.3.4 EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉ (VANNN)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
EPRA VAN	318 875	308 731
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-19 556	-19 414
(ii) Juste valeur de la dette	-23 667	-12 759
(iii) Impôts différés	-6 171	-10 101
EPRA VANNN	269 480	266 457
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VANNN par action (en €)	13,95	13,79

1.3.5 EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN) ET EPRA RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ (RIN AJUSTÉ)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Immeubles de placement en juste valeur	271 431	201 665
La juste valeur des contrats de location-financement. (1)	249 138	232 196
Actifs destinés à la vente (+)	0	0
Projets de développement (-)	-13 761	-6 353 (2)
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	506 470	427 508 (2)
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement(+)	6 433	4 883 (2)
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	512 903	432 391 (2)
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	27 051	23 001 (2)
Charges immobilières (-)	0	0
Revenus locatifs nets annualisés	27 051	23 001 (2)
Réductions de loyer échéant dans les 12 mois et autres avantages	0	610 (2)
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	27 051	23 611 (2)
EPRA RIN (in %)	5,27 %	5,32 % (2)
EPRA RIN ajusté (in %)	5,27 %	5,46 % (2)

(1) La juste valeur des «créances de location-financement» et «des passifs financiers non courants» 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.

(2) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

1.3.6. EPRA VACANCE LOCATIVE ⁽¹⁾

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Surfaces locatives (en m ²)	0	0
VLE des surfaces vacantes	0	0
VLE du portefeuille total	0	0
EPRA VACANCE LOCATIVE (en %)	0,00 %	0,00 %

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

1.3.7. PORTEFEUILLE IMMOBILIER - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(x € 1.000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2017				31 décembre 2018		
	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Acquisitions	Ventes	En exploitation	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Evolution des revenus locatifs bruts à portefeuille constant
Belgique	17 918	1 225	0	23 997	25 222	18 306	2,16%
Immeubles de placement en exploitation	4 189	911	0	9 833	10 744	4 259	
Créances de location-financement	13 729	314	0	14 164	14 478	14 047	
Pays-Bas	0	15	0	0	15	0	0,00%
Immeubles de placement en exploitation	0	15	0	0	15	0	
Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement et leasings financiers en exploitation	17 918	1 240	0	23 997	25 237	18 306	2,16%

1.3.8 EPRA RATIOS DES COÛTS

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-3 821	-2 108
Charges relatives à la location	0	0
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	0	0
Frais techniques	0	0
Frais commerciaux	0	0
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
Frais de gestion immobilière	0	0
Autres charges immobilières	0	0
Frais généraux de la société (1)	-3 908	-3 004
Autres revenus et charges d'exploitation	87	896
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-3 821	-2 108
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-3 821	-2 108
Revenus locatifs bruts (C)	25 237	19 947
EPRA RATIO DE COÛTS (CHARGES DIRECTES DE VACANCE INCLUSES) (A/C)	15,14 %	10,57 %
EPRA RATIO DE COÛTS (CHARGES DIRECTES DE VACANCE EXCLUES) (B/C)	15,14 %	10,57 %

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

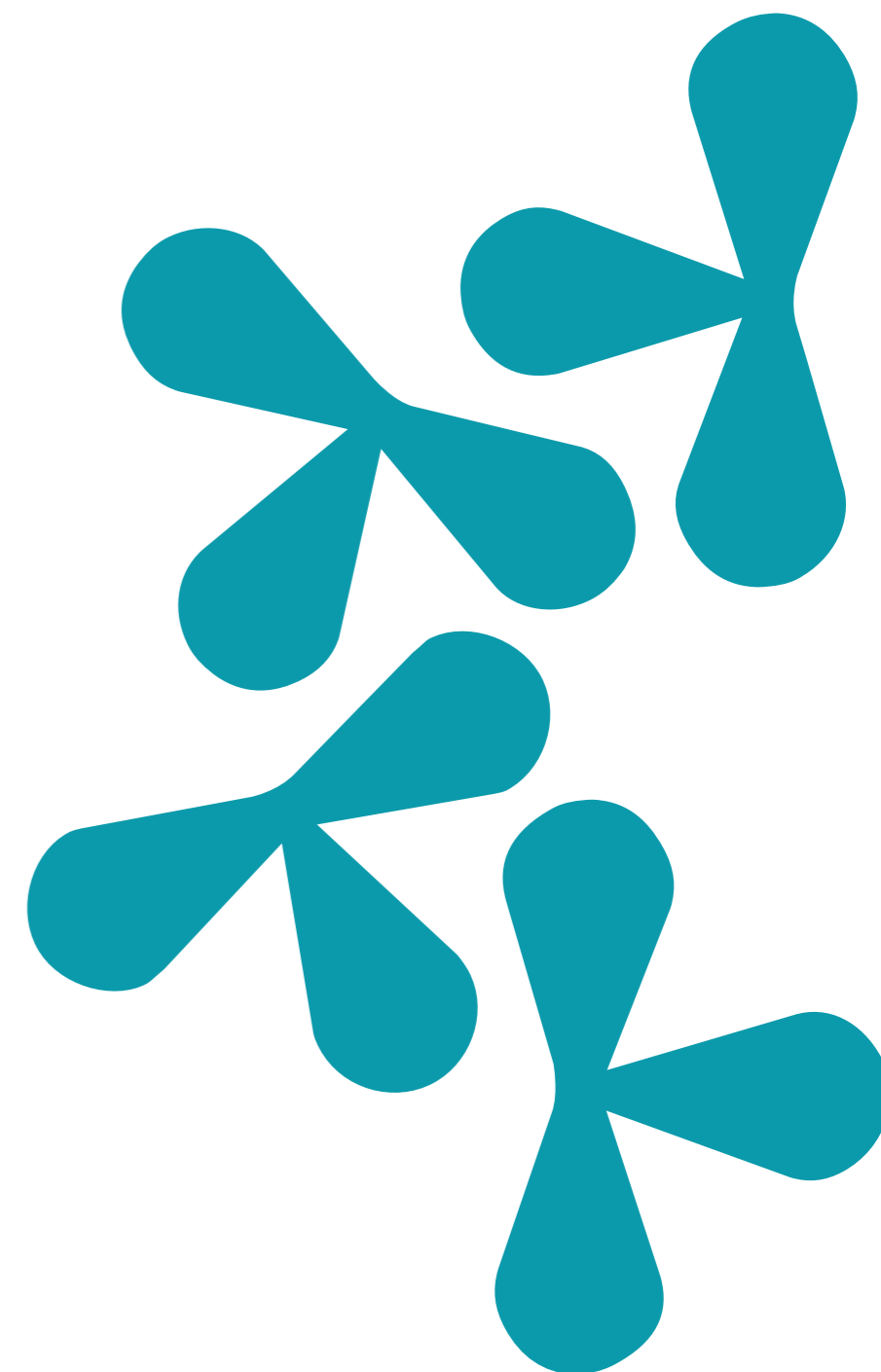
Care Property Invest capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation, directement liés aux projets de développement (frais juridiques, frais de gestion de projet, ...).

1.3.9 EPRA CAPEX

		(x € 1.000)	
Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Coûts d'investissement capitalisés sur les immeubles de placement			
(1) Acquisitions		31 728	63 457 ⁽¹⁾
(2) Projets de développement		7 733	5 702 ⁽¹⁾
(3) Immeubles en exploitation		-1 062	906 ⁽¹⁾
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)		0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement		38 400	70 064 ⁽¹⁾
		(x € 1.000)	
Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Coûts d'investissement capitalisés sur les leasings financiers			
(1) Acquisitions		13 111	3 621
(2) Projets de développement		-1 222	532 ⁽²⁾
(3) Immeubles en exploitation		-202	-308
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)		0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers		11 687	3 845 ⁽¹⁾

(1) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

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





VII. Rapport immobilier

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

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

La préparation de la Société en 2017 a porté ses fruits en 2018 avec un nombre important de nouveaux investissements, dont la cerise sur le gâteau a été ses premières acquisitions sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé. Elle a pu clôturer l'exercice avec 2 nouvelles additions néerlandaises à son portefeuille immobilier, en ordre chronologique les acquisitions de la résidence de soins «De Orangerie» à Nimègue le 23 octobre 2018 et «Villa Pavia» à Zeist le 12 décembre 2018. Pour plus d'informations sur ces projets, voir le chapitre «IV. Rapport de gestion», paragraphe «2.1 Evénements marquants au cours de l'exercice 2018» à la page 55.

Au cours de l'exercice 2018, Care Property Invest a également pu ajouter 6 projets belges à son portefeuille immobilier. Le 10 janvier 2018, la Société a reçu notification de l'attribution du projet «Assistentiewoningen Welzijnshuis» à Middelkerke, un leasing financier.

Le 17 juillet 2018, elle a acquis un deuxième leasing financier, à savoir le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «Residentie De Anjers» à Balen. Elle a également pu ajouter 4 nouveaux immeubles de placement à son portefeuille. Le 29 mars 2018, elle a acquis 2 nouveaux projets dans la même journée, à savoir les centres de services de soins et de logement «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie't Neerhof» à Brakel. Au cours du dernier semestre de l'exercice, deux nouvelles additions ont été réalisées, notamment le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «Residentie ter Meeuwen» à Oudsbergen ⁽¹⁾ le 2 octobre 2018 et le centre de services de soins et de logement «Wiaart 126» à Jette le 19 décembre 2018. Elle a également acquis 2 investissements immobiliers aux Pays-Bas, à savoir le projet de redéveloppement «De Orangerie» à Nijmegen et le projet «Villa Pavia» à Zeist.

La stratégie immobilière de la Société est largement déterminée par la demande croissante pour des biens immobiliers à valeur ajoutée sociale, à savoir des infrastructures de soins parfaitement adaptées aux besoins de ses résidents. Cette stratégie est soutenue par l'évolution démographique des populations belge et néerlandaise. Pour plus de détails, voir les graphiques dans le chapitre «IV. Rapport de gestion», dans le paragraphe «Stratégie immobilière» à la page 50.

Avec son approche, Care Property Invest répond aux attentes et aux besoins des opérateurs de ce marché, en se concentrant sur des contrats et des collaborations à long terme.

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

(1) Oudsbergen est une municipalité fusionnée au Limbourg belge, née le 1er janvier 2019 des municipalités de Meeuwen-Gruitrode et Opglabbeek.

Le marché du logement pour personnes âgées en Belgique⁽¹⁾

En Belgique, le nombre total de lits MRPA et MRS a augmenté de 887 unités pour atteindre 144 946 unités en 2018. Il s'agit du taux de croissance annuel le plus faible de ces dernières années. Le nombre de lits à l'échelle nationale a augmenté de 10 649 unités au cours des cinq dernières années. Cette croissance a été principalement réalisée en Région flamande : + 9 345 unités sur les cinq dernières années. De nombreuses études se basent cependant uniquement des perspectives de croissance, par ex. du nombre de personnes de plus de 65 ans, qui passera de 17 à 22 % de la population, entre 2013 et 2030. Mais la part de personnes autonomes au sein de cette catégorie augmente également fortement. Le nombre de personnes nécessitant des soins augmente donc moins nettement. Il ressort d'une étude néerlandaise (CBS) qu'entre 1980 et 2010, l'espérance de vie des hommes est passée de 72,5 à 79 ans et celle des femmes de 79 à 83 ans. Le nombre d'« années de vie en mauvaise santé » reste stable depuis 1990 pour les hommes, aux alentours d'une quinzaine d'années, et depuis 1998 pour les femmes, aux alentours d'une vingtaine d'années. La domotique et les soins à domicile jouent également un rôle de plus en plus important. Du reste, le nombre moyen de jours en institution reste relativement stable.

L'immobilier de santé suscite toujours beaucoup d'intérêt comme investissement à long terme. Le marché des investisseurs s'élargit rapidement aux assurances et aux fonds de pension pour lesquels les contrats à (très) long terme et, qui plus est, indexés constituent un élément décisif. Cela correspond au souhait de l'exploitant de soins de santé de mener également une politique sur le long terme. D'autres ratios financiers lui sont toutefois applicables, comme le rapport entre la dette et le chiffre d'affaires, si l'on compare avec l'investisseur immobilier. Pour ce dernier, une dette égale à huit fois le chiffre d'affaires (revenus locatifs) est parfaitement viable, tandis que, pour l'exploitation, le taux d'endettement s'élève habituellement à 25 % du chiffre d'affaires. La scission « liée » entre l'exploitation et le bien immobilier, comme c'est également le cas dans l'hôtellerie, est donc une conséquence logique. Tous deux restent toutefois liés dans une rentabilité équilibrée pour les deux parties : ils sont donc interdépendants. Pour l'exploitant, le bâtiment et, par extension, la propriété immobilière sont, en quelque sorte, la machine immobilière qui ne peut, à aucun moment, avoir des ratés. Logiquement, comme dans l'hôtellerie, des contrats de type « triple net » sont également conclus dans le secteur des soins de santé. Pour l'exploitant, il est essentiel que la qualité du bien immobilier reste à niveau et qu'il puisse également intervenir rapidement si des actions s'imposent. L'attrait est trompeur pour l'investisseur. Il est en grande partie déchargé de préoccupations liées à la gestion du bâtiment et l'accord avec l'exploitant est conclu à très long terme. La viabilité financière de l'exploitation et les exigences techniques du bâtiment, notamment le respect de réglementations régionales fluctuantes, sont le tendon d'Achille. Que reste-t-il de la valeur d'un bâtiment qui ne remplit plus les normes dans un avenir prévisible ? 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. De ce fait, la copropriété, comme dans le cas d'appartements, se retrouve heureusement dans une impasse pour l'immobilier de santé. Si l'on excepte des motifs sociaux légitimes, il est en outre impossible à terme de contraindre la légion de copropriétaires à faire au même moment des investissements parfois lourds.

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

Il est à espérer que cette législation ne soit pas seulement reprise par les différentes régions, mais qu'elle s'étende également à d'autres types de propriété destinés à l'exploitation. En cas de copropriété, comment maintenir les exigences de qualité d'un hôtel, d'une résidence d'étudiants ou même de logements transformés en habitations multifamiliales ?

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

Le marché du logement pour personnes âgées aux Pays-Bas⁽¹⁾

L'économie néerlandaise

L'économie néerlandaise a connu une forte reprise en 2016, 2017 et 2018. Le produit intérieur brut des Pays-Bas devrait croître de 3,1 % en 2018. La reprise du commerce mondial en est un déterminant important. Pour 2019, la Banque centrale néerlandaise s'attend à une croissance en légère baisse, mais toujours supérieure à la tendance. L'augmentation prévue du produit intérieur brut en 2019 est en grande partie attribuable aux dépenses intérieures.

Aux Pays-Bas, le chômage est en net recul depuis 2017, pour s'établir à environ 4,0 % de la population active en 2018 et à 3,7 % en 2019. L'économie néerlandaise est donc clairement en phase de boom.

L'inflation aux Pays-Bas reste modérée, à 1,6 % en 2018, après 1,3 % en 2017. En 2019, la Banque centrale néerlandaise s'attend à ce que l'augmentation annuelle des prix augmente fortement pour atteindre un niveau d'environ 2,5 %. Cette dernière est due aux augmentations prévues des taxes sur l'énergie et à l'augmentation du taux de TVA peu élevé (de 6% à 9%).

Demande de soins aux Pays-Bas

Les soins de santé aux Pays-Bas se développent rapidement. L'ancien régime de construction a été aboli. Au lieu de cela, un système normatif de financement des coûts d'investissement des soins de santé a été introduit aux Pays-Bas. En conséquence, les établissements de soins de santé néerlandais sont devenus responsables de l'exploitation de l'immobilier de soins de santé. Par suite de cette réforme, de moins en moins d'utilisateurs utiliseront graduellement les soins intra-muros existants.

Si l'établissement de santé n'est pas en mesure de maintenir le taux d'occupation de son immeuble de soins de santé, il perdra à la fois le remboursement pour les soins, le logement et l'hébergement. Cela oblige les établissements de santé néerlandais à se comporter de manière ciblée et efficace. La location d'une propriété de soins est devenue une option à cet égard. Suite à l'extramuralisation des soins de santé, un marché est apparu aux Pays-Bas pour les investisseurs dans l'immobilier de santé.

⁽¹⁾ Etabli par, et inclus dans ce rapport financier annuel dans son intégralité et sans modification, avec l'accord de Stadim cvba.

Marché de l'immobilier de santé néerlandais

Les sociétés de logement néerlandaises sont tenues de se concentrer principalement sur le fonctionnement du logement social, ce qui oblige cet investisseur immobilier néerlandais traditionnel du secteur de la santé à être beaucoup moins actif dans ce domaine. Les fonds boursiers, les fonds de pension et les particuliers fortunés investissent de plus en plus dans l'immobilier de santé néerlandais. Dans le domaine des soins de longue durée, les parties privées sont en train de devenir une solution de rechange aux sociétés de logement.

En raison de l'extramuralisation des soins, l'accent étant mis sur le maintien à domicile le plus longtemps possible, une forte demande s'est fait jour aux Pays-Bas pour le secteur gratuit des appartements de soins. En conséquence, une pénurie croissante d'appartements de soins est apparue en peu de temps. La pénurie d'appartements de soins privés aux Pays-Bas continue de s'aggraver. En raison de la forte demande, la pénurie aux Pays-Bas a augmenté pour atteindre environ 32 000 appartements. Tant que cet approvisionnement ne sera pas accru, cette pénurie devrait s'aggraver pour atteindre un niveau d'environ 52 000 logements en 2040.

On estime que le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé est à peu près de la même taille que le marché néerlandais des bureaux. Le marché n'est pas seulement vaste, mais aussi diversifié, avec des maisons de soins extra et intra-muros et des immeubles de première et de deuxième ligne. La première ligne de soins est le médecin généraliste ou le kinésithérapeute, qui sont aujourd'hui de plus en plus souvent hébergés ensemble dans un centre de santé. L'hôpital est un exemple de soins de deuxième ligne. Les foyers de soins extra-muros et intra-muros sont également appelés Care, tandis que les soins primaires et secondaires sont également appelés Cure. Les principaux points forts de l'immobilier de soins néerlandais sont les attentes relativement stables en matière de rendement, l'insensibilité économique, la corrélation limitée avec d'autres segments de l'immobilier et la possibilité de conclure souvent des contrats de location à long terme.

Volume d'investissement

Au premier semestre 2018, l'immobilier de santé acquis par les investisseurs s'est élevé à 345 millions d'euros. C'est environ 48 % de plus qu'au premier semestre de 2017. De plus en plus d'établissements de santé et de sociétés de logement se concentrent sur leurs services de base et décident de vendre leur immobilier de santé à des investisseurs.

Retours sur investissement

Ces dernières années, le rendement direct de l'immobilier de santé néerlandais (également appelé rendement du cash-flow) a été relativement stable à environ 5,50 %. Les taux d'intérêt sur les obligations néerlandaises de soins de santé qui sont spécifiquement investies dans l'immobilier de soins de santé fluctuent entre 5,50 et 7,00 %. De nombreux investisseurs sont principalement dans un fonds en raison de la «certitude» relative du rendement direct. Le rendement initial brut (BAR), c'est-à-dire le revenu locatif de la première année d'exploitation divisé par l'investissement, en est une indication importante.

Le marché a enregistré une baisse des rendements initiaux bruts en 2018 par rapport à 2017. Les pourcentages ci-dessous représentent les rendements initiaux bruts « prime A-1 » applicables au premier semestre 2018. Pour l'immobilier de soins résidentiels, il s'agit d'un bail de 15 ans conforme au marché avec un locataire solvable, dans un nouveau bâtiment entièrement adapté à l'opération de soins en question et situé dans un bon emplacement.

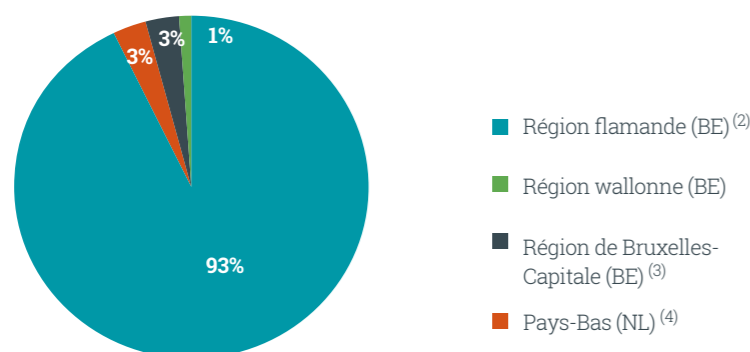
Centres de santé primaire	5,80 %
Centres de deuxième ligne	6,75 %
Immobilier intra-muros	5,20 %
Immobilier de soins extra-muros (résidentiels)	4,40 %
Immeubles de soins privés (résidentiels)	5,50 %

2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 31 décembre 2018

2.1 Répartition géographique

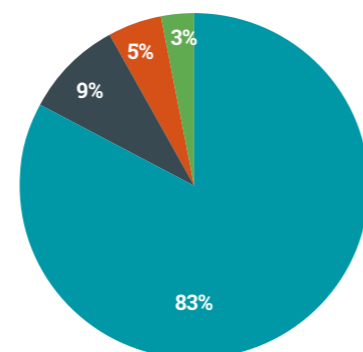
La plupart des projets se situent encore actuellement sur le territoire belge, plus précisément dans la Région flamande. Au cours du second semestre 2018, la Société a réalisé ses premiers investissements aux Pays-Bas. Les 100 projets effectivement acquis ⁽¹⁾ en portefeuille au 31 décembre 2018 sont répartis géographiquement entre les différentes régions belges et les Pays-Bas comme suit

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS



Chiffres au 31 décembre 2018

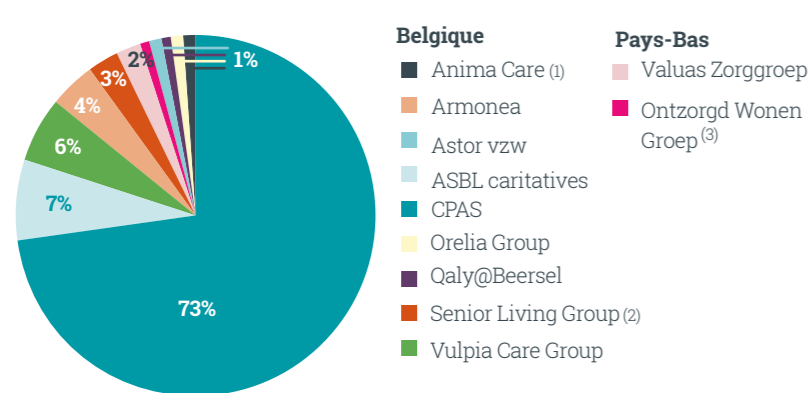
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES



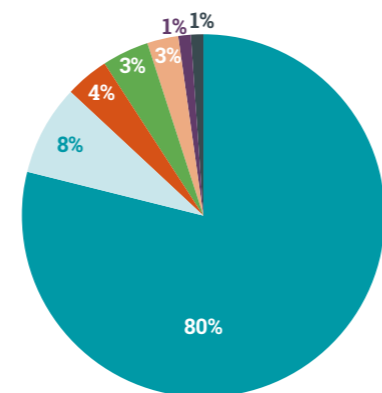
Chiffres au 31 décembre 2018

- (1) Le 28 septembre 2018, Care Property Invest a signé l'accord sous conditions suspensives pour la construction d'une résidence de soins dans la province néerlandaise de Hollande septentrionale. Une fois que ces conditions seront remplies, ce projet sera effectivement acquis par la Société et donc inclus dans le bilan. Y compris cette résidence de soins, le portefeuille de la Société compte 101 projets au total, dont 100 ont été effectivement acquis au 31 décembre 2018.
- (2) Au 31 décembre 2018, les leasing financiers «De Nieuwe Ceder» à Deinze et «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke sont encore en cours de développement.
- (3) Au 31 décembre 2018, le placement immobilier «Les Saules» à Forest est toujours en cours de développement.
- (4) Au 31 décembre 2018, le placement immobilier «De Orangerie» à Nimègue (NL-Pays-Bas) est toujours en cours de développement.

2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



Chiffres au 31 décembre 2018



Chiffres au 31 décembre 2017

Dans le portefeuille immobilier total, le CPAS d'Anvers compte 4 projets, le CPAS de Bruges en compte également 4 et les CPAS suivants en comptent chacun 2 : Tirlemont, Leopoldsburg, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Sint-Niklaas, Destelbergen, Hooglede, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel et Essen.

- (1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren).
- (2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.
- (3) Nouvel nom Blueprint Group.

2.3 Répartition par exploitant des revenus reçus des contrats de location et baux emphytéotiques



Chiffres au 31 décembre 2018

Chiffres au 31 décembre 2017

Le 31 décembre 2018, les CPAS représentaient 54,32 % du total des revenus locatifs de la Société, la part du CPAS d'Anvers étant la plus importante (3,91 %), suivie de celles du CPAS de Bruges (3,01 %) et du CPAS de Waregem (2,37 %). L'autre solde des revenus locatifs provient de projets exploités par des associations à but non lucratif et divers opérateurs privés.

- (1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren). Le projet ne génère donc pas encore de revenus locatifs et n'est donc pas encore inclus dans ce tableau.
- (2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.
- (3) Les opérateurs suivants sont également inclus dans les revenus locatifs avec une part inférieure à 0,5 % : Orelia Group avec 0,14 % et Valuas Zorggroep avec 0,06 %.
- (4) Ontzorgd Wonen Groep (nouveau nom du Blueprint Group) ne génère pas encore de revenus car le projet «De Orangerie» à Nimègue est encore en cours de développement.

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

Période clôturée le 31 décembre 2018	Nombre de projets se terminant						Total
	entre 0 et 1 ans	entre 1 et 5 ans	entre 5 et 10 ans	entre 10 et 15 ans	entre 15 et 20 ans	> 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	0	0	0	1	2	14	17
Leasings financières	0	0	14	24	17	24	79
Total	0	0	14	25	19	38	96 ⁽¹⁾

- (1) Au 31 décembre 2018, le portefeuille de Care Property Invest comprenait 101 projets (dont 100 ont été effectivement acquis), dont 96 projets terminés à la fin de l'exercice 2018, 4 projets en cours de développement (le centre de services de soins et de logement «Les Saules» à Forest, le complexe résidentiel pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales «De Nieuwe Ceder» à Deinze, le groupe de logements à assistance «Residentie Welzijnshuis» à Middelkerke et la résidence de soins «De Orangerie» à Nimègue) et 1 projet pour lequel elle a déjà signé un accord sous conditions suspensives (construction d'une résidence de soins dans la province du Hollande septentrionale, les Pays-Bas).

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 7,51 ans.

La durée moyenne jusqu'à la fin de la période restante s'élève à 17,15 ans ⁽¹⁾. Elle inclut la durée résiduelle du droit de superficie, qui est égale aux durées résiduelles de l'emphytéose et du bail, pour le programme initial de location-financement. Pour les nouveaux projets, seule l'échéance du bail ou de l'emphytéose est prise en compte dans ce cadre.

(1) La durée résiduelle moyenne des contrats de location-financement est de 15,73 ans et celle des immeubles de placement de 23,74 ans.

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

x € 1.000

Période clôturée le 31 décembre 2018	Revenus à recevoir pour la période					
	0-1 ans	1-5 ans	5-10 ans	10-15 ans	15-20 ans	> 20 ans
Immeubles de placement en exploitation	12 543	50 173	62 717	62 246	60 953	56 591
Leasings financiers	10 169	40 676	48 919	34 546	23 282	14 675
Total ⁽¹⁾	22 712	90 849	111 635	96 792	84 235	71 265

(1) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 31 décembre 2018, sur la base du canon non indexé, respectivement le loyer pour toute la durée restante du contrat (échéances scindées) et pour l'unique projet dont la Société assume le risque d'inoccupation (« Tilia » à Gullegem), en tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

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

Période clôturée le 31 décembre 2018	nombre de projets avec une 1ère mise en service				Total
	en 2018	il y a entre 1 à 5 ans	il y a entre 5 à 10 ans	il y a plus de 10 ans	
Immeubles de placement en exploitation	0	9	4	4	17
Leasings financiers	2	3	24	50	79
Total	2	12	28	54	96 ⁽¹⁾

(1) Au 31 décembre 2018, le portefeuille de Care Property Invest comprenait 101 projets (dont 100 ont été effectivement acquis), dont 96 projets terminés à la fin de l'exercice 2018, 4 projets en cours de développement (le centre de services de soins et de logement «Les Saules» à Forest, le complexe résidentiel pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales «De Nieuwe Ceder» à Deinze, le groupe de logements à assistance «Residentie Welzijnshuis» à Middelkerke et la résidence de soins «De Orangerie» à Nimègue) et 1 projet pour lequel elle a déjà signé un accord sous conditions suspensives (construction d'une résidence de soins dans la province du Hollande septentrionale, les Pays-Bas).

2.7 Taux d'occupation

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

La grande majorité des contrats conclus sont des contrats de type « triple net ». Le loyer ou la redevance emphytéotique sont donc toujours entièrement dus, quel que soit le taux d'occupation effectif et que le taux d'occupation économique de ces projets est toujours de 100 % ⁽¹⁾. Toute inoccupation des unités de logement n'a donc aucun effet sur les revenus que la Société génère.

La Société peut dès lors confirmer que le taux d'occupation général des immeubles de placement et du portefeuille de location-financement s'élève à 100 % au 31 décembre 2018.

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

2.8 Valeur assurée du bien immobilier

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

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

	prix d'acquisition ⁽¹⁾	juste valeur	loyers perçus	loyers perçus par rapport à la juste valeur	valeur assurée	prime d'assurance payée
Immeubles de placement en exploitation	248 233 036	262 441 854	10 759 350	4,10 %	0 ⁽²⁾	0 ⁽²⁾
Immeubles de placement en cours de développement	13 434 862	8 989 368	0	0,00 %	3 481 663	0 ⁽²⁾
Leasings financiers	203 953 505	249 138 429	14 477 683	5,81 %	96 979 203 ⁽³⁾	0 ⁽²⁾
Total	465 621 402	520 569 652	25 237 033			

(1) Pour la définition du prix d'acquisition, voir le chapitre XI. Lexique.

(2) Les polices d'assurance nécessaires doivent être contractées par l'exploitant du bien immobilier (sur la base des accords «triple net») ou sont répercutées de sorte que le coût est pris en charge par l'exploitant au final.

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

2.9 Répartition par bâtiment

Conformément à l'article 30 de la loi SIR, un maximum de 20 % des actifs consolidés peuvent être placés dans des biens immobiliers qui forment un seul et même ensemble immobilier. Le seuil légal de 20 %, mentionné à l'article 30 de la loi SIR, n'était pas dépassé par Care Property Invest au 31 décembre 2018.

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

3. Nouveaux projets exercice 2018

Stratégie immobilière pour les nouveaux projets

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

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

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

De même, il est naturellement satisfait aux exigences de la loi SIR et de l'AR SIR à l'exécution de la stratégie (voir chapitre «IV. Rapport de gestion», point «Stratégie immobilière pour les nouveaux projets» à la page 173).

Ci-après, vous trouverez les tableaux récapitulatifs dans lesquels tous les projets du nouveau portefeuille sont inclus, répartis en immeubles de placement, leasings financiers et projets de développement. Au point «4. aperçu des immeubles de placement» et au point «5. Aperçu des nouveaux leasings financiers» sont les fiches descriptives des 8 projets de soins résidentiels, dont 2 développements, que la Société a pu effectivement ajouter à son portefeuille immobilier pendant l'exercice 2018 mais également ceux déjà acquis précédemment. Au total, 6 projets ont été acquis en Belgique et 2 aux Pays-Bas.

 Au cours de l'exercice 2018, Care Property Invest a pu ajouter 8 investissements supplémentaires dans le portefeuille immobilier consolidé, dont 2 nouveaux développements.

Tableau récapitulatif des immeubles de placement ^{(1) et (2)}

Projet	Année de construction/ rénovation (la plus récente)	Taux d'occupation	Superficie résidentielle locative totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels indexés	Loyers contractuels + VLE sur l'occupation	Valeur locative estimée (VLE)	Loyer par m ²	Juste valeur (en millions d'euros)	Juste valeur par rapport aux actifs consolidés
La Belgique										
Tilia (8560 Gullegem)	2014-2015	100 %	1 454	15	134 622	134 622	131 234	93	2,75	0,58 %
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	100 %	7 950	84	825 000	825 000	903 020	104	16,91	3,57 %
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	100 %	7 806	99	862 840	862 840	973 287	111	17,71	3,74 %
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	1991-2011	100 %	7 139	118	750 000	750 000	875 106	105	16,06	3,39 %
Ter Bleuk (2820 Bonheiden- Rijmenam)	2013-2016	100 %	5 593	52	750 000	750 000	721 921	134	13,75	2,90 %
3 Eiken (3620 Lanaken)	2015-2016	100 %	7 990	122	920 000	920 000	995 416	115	19,65	4,15 %
Les Saules (1190 Forest)	2017-2019	/	7 239	118	/	/	/	/	9,08	1,92 %
Les Terrasses du Bois (1170 Watermael- Boitsfort)	2014	100 %	16 568	164	1 769 689	1 769 689	1 827 557	107	35,13	7,42 %
Bois de Bernihè (6800 Libramont)	2013	100 %	6 886	126	610 000	610 000	730 293	89	12,14	2,56 %
Qaly@Beersel (1652 Alsemberg)	2016	100 %	6 834	87	850 000	850 000	846 660	124	17,16	3,62 %
Oase (1861 Wolvertem)	2016	100 %	6 730	80	800 000	800 000	865 377	119	16,42	3,47 %
Residentie Moretus (2600 Berchem)	2005-2011	100 %	8 034	150	1 150 000	1 150 000	1 218 974	143	23,51	4,96 %
Park Kemmelberg (2600 Berchem)	2014	100 %	2 412	31	350 000	350 000	404 033	145	7,37	1,56 %
Home Aldante (1081 Koekelberg)	2003	100 %	2 372	60	175 000	175 000	250 797	74	3,7	0,78 %
Residentie 't Neerhof (9660 Brakel)	2013	100 %	8 236	108	740 000	740 000	992 172	90	15,21	3,21 %
Ter Meeuwen (3670 Oudsbergen)	2015	100 %	8 628	101	693 750	693 750	801 493	80	14,81	3,13 %
Wiaart 126 (1090 Jette)	2014	100 %	6 875	132	970 000	970 000	1 034 460	141	19,86	4,19 %
Les Pays-Bas										
De Orangerie (6538 DM Nimègue)	2018-2020	/	6.567	69	/	/	/	/	4,68	0,99 %
Villa Pavia (3701 AK Zeist)	2004	100 %	1.638	16	280.000	280.000	395.110	171	5,2	1,10 %
Total		100 %							271,1	

(1) Le taux d'occupation des immeubles de placement au 31 décembre 2018 était de 100 %. Les projets en cours de développement «Les Saules» à Forest et «De Orangerie» à Nimègue ne sont pas inclus dans ce pourcentage car ils ne seront achevés qu'à la mi-2019 et début 2020 respectivement.

(2) Il convient de se référer à «8. Rapport de l'expert immobilier» à la page 195, plus loin dans ce chapitre, pour les hypothèses et principes adoptés pour estimer la valeur locative. En ce qui concerne l'immeuble de placement «Aan de Kaai», l'expert immobilier s'appuie, pour le calcul de la valeur locative, sur l'hypothèse que le centre de soins de jour (CSJ) peut être/sera transformé en 10 chambres supplémentaires.

Tableau récapitulatif des leasings financiers

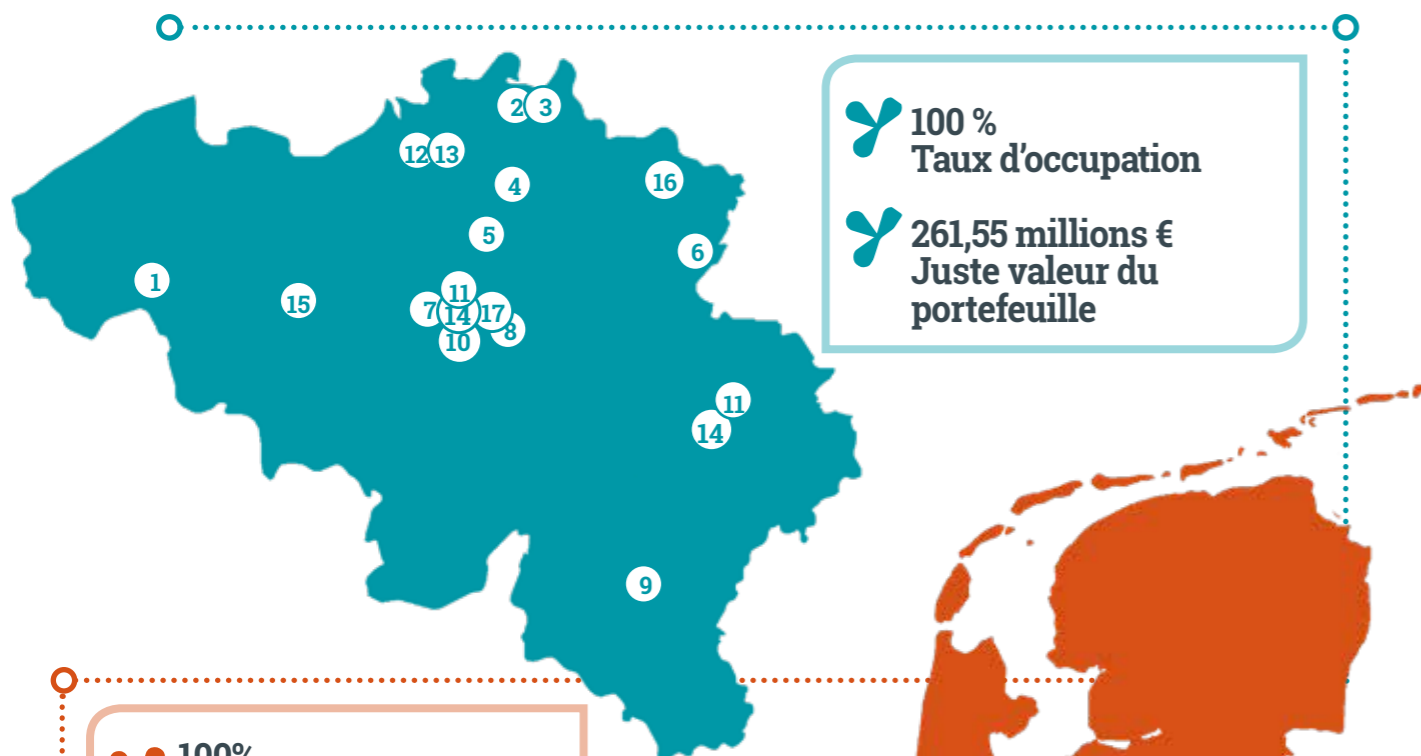
Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Créances de location-financement	173 160 837,65	160 251 205,00
Portefeuille initial	156 518 609,97	156 630 496,92
Nouveau portefeuille	16 642 227,68	3 620 708,08
Créances commerciales liées à des projets achevés	13 241 336,57	10 885 750,18
Portefeuille initial	10 151 987,77	10 637 246,46
Nouveau portefeuille	3 089 348,80	248 503,72
Montant total capitalisé au titre des contrats de leasing	186 402 174,22	171 136 955,18

Tableau récapitulatif des projets en cours de développement

Nom	Coût actuel	Coût futur estimé	Coût total estimé	Achèvement estimé	Nombre d'unités rési- dentielles	EVl après achève- ment (sur une base annuelle)
Immeubles de placement						
Les Saules (1190 Forest- BE)	7 687	7 513	15 200	Fin 2019	118	760
De Orangerie (6538 DM Nimègue - NL)	4 953	4 429	9 382	Début 2020	68	561
Leasings financiers						
De Nieuwe Ceder (9800 Deinze-BE)	4 685	6 315	11 000	Fin 2019	86	600
Assistentiewonin De Stille Meers (8430 Middelkerke-BE)	1501	7 049	8 550	Fin 2019	60	500
Totaal	18 825	25 306	43 600			2 410

x 1.000

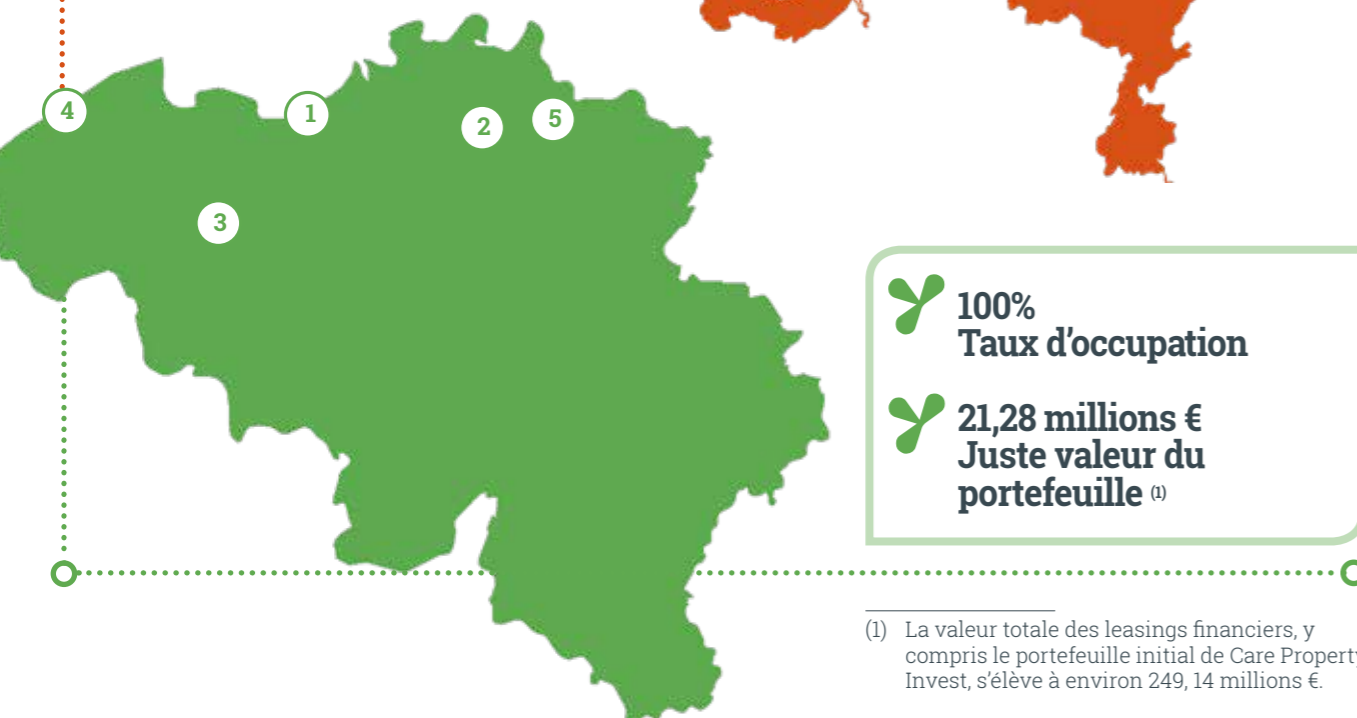
Immeubles de placement



100%
Taux d'occupation

9,88 millions €
Juste valeur du portefeuille

Leasings financiers



(1) La valeur totale des leasings financiers, y compris le portefeuille initial de Care Property Invest, s'élève à environ 249,14 millions €.

4. Aperçu des immeubles de placement

4.1 Aperçu des immeubles de placement en Belgique

1



Gullegem - Tilia

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

Turnhout - De Nieuwe Kaai

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

2



3



Turnhout - Aan de Kaai

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

4



Herenthout - Boeyendaalhof

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

Bonheiden-Rijmenam - Ter Bleuk

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

5



6



Lanaken - 3 Eiken

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

Forest - Les Saules

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

7



8



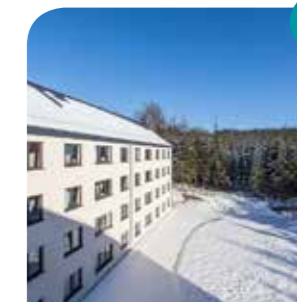
Watermael-Boitsfort - Les Terrasses du Bois

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

Libramont - Bois de Bernihè

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

9



10



Beersel (Alsemberg) - Qaly@Beersel

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

Berchem - Park Kimmelberg

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

13



Wolvertem (Meise) - Oase

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

11



14



Koekelberg - Home Aldante

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

12



Berchem - Residentie Moretus

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

Brakel - Residentie 't Neerhof

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

15



16



Oudsbergen ⁽¹⁾ - Ter Meeuwen

- **Adresse :** Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen
- **Capacité :** 81 unités de logement agréées, y compris un centre pour séjour court de 21 unités de logement, et 20 logements à assistance
- **Situation :** En plein centre d'Oudsbergen, à seulement 200 mètres à pied des restaurants, magasins et supermarchés.
- **Date d'acquisition :** 2 octobre 2018
- **Année de construction/rénovation :** 2015
- **Exploitant :** Armonea SA (contrat à long terme)

Jette - Wiert 126

- **Adresse :** Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette,
- **Capacité :** 122 unités de logement agréées et un centre pour séjour court de 10 unités de logement
- **Situation :** À Jette, près de la Basilique de Koekelberg. Le projet est situé dans un quartier animé, grâce à la grande variété de cafés, restaurants et magasins dans les environs.
- **Date d'acquisition :** 19 décembre 2018
- **Année de construction/rénovation :** 2014
- **Exploitant :** Wiert 126 SPRL, une entité à 100 % sous le contrôle d'Orelia Group (contrat à long terme)

17



(1) Oudsbergen est une municipalité fusionnée au Limbourg belge, née le 1er janvier 2019 des municipalités de Meeuwen-Gruitrode et Opglabbeek.

4.2 Aperçu des immeubles de placementen aux Pays-Bas

Nijmegen - De Orangerie

- **Adresse :** Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen
- **Capacité :** 68 appartements de soins
- **Situation :** Dans le quartier le plus vert de la ville, Dukenburg. Le quartier est connu pour son caractère tranquille et est aimé par tous les âges.
- **Date d'acquisition :** 23 octobre 2018
- **Année de construction/rénovation :** Livraison prévue début 2020
- **Exploitant:** Zorghuis Nederland B.V., une entité à 100 % sous le contrôle d'Ontzorgd Wonen Groep (nouveau nom Blueprint Group) (contrat à long terme)

1



2



Zeist - Villa Pavia

- **Adresse :** Laan van Beek en Royen 45 te 3701 AK ZEIST
- **Capacité :** 16 appartements de soins
- **Situation :** À quelques pas du centre de Zeist et se trouve dans une maison de campagne monumentale qui fait partie de la Stichtse Lustwarande, une longue série de domaines ruraux et de propriétés sur le bord sud-ouest du Utrechtse Heuvelrug. Le bâtiment est entouré d'un grand jardin de parc avec un étang.
- **Date d'acquisition :** 12 décembre 2018
- **Année de construction/rénovation :** 2004
- **Exploitant:** Valuas Zorggroep (contrat à long terme)

5. Aperçu des locations-financements

5.1 Aperçu des nouveaux locations-financements en Belgique

1



Moerbeke - Hof Ter Moere

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

Herenthout - Hof Driane

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

2



3



Deinze - De Nieuwe Ceder

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

Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers

- Adresse : Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke
- Capacité : 60 logements à assistance
- Situation : Dans le centre de Middelkerke. Par conséquent, le projet se trouvera à proximité de différents magasins, banques, supermarchés et établissements de restauration. La plage est également située à deux pas du développement. Le groupe de logements à assistance est facilement accessible tant en voiture qu'en transports publics.
- Date de passation du marché : 10 janvier 2018
- Année de construction/rénovation : 2018-2020. Livraison prévue fin 2019
- Exploitant : CPAS Middelkerke

4



5



Balen - Residentie De Anjers

- Adresse : Veststraat 60, 2940 Balen
- Capacité : 62 logements à assistance
- Situation : Dans la Campine d'Anvers, à proximité des villes Mol et Lommel, à côté du centre du village de Balen.
- Date d'acquisition : 17 juillet 2018
- Année de construction/rénovation : 2018
- Exploitant : Astor vzw

Tableau récapitulatif des nouveaux leasings financiers

Exercice clôturé le 31 décembre	Nombre d'appartements	Début de l'emphytéose	Canon dû ⁽¹⁾	Valeur assurée ⁽²⁾	Valeur d'achat ⁽³⁾
MOERBEKE - Hof Ter Moere	22	avril 2017	162 132,23	1 248 806,16	3 686 169,01
HERENTHOUT - Hof Driane	22	mars 2018	126 828,14	1 020 079,41	3 449 199,92
BALEN - Residentie De Anjers	62	juillet 2018	283 333,35	/	9 781 179,71
DEINZE - De Nieuwe Ceder	86	/	/	2 948 940,00	4 684 548,04
MIDDELKERKE - Assistentiewoningen De Stille Meers	60	/	/	2 766 420,00	1 500 820,00
5 projecten	252		639 684,18	7 984 245,57	23 101 916,68

(1) Canon dû du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018. Cette redevance emphytéotique est indépendante du taux d'occupation du bâtiment.

(2) En principe, la responsabilité décennale est couverte par l'entrepreneur général du projet en question. Toutefois, pour se prémunir en cas de sa défaillance, la Société a elle-même également souscrit une assurance de responsabilité civile décennale supplémentaire pour le projet complet. Les valeurs assurées ne concernent que les travaux de construction couverts par la responsabilité décennale. Pour le projet de Balen, la police d'assurance nécessaire doit être souscrite par l'opérateur immobilier (en raison des accords «triple net»).

(3) Coûts capitalisés liés à la construction des résidences-services, TVA incluse Pour les projets «De Nieuwe Ceder» à Deinze et «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke, il s'agit des coûts capitalisés au 31 décembre 2018.

Détail de la juste valeur des nouveaux leasings financiers

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la juste valeur des leasings financiers par projet au 31 décembre 2018, conformément à IAS 17.

N° de dossier	projet	juste valeur en début d'emphytéose	juste valeur 31/12/2018 ⁽²⁾	variation au 31/12/2018
13012.01	Herenthout	3 663 790,50	3 724 234,20	60 443,70
44045.01	Moerbeke	3 926 281,61	3 804 011,17	-122 270,44
44011.01	Deinze ⁽¹⁾	/	/	/
35011.01	Middelkerke ⁽¹⁾	/	/	/
13003.01	Balen	12 375 458,56	13 748 649,94	1 373 191,37
		19 965 530,67	21 276 895,30	1 311 364,63

(1) Ces projets sont actuellement en cours de développement. La juste valeur sera déterminée au moment de la réception provisoire.

(2) Pour plus d'informations sur les taux d'intérêt et les marges utilisés, voir la note «T.5.17 Créances de location-financement» dans le chapitre VIII. Comptes annuels.

5.2 Programme d'investissement initial

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

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

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

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

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

La valeur actualisée (positive ou négative) est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs découlant de ces contrats à un taux d'intérêt d'escompte égal au taux d'intérêt applicable le jour de la conclusion du contrat de location-financement (pour plus de détails sur cette méthode de calcul, voir la note « Note explicative 2 : Méthodes comptables » à la page 208 du chapitre « VIII. Comptes annuels »). Conformément à la réglementation applicable aux SIR, ces droits réels sur lesquels les contrats sont basés ne doivent pas être évalués par un expert immobilier.

Tableau récapitulatif des projets du programme d'investissement initial

Montants exprimés en euros

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

PROVINCE/COMMUNE	Nombre de résidences	Début de l'emphytéose	Canon dû (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'achat (3)
FLANDRE-OCCIDENTALE					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	février 1999	177 378,96	1 492 469,64	1 437 339,01
LICHTERVELDE - Statiestraat	19	février 1999	151 822,92	1 132 407,67	1 230 240,98
TORHOUT - K. Goedelaan	21	février 1998	161 274,96	1 185 172,32	1 306 796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	mars 1999	81 471,60	551 543,46	698 604,38
ROESELARE – Centre	30	octobre 2000	234 651,60	1 551 196,33	1 901 389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	septembre 2009	118 224,96	375 604,58	995 172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	avril 2002	599 054,40	3 795 305,31	4 854 264,93
WERVIK – Gasstraat	17	mars 2002	143 216,16	671 264,07	1 215 889,38
BRUGES – Sint-Andries	36	décembre 2002	302 840,64	944 635,21	2 718 417,54
BRUGES - De Vliedberg	35	janvier 2011	168 613,20	non applicable	4 535 567,66
BRUGES – 7-torentjes	33	novembre 2012	108 935,64	1 144 970,90	4 267 463,75
BRUGES - Ten Boomgaarde	38	juillet 2012	180 329,76	2 298 989,67	6 408 174,91
MENEN – Lauwe	19	mars 2003	171 018,24	555 425,10	1 385 782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	janvier 2006	110 922,96	477 856,61	1 411 631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	octobre 2011	152 160,00	1 066 588,22	2 628 798,61
BREDENE – Duinenzichterf	48	décembre 2011	304 704,00	1 517 187,59	5 143 425,97
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	décembre 2011	235 493,28	1 166 696,74	3 830 409,52
			3 402 113,28	19 927 313,42	45 969 368,85
FLANDRE-ORIENTALE					
NINOVE - Denderwindeke	20	novembre 1997	141 853,44	1 044 505,81	1 212 658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juin 1998	109 652,40	811 548,10	888 510,01
ALOST - Moorsel	47	sept. + nov. 1998	360 867,36	2 284 370,71	2 924 145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	janvier 2000	149 652,00	912 921,50	1 149 451,51
ASSENEDE - Oosteeklo	16	juin 2000	129 139,20	1 169 194,69	1 046 421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	août 2000	167 316,00	1 097 897,81	1 355 767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	janvier 2001	168 067,20	1 238 490,80	1 361 852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	mars 2002	148 651,44	906 005,00	1 204 571,93
HAMME – Moerzeke	11	mai 2004	118 694,40	300 819,65	996 160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juin 2005	128 185,20	595 814,12	1 920 143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	décembre 2005	161 167,68	697 046,93	2 064 529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	novembre 2006	160 449,60	600 629,30	1 998 805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	janvier 2015	171 849,60	1 493 021,60	3 074 689,54
SAINT-NICOLAS – Zwijgershoek	36	février 2009	151 830,72	1 631 812,54	3 382 787,41
SAINT-NICOLAS – Priesteragie	60	janvier 2013	192 520,80	2 984 302,45	9 663 258,24
			2 459 897,04	17 768 381,01	34 243 753,45

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

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

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

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la juste valeur des leasings financiers par projet au 31/12/2018, conformément à la norme IAS17.

N° de dossier	projet	juste valeur en début d'emphytéose	juste valeur au 31/12/2018 ⁽¹⁾	variation au 31/12/2018
1102.O.01	Anvers - Ekeren	1 999 992,80	2 528 631,42	528 638,62
1102.O.02	Deurne	2 122 417,62	2 416 826,02	294 408,40
1102.O.03	Anvers - AKA	2 822 296,16	3 841 968,25	1 019 672,09
1102.O.04	Merksem	3 065 650,05	4 228 506,54	1 162 856,49
1107.O.01	Brecht	2 206 168,00	2 787 338,20	581 170,20
1107.O.02	Brecht - St. Job	2 207 814,31	2 945 345,35	737 531,04
1109.O.01	Essen	1 537 586,53	2 155 176,42	617 589,89
1109.O.02	Essen 2ème phase	1 265 629,07	1 690 603,69	424 974,62
1110.O.01	Hemiksem	2 226 248,68	2 786 226,66	559 977,98
1113.V.01	Kapellen	1 608 869,36	2 056 879,33	448 009,97
1114.O.01	Kontich	2 756 973,84	3 503 558,24	746 584,40
1122.O.01	Schilde	2 306 947,88	3 043 653,15	736 705,27
1129.O.01	Zoersel	1 315 823,78	1 858 278,31	542 454,53
1130.O.01	Zwijndrecht	1 550 514,57	2 269 933,35	719 418,78
1208.V.01	Nijlen	1 365 793,16	1 887 059,50	521 266,34
1301.O.01	Arendonk	1 345 572,70	1 807 756,82	462 184,12
1304.O.01	Beerse	4 167 801,48	5 241 823,79	1 074 022,31
1311.O.01	Hoogstraten	1 647 027,73	2 131 588,62	484 560,89
1318.O.01	Mol	2 592 453,24	3 451 998,98	859 545,74
1321.O.01	Ravels	2 379 908,20	3 064 317,87	684 409,67
1322.O.01	Retie	1 850 850,03	2 607 487,32	756 637,29
1326.O.01	Vosselaar	1 349 764,88	1 888 318,52	538 553,64
1325.O.01	Vorselaar	2 704 652,02	3 223 912,09	519 260,07
2116.O.01	Lennik	1 893 290,06	2 709 465,28	816 175,22
2117.O.01	Liedekerke	2 246 090,08	2 982 704,84	736 614,76
2121.O.01	Meise	3 193 886,95	4 099 587,86	905 700,91
2123.O.01	Opwijk	805 565,46	1 131 777,59	326 212,13
2123.O.02	Opwijk 2	5 092 996,29	7 182 079,54	2 089 083,25
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	2 114 962,69	2 648 072,88	533 110,19
2134.O.02	Zaventem - Woluwe-Saint-Étienne	3 264 313,90	4 737 903,15	1 473 589,25
2218.O.01	Kortenberg	2 688 147,48	3 374 740,22	686 592,74
2228.O.01	Tirlemont	3 953 653,17	5 110 520,79	1 156 867,62
2228.O.02	Tirlemont 2	3 722 010,09	4 941 940,72	1 219 930,63
3103.O.01	Bruges - St. Andries	2 847 013,66	3 885 359,70	1 038 346,04
3103.O.02	Bruges, 7-torentjes	1 828 595,24	2 718 804,49	890 209,25
3103.O.03	Bruges, Ten Boomgaarde	3 590 178,91	4 240 347,98	650 169,07
3103.O.04	Bruges, Vliedberg	2 491 176,22	3 414 310,39	923 134,17
3108.O.01	Torhout	1 305 199,50	1 827 724,47	522 524,97
3109.O.01	Zedelgem	1 025 255,84	1 436 562,90	411 307,06
3204.O.01	Kortemark	3 973 652,87	5 304 117,88	1 330 465,01

N° de dossier	projet	juste valeur en début d'emphytéose	juste valeur au 31/12/2018 ⁽¹⁾	variation au 31/12/2018
3205.O.01	Lo-Reninge	714 931,26	939 044,23	224 112,97
3307.O.01	Wervik	1 284 355,94	1 798 896,10	514 540,16
3408.O.01	Menen	1 528 753,95	2 162 649,25	633 895,30
3410.O.01	Waregem	5 541 923,75	7 538 928,87	1 997 005,12
3501.O.01	Bredene	5 296 510,81	6 965 662,87	1 669 152,06
3601.O.01	Hoogdele	1 496 330,18	2 047 317,20	550 987,02
3601.O.02	Hoogdele - Gits	2 630 234,53	3 480 916,21	850 681,68
3605.O.01	Lichtervelde	1 292 788,68	1 757 562,73	464 774,05
3606.O.01	Moorslede	1 348 988,62	1 769 633,94	420 645,32
3607.O.01	Roeselare	2 376 411,47	2 809 000,82	432 589,35
4101.O.01	Aalst (A)	1 393 785,28	1 972 601,61	578 816,33
4101.O.01	Aalst (B)	1 538 075,57	2 174 516,81	636 441,24
4108.O.01	Ninove - Denderwindeke	1 143 893,91	1 663 707,05	519 813,14
4108.O.02	Ninove - Burchtstraat	1 344 184,85	1 705 627,08	361 442,23
4204.O.01	Hamme	1 621 767,05	2 016 322,29	394 555,24
4204.O.02	Hamme - Moerzeke	1 356 795,78	1 659 507,67	302 711,89
4207.O.01	Waasmunster	2 314 189,11	2 827 123,04	512 933,93
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	1 312 118,02	1 530 182,61	218 064,59
4301.V.01	Assenede - Bassevelde	829 691,95	1 229 005,86	399 313,91
4402.V.01	Deinze	1 247 301,88	1 791 111,03	543 809,15
4403.O.01	De Pinte	1 611 638,05	2 009 952,20	398 314,15
4404.O.01	Destelbergen	2 375 850,65	2 846 345,80	470 495,15
4404.O.02	Destelbergen - Heusden	2 793 310,15	4 329 001,13	1 535 690,98
4421.V.01	Zulte	1 357 159,99	1 779 186,99	422 027,00
4605.O.01	Saint-Nicolas	1 930 850,00	2 731 604,11	800 754,11
4605.O.02	Saint-Nicolas, Priesteragie	3 997 829,44	4 746 503,58	748 674,14
5101.O.01	As	1 944 269,96	2 451 067,11	506 797,15
5102.O.01	Beringen	2 217 638,34	3 161 979,93	944 341,59
5107.O.01	Ham	2 025 729,92	2 951 357,99	925 628,07
5110.O.01	Heusden Zolder	2 963 255,80	3 902 187,46	938 931,66
5111.O.01	Bourg-Léopold-Centre	3 112 295,88	3 923 263,53	810 967,65
5111.O.02	Heppen	1 908 750,66	2 381 624,29	472 873,63
5117.O.01	Zonhoven	2 401 258,22	3 313 081,90	911 823,68
5117.O.02	Zonhoven - 2	2 230 710,51	3 152 177,61	921 467,10
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3 866 990,15	5 159 199,87	1 292 209,72
5204.O.01	Hamont-Achel	1 274 113,56	1 591 434,51	317 320,95
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1 843 035,61	2 429 039,75	586 004,14
		171 900 463,98	227 861 534,11 ⁽¹⁾	55 961 070,13

(1) Pour plus d'informations sur les taux d'intérêt et les marges utilisés, voir la note T.5.17 «Créances de location-financement» dans le chapitre VIII. Comptes annuels.

6. Événements importants depuis la clôture de l'exercice 2018



Riemst - Huyse Elckerlyc

- Adresse : Trinellestraat 23, 3770 Riemst
- Capacité : 77 logements
- Situation : Au centre de Millen (une sous-municipalité de Riemst), dans la province du Limbourg, près de la Région wallonne et de la frontière néerlandaise, dans un quartier résidentiel verdoyant, avec à côté une boulangerie et à proximité de plusieurs établissements de restauration.
- Date d'acquisition : 19 février 2019
- Année de construction/renovation : 1997/2007; renovation 2008
- Exploitant : Senior Living Group (contrat à long terme)

Genval - La Résidence du Lac

- Adresse : Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval
- Capacité : 109 logements
- Situation : À Genval, avec le centre de Genval à une distance de marche. Vous y trouverez plusieurs supermarchés, cafés et restaurants. Le lac renommé de Genval se trouve à un kilomètre.
- Date d'acquisition : 3 avril 2019
- Année de construction/renovation : 2011
- Exploitant : La Résidence du Lac SA (contrat à long terme)



Tilburg - Margaritha Maria kerk (NL)

- Adresse : Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland
- Capacité : 27 appartements de soins et un centre de convalescence de 11 chambres
- Situation : Le projet est situé dans une zone résidentielle agréable, située au centre de la municipalité de Tilburg, dans le triangle des quartiers Zorgvlied, Rooi Harten et Korvel. Le « Kromhoutpark », plusieurs supermarchés et une pharmacie se trouvent à proximité.
- Date d'acquisition : 26 mars 2019
- Année de construction/renovation : 1922; renovation 2020
- Exploitant : Ontzorgd Wonen Groep (nouveau nom Blueprint Group) (contrat à long terme)

7. Aperçu des participations

Aperçu des participations au 31 décembre 2018

Au 31 décembre 2018, Care Property invest compte 14 filiales. Plus de détails se trouvent dans le tableau au chapitre «VIII. Comptes annuels» au paragraphe «T 5.36 Données sur les filiales» à la page 271.

8. Rapport de l'expert immobilier

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur d'exprimer notre opinion sur la valeur du patrimoine immobilier de la SIR (Société immobilière réglementée publique de droit belge) Care Property Invest au 31 décembre 2018.

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

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

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

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

Le 31 décembre 2018, la juste valeur (ou « fair value ») s'élève à 271 013 300,00 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 277 858 900,00 €.

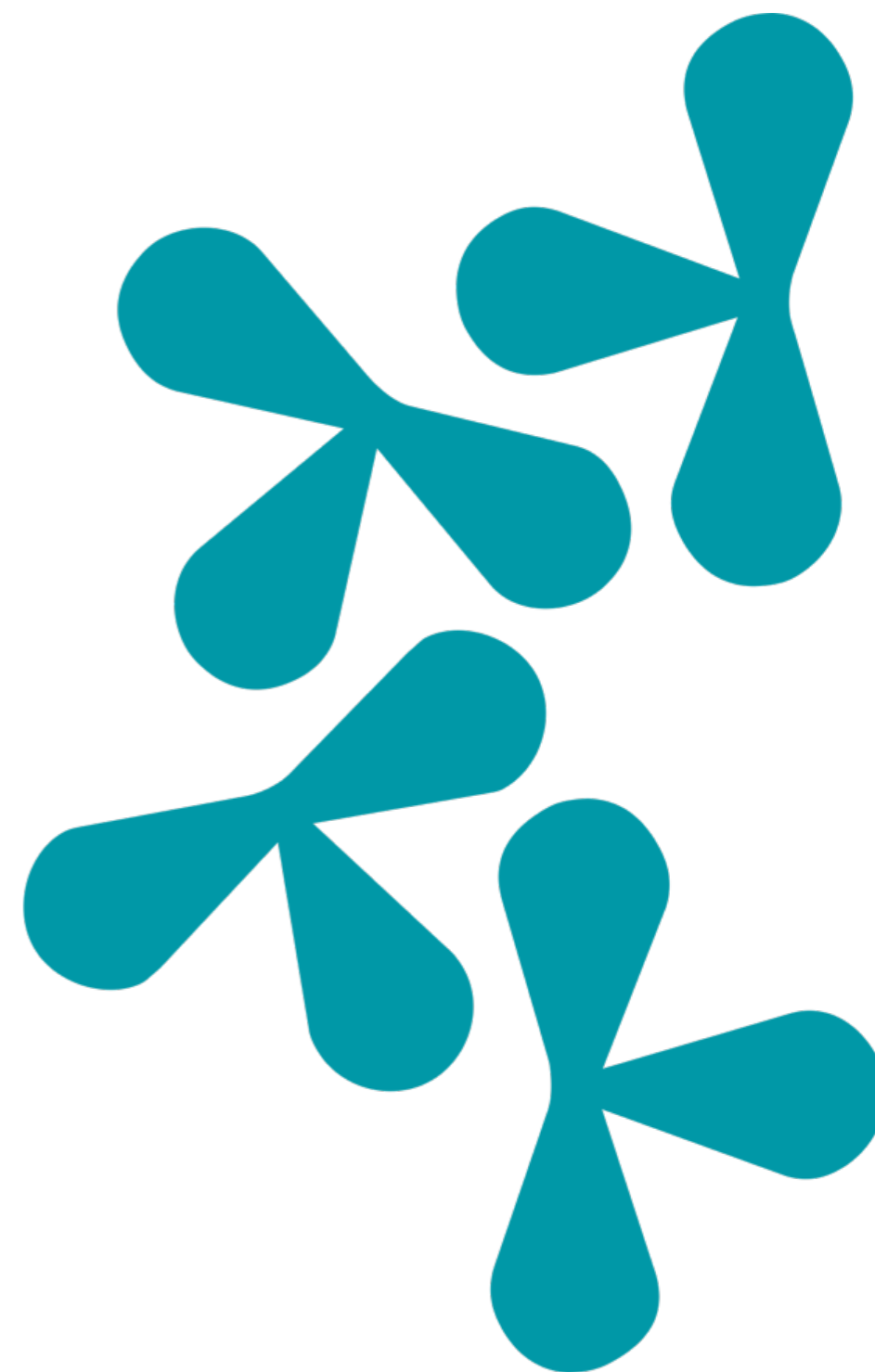
Anvers, le 31 décembre 2018

Katrien Van Grieken, MRE

Philippe Janssens, FRICS

Estimateur-Conseiller
STADIM srl

Administrateur délégué
STADIM srl





VIII. Comptes annuels

Les comptes annuels consolidés et individuels, ainsi que le rapport de gestion, ont été établis par le conseil d'administration du 3 avril 2019 et sont soumis à l'assemblée générale ordinaire du 29 mai 2019. Le bilan, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie, l'état des variations des fonds propres et les notes explicatives forment 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. Comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2018	202
1.1 État consolidé du résultat global	202
1.2 Bilan consolidé	203
1.3 Tableau des flux de trésorerie	204
1.4 État des variations des fonds propres consolidés	206
2. Note explicative aux comptes annuels consolidés	208
Note explicative 1 : Informations générales sur la Société	208
Note explicative 2 : Méthodes comptables	208
T 2.1 DÉCLARATION DE CONFORMITÉ	208
T 2.2 PRINCIPES DE CONSOLIDATION	210
T 2.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	210
T 2.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT	210
T 2.5 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	213
T 2.6 PERTES DE VALEUR EXCEPTIONNELLES	215
T 2.7 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	215
T 2.8 CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET COMMERCIALES	216
T 2.9 ACTIFS COURANTS	217
T 2.10 FONDS PROPRES	217
T 2.11 PROVISIONS	218
T 2.12 PASSIFS FINANCIERS	218
T 2.13 AVANTAGES DU PERSONNEL	219
T 2.14 PRODUITS ET CHARGES	219
T 2.15 IMPÔTS	220
Note explicative 3 : Information sectorielle	222
T 3.1 INFORMATION SECTORIELLE – RÉSULTAT	223
T 3.2 INFORMATION SECTORIELLE – BILAN	223
Note explicative 4 : Gestion des risques financiers	224
T 4.1 RISQUE DE LIQUIDITÉ	224
T 4.2 RISQUES LIÉS AU COÛT DU CAPITAL	225
T 4.3 RISQUES LIÉS AU BUDGET	226
T 4.4 RISQUES LIÉS À L'UTILISATION DE PRODUITS FINANCIERS DÉRIVÉS	226
T 4.5 RISQUES LIÉS AUX COVENANTS ET AUX PARAMÈTRES FINANCIERS LÉGAUX	226
T 4.6 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT	227
T 4.7 RISQUES LIÉS À LA CONTREPARTIE BANCAIRE	228
Note explicative 5 : État du résultat global et bilan	229
T 5.1 RÉSULTAT NET PAR ACTION	229
T 5.2 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET	229
T 5.3 REVENUS LOCATIFS	230
T 5.4 FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ	231
T 5.5 AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	237
T 5.6 VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	238

T 5.7 AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE	239
T 5.8 REVENUS FINANCIERS	239
T 5.9 CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES	239
T 5.10 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	240
T 5.11 VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS	240
T 5.12 IMPÔTS	241
T 5.13 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	243
T 5.14 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	243
T 5.15 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	247
T 5.16 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	248
T 5.17 CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	249
T 5.18 CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES IMMOBILISATIONS	254
T 5.19 CRÉANCES COMMERCIALES	257
T 5.20 CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	257
T 5.21 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	257
T 5.22 COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF	257
T 5.23 CAPITAL	258
T 5.24 PRIME D'ÉMISSION	260
T 5.25 RÉSERVES	260
T 5.26 RÉSULTAT DE L'EXERCICE	260
T 5.27 PROVISIONS	261
T 5.28 DETTES FINANCIÈRES	262
T 5.29 DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	266
T 5.30 AUTRES PASSIFS COURANTS	266
T 5.31 COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF	266
T 5.32 EXPLICATION DE LA JUSTE VALEUR	267
T 5.33 PASSIFS ÉVENTUELS	268
T 5.34 CAUTIONNEMENTS REÇUS D'ENTREPRENEURS	268
T 5.35 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2018	269
T 5.36 DONNÉES SUR LES FILIALES	271
3. Rapport du commissaire	273
4. Comptes annuels statutaires abrégés arrêtés au 31 décembre 2018	282
4.1 État statutaire abrégé du résultat global	282
4.2 État statutaire abrégé des résultats réalisés et non réalisés	283
4.3 Bilan statutaire abrégé	284
4.4 Affectation du résultat statutaire abrégé	285
4.5 Obligation de distribution selon l'AR SIR du 13 juillet 2014	286
4.6 Fonds propres non distribuables en application de l'article 617 du Code des sociétés	287
4.7 État des variations des fonds propres non-consolidés	288

1. Comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2018

1.1 État consolidé du résultat global⁽¹⁾

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
I. Revenus locatifs (+)	T 5.3	25 236 782,83	19 947 118,72
RÉSULTAT LOCATIF NET		25 236 782,83	19 947 118,72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		25 236 782,83	19 947 118,72
XIV. Frais généraux de la société (-)	T 5.4	-3 907 848,62	-3 004 090,78
XV. Autres produits et charges d'exploitation (+/-)	T 5.5	86 705,90	895 789,05
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		21 415 640,11	17 838 816,99
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	T 5.6	3 727 705,52	457 476,20
XIX. Autre résultat du portefeuille (+/-)	T 5.7	2 645 270,81	-1 017 477,82
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		2 645 270,81	17 278 815,37
XX. Revenus financiers (+)	T 5.8	368,01	8 650,77
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	T 5.9	-5 675 010,50	-4 345 350,95
XXII. Autres charges financières (-)	T 5.10	-156 173,32	-100 438,51
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	T 5.11	-142 219,64	2 049 040,70
RÉSULTAT FINANCIER		-5 973 035,45	-2 388 097,99
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		21 815 580,99	14 890 717,38
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	T 5.12	-396 961,64	-258 638,73
XXV. Exit tax (-)	T 5.12	1 582 959,14	-344 364,35
IMPÔTS		1 185 997,50	-603 003,08
RÉSULTAT NET		23 001 578,49	14 287 714,30
RÉSULTAT GLOBAL		23 001 578,49	14 287 714,30

RÉSULTAT NET PAR ACTION

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	23 001 578,49	14 287 714,30
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	€ 1,1904	€ 0,9040

(1) Cf. «Note explicative 5 : État du résultat global et bilan» à la page 229.

Les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2017 ont été repris dans le Rapport financier annuel 2017 au point 1 sq du chapitre « VIII. Comptes annuels », à partir de la page 152 et ceux du 31 décembre 2016 ont été repris dans le Rapport financier annuel 2016 au point 1 du chapitre « VIII. Comptes annuels », à partir de la page 134. Les deux rapports sont disponibles sur le site www.carepropertyinvest.be.

1.2 Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
ACTIF			
I. ACTIFS FIXES		467 278 472,23	377 785 655,00
B. Immobilisations incorporelles	T 5.13	145 478,62	0,00
C. Investissements immobiliers	T 5.14	271 431 222,33	201 664 978,49
D. Autres immobilisations corporelles	T 5.15	9 124 239,06	4 978 201,33
E. Immobilisations financières	T 5.16	175 358,00	5 520,00
F. Créances de location-financement	T 5.17	173 160 837,65	160 251 205,00
G. Créances commerciales et autres immobilisations	T 5.18	13 241 336,57	10 885 750,18
II. ACTIFS COURANTS		6 358 789,69	6 327 560,44
D. Créances commerciales	T 5.19	962 811,01	576 665,20
E. Actifs d'impôt et autres actifs courants	T 5.20	2 492 129,75	32 900,47
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	T 5.21	2 746 139,42	5 641 055,11
G. Comptes de régularisation	T 5.22	157 709,51	76 939,66
TOTAL DE L'ACTIF		473 637 261,92	384 113 215,44
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES		230 411 202,11	218 157 243,26
A. Capital	T 5.23	114 961 266,34	114 961 266,34
B. Prime d'émission	T 5.24	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	T 5.25	4 897 292,03	1 357 197,36
D. Résultat net de l'exercice	T 5.26	23 001 578,48	14 287 714,30
PASSIFS		243 226 059,82	165 955 972,18
I. Passifs non courants		170 794 880,37	157 410 810,84
A. Provisions	T 5.27	1 978,81	0,00
B. Dettes financières non courantes	T 5.28	145 065 315,73	127 896 019,73
C. Autres passifs financiers non courants	T 5.28	19 556 182,94	19 413 963,30
F. Impôts différés	T 5.28	6 171 402,89	10 100 827,81
II. Passifs courants		72 431 179,45	8 545 161,34
B. Dettes financières courantes	T 5.28	67 022 936,27	2 307 237,86
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	T 5.29	4 092 270,21	5 733 085,25
E. Autres passifs courants	T 5.30	250 000,00	6 448,21
F. Comptes de régularisation	T 5.31	1 065 972,97	498 390,02
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF		473 637 261,92	384 113 215,44

1.3 Tableau des flux de trésorerie

Les montants sont arrondis à l'euro

Exercice clôturé le 31 décembre	Annexe	2018	2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		5 641 055	7 976 073
1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		13 435 020	6 570 414
Résultat avant impôts payés		21 815 581	14 890 717
Impôts payés	T 5.12	1 185 997	-603 003
Résultat net de l'exercice		23 001 578	14 287 714
+ intérêts payés et reçus (compris dans les activités de financement)	T 5.8 + T 5.9	5 674 642	4 345 351
Résultat net de l'exercice (à l'exclusion des intérêts)		28 676 221	18 633 065
Éléments hors-caisse ajoutés ou/déduits du résultat		-6 347 334	-2 482 852
variations de la juste valeur des swaps	T 5.11	142 220	-2 049 041
variations de la juste valeur des immeubles de placement	T 5.6	-3 727 706	-457 476
amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.	T 5.15	146 329	104 474
marge de profit ou de perte correspondant à la période	T 5.5	-264 885	-1 098 287
diminution de créance commerciale (marges de profit ou de perte imputées lors de périodes précédentes)	T 5.17	0	0
autre résultat sur portefeuille	T 5.7	-2 645 271	1 017 478
provisions	T 5.27	1 979	0
Variation du besoin en fonds de roulement			
Mouvement des actifs		1 187 277	4 871 780
créances de location-financement	T 5.17	-96 973	373 217
créances commerciales	T 5.19	-593 340	-532 372
impôts à recouvrer	T 5.20	-7 830	31 847
autres actifs courants	T 5.20	2 198 229	5 139 944
droits réels	T 5.15	-343 489	0
charges à transférer et revenus acquis	T 5.22	30 680	-140 857
Mouvement du passif		-10 081 144	-14 451 578
dettes commerciales	T 5.29	-2 051 964	-14 480 640
impôts, charges sociales et dettes salariales	T 5.29	-8 268 759	105 239
droits réels	T 5.28	338 556	0
comptes de régularisation	T 5.31	-98 976	-76.178

Les montants sont arrondis à l'euro

Exercice clôturé le 31 décembre	Annexe	2018	2017
2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-59 594 872	-55 416 265
investissements en location-financement (développements)	T 5.17 + T 5.18	-6 631 730	-3 357 581
investissements dans des immeubles de placement (y compris les développements)	T 5.14	-13 286 416	-6 354 832
investissements dans des actions de sociétés immobilières	T 5.14	-39 461 646	-45 616 349
investissements dans des immobilisations corporelles	T 5.15	-157 288	-85 754
investissements dans des immobilisations incorporelles	T 5.13	-62 955	0
investissements dans des immobilisations financières	T 5.16	5 162	-1 750
3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		43 264 936	46 510 833
Éléments de trésorerie inclus dans le résultat		-5 269 964	-4 345 351
charges d'intérêt payées	T 5.9	-5 357 984	-4 433 351
intérêts reçus (swap)	T 5.9	88 020	88 000
Variation des passifs financiers et des dettes financières		59 282 520	-10 751 129
augmentation (+) des dettes financières	T 5.28	71 500 000	10 000 000
diminution (-) des dettes financières : remboursements	T 5.28	-12 217 480	-20 751 129
Variation des capitaux propres		-10 747 620	-8 306 374
achat / vente d'actions propres		0	0
paiement de tantièmes		0	0
paiements de dividendes		-9 135 207	-7 060 418
paiements de dividendes-actions nominatives		0	0
paiements de dividendes-autres actions ordinaires		0	0
paiement du précompte mobilier sur les dividendes		-1 612 413	-1 245 956
Variation des capitaux propres : capital et prime d'émission		0	69 913 687
augmentation de capital et prime d'émission	T 5.23 + T 5.24	0	69 913 687
augmentation du dividende optionnel		0	0
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE (1) + (2) + (3)		-2 894 916	-2 335 018
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		2 746 139	5 641 055

1.4 État des variations des fonds propres consolidés

	CAPITAL	PRIME D'ÉMISSION	réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	réserves avant l'impact des swaps (1)	
Notes explicatives	T 5.23	T 5.24	T 5.25	T 5.25	T 5.25
			<i>réserve pour le solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	<i>réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)</i>	
1er janvier 2017	78 442 492	20 592 746	1 772 676	-82 620	-19 309 535
affectation du résultat net de l'exercice 2016			1 955 715	-30 502	-2 153 469
dividendes					
actions propres					
résultat de la période ⁽²⁾					
acompte sur dividende					
augmentation de capital	36 518 775	66 958 319			
31 décembre 2017	114 961 266	87 551 065	3 728 391	-113 122	-21 463 004
1er janvier 2018	114 961 266	87 551 065	3 728 391	-113 122	-21 463 004
affectation du résultat net de l'exercice 2017			-844 388	-1 465 295	2 049 041
dividendes					
actions propres					
résultat de la période ⁽²⁾					
acompte sur dividende					
augmentation de capital					
31 décembre 2018	114 961 266	87 551 065	2 884 002	-1 578 417	-19 413 963

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

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

Les montants sont arrondis à l'euro

autres réserves	réserve pour actions propres	résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES FONDS PROPRES
T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.26	
11 499 810	0	7 887 957	1 768 287	7 895 283	108 698 809
		-182 834	-411 090	411 090	0
			0	-8 306 374	-8 306 374
			0	0	0
			0	14 287 714	14 287 714
			0	0	0
			0	0	103 477 094
11 499 810	0	7 705 123	1 357 197	14 287 714	218 157 243
11 499 810	0	7 705 123	1 357 197	14 287 714	218 157 243
-216 294		4 017 032	3 540 095	-3 540 095	0
			0	-10 747 620	-10 747 620
			0	0	0
			0	23 001 578	23 001 578
			0	0	0
			0	0	0
11 283 515	0	11 722 154	4 897 292	23 001 578	230 411 202

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

2. Note explicative aux comptes annuels consolidés

Note explicative 1 : Informations générales sur la Société

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. Le siège social de la Société est situé à l'adresse suivante : Horstebaan 3 à 2900 Schoten (téléphone : + 32 3 222 94 94).

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 principaux actionnaires sont énumérés dans les notes afférentes aux comptes annuels. Care Property Invest est cotée sur Euronext Brussels et reprise dans l'indice Bel Mid et l'indice GPR.

Les comptes annuels consolidés de la Société au 31 décembre 2018 comprennent la Société et ses filiales. Les comptes annuels consolidés sont établis en euros, sauf indication contraire, et couvrent la période de douze mois clôturée au 31 décembre 2018. Les comptes annuels ont été approuvés et publiés par le conseil d'administration le 20 mars 2019. Les comptes annuels seront soumis à l'assemblée générale annuelle ordinaire des actionnaires qui aura lieu le 29 mai 2019.

Note explicative 2 : Méthodes comptables

T 2.1 DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), telles qu'approuvées et acceptées au sein de l'Union Européenne, et conformément aux dispositions de la loi SIR et de l'AR SIR. Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par le Bureau international des normes comptables (IASB) et le Comité d'interprétation des normes internationales d'information financière (IFRIC), dans la mesure où elles s'appliquent aux activités du groupe.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES AVANT L'EXERCICE DÉBUTANT LE 1ER JANVIER 2018

IFRS 9 « Instruments financiers »

L'IFRS 9 a été publié par l'IASB en juillet 2014 et adopté par l'Union européenne en novembre 2016. L'IFRS 9 contient des dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs financiers et des obligations financières, en particulier la réduction de valeur des actifs financiers et les dispositions générales de hedge accounting. L'IFRS 9 remplace en grande partie la norme IAS 39 – Instruments Financiers : Comptabilisation et Évaluation.

Sur base de son analyse de l'exercice 2018, Care Property Invest a conclu que l'IFRS 9 n'a aucun impact matériel sur les comptes annuels consolidés. En ce qui concerne les réductions de valeur exceptionnelles d'actifs financiers évalués au coût amorti, en ce comprises les créances commerciales et les créances de location-financement, l'application du modèle de pertes de crédit attendues sous l'IFRS 9 débouche sur une reconnaissance plus précoce des pertes de crédit par rapport au modèle de pertes appliqué précédemment sous la norme IAS 39. Pour plus d'explications sur l'analyse réalisée et sur les provisions incorporelles comptabilisées, nous renvoyons à « T 5.27 Provisions » à la page 261.

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients »

L'IFRS 15 prévoit un cadre global unique des principes que les entités doivent respecter pour comptabiliser les produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. À son entrée en vigueur, cette nouvelle norme remplace aussi bien la norme IAS 18 relative aux produits issus de la vente de biens et de la prestation de services, que la norme IAS 11 relative aux contrats de construction pour le compte de tiers, et leurs interprétations.

Il ressort de l'analyse que la norme IFRS 15 n'aura pas d'incidence sur les comptes consolidés de Care Property Invest puisque les contrats de location, qui représentent la principale source de revenus, tombent en dehors du champ d'application de l'IFRS 15. Les principes de l'IFRS 15 ne s'appliquent pas non plus aux composants hors contrats de location. En dehors des contrats de location, Care Property Invest détient également des contrats d'emphytéose « triple net » et des baux à loyer avec ses clients. Ces contrats ne concernent que la location et le canon à payer pour le bâtiment et requièrent donc une comptabilisation adaptée en fonction de l'IFRS 15.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS NOUVELLES OU MODIFIÉES QUI NE SONT PAS ENCORE EN VIGUEUR

Un certain nombre de nouvelles normes, modifications ou interprétations de normes existantes ne sont pas encore entrées en vigueur en 2018, mais peuvent être appliquées plus tôt. La Société a choisi d'appliquer de manière anticipée la nouvelle norme IFRS 16 « Contrats de location », dont l'application est prévue à partir du 1er janvier 2019.

IFRS 16 « Contrats de location »

L'IFRS 16 prévoit un cadre global pour l'identification des contrats de location et leur comptabilisation dans les comptes annuels, aussi bien du point de vue du bailleur que du preneur. À son entrée en vigueur, cette nouvelle norme remplace la norme IAS 17 « Contrats de location » et ses interprétations.

L'IFRS 16 introduit des changements importants dans la comptabilisation des contrats de location dans le chef du preneur de location ; la distinction entre contrat de location opérationnel et financier disparaît et les actifs et passifs sont reconnus pour tous les contrats de location (à l'exception de contrats de location à court terme ou d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation des contrats de location par le preneur, l'IFRS 16 conserve pratiquement toutes les dispositions de l'IAS 17 « Contrats de location » en ce qui concerne la comptabilisation des contrats de location par le bailleur. Cela signifie que les bailleurs doivent continuer à classer les contrats de location comme contrats de location opérationnels ou financiers.

Étant donné que Care Property Invest intervient pratiquement exclusivement comme bailleur, l'impact de l'implémentation de l'IFRS 16 sur les comptes annuels consolidés restera faible. Si Care Property Invest intervient en tant que preneur de location dans des contrats de location classés comme contrats de location opérationnels sous la norme IAS 17, et que ces contrats ne font pas partie des exceptions prévues par l'IFRS 16 (à savoir des immeubles de placement dont ce n'est pas la nue-propriété qui est détenue mais seulement l'usufruit, via une emphytéose), un droit d'usage, et le passif qui en découle, doivent être enregistrés dans les comptes annuels consolidés. «T 5.14 Investissements immobiliers» à la page 243 Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à

T 2.2 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 intergroupe 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.

Les intérêts minoritaires sont les participations dans les filiales qui ne sont pas détenues directement ou indirectement par le groupe. Voir aussi les notes explicatives «T 5.36 Données sur les filiales» à la page 271.

T 2.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont activées à leur prix d'acquisition et amorties selon la méthode linéaire, au pourcentage annuel de 20 %.

T 2.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Généralités

Les biens immobiliers (terrains et bâtiments) - obtenus à titre onéreux ou par apport en nature contre l'émission d'actions nouvelles ou par le biais d'une fusion par acquisition d'une société immobilière ou par le biais d'une scission partielle - détenus pour obtenir des revenus locatifs à long terme, et qui ne servent pas au propre usage sont reconnus comme des immeubles de placement.

Lors de la comptabilisation initiale, la Société analyse si un investissement doit être comptabilisé comme un immeuble de placement ou comme location-financement en appliquant les critères d'IAS 17. Dans le cadre de cette analyse, il existe un risque que la Société fasse une mauvaise évaluation. La Société cherche toutefois à prévenir ce risque en faisant préalablement appel à des experts externes IFRS et en effectuant une analyse sur la base des données reçues de l'expert immobilier indépendant.

Évaluation lors de la comptabilisation initiale

Lors de la première comptabilisation, les immeubles de placement sont évalués à la valeur d'acquisition, y compris les frais de transaction et les charges directement attribuables.

En cas de différences de valeur entre le prix d'achat et la première évaluation de la juste valeur au moment de la comptabilisation (acquisition), la différence de valeur qui a uniquement trait aux droits et charges de mutation est imputée dans l'état du résultat global.

Évaluation après la comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur conformément à la norme IAS 40. La juste valeur est égale au montant pour lequel un bâtiment pourrait être échangé, entre des parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales. 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 % (Région flamande) à 12,5 % (Région de Bruxelles Capitale et Région wallonne) pour les transactions relatives à des bâtiments en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €. 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.

Les bénéfices ou les pertes découlant de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont repris dans l'état du résultat global sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans la période où ils apparaissent et sont alloués, lors de la répartition des bénéfices de l'année suivante, à la réserve « b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ». Dans le cadre de cette allocation, la distinction est faite, dans cette réserve, pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers, entre les variations de la valeur d'investissement du bien immobilier et les droits de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique, de sorte que cette dernière rubrique correspond toujours à la différence entre la valeur d'investissement du bien immobilier et sa juste valeur.

Aliénation d'un immeuble de placement

Lors de la vente d'un immeuble de placement, les bénéfices ou les pertes réalisés sur la vente sont inclus dans l'état du résultat global de la période couverte par le rapport sous la rubrique « XVI Résultat de la vente d'immeubles de placement ». Les commissions versées aux agents immobiliers lors de la vente de bâtiments et les engagements pris à la suite d'opérations sont déduits du prix de vente obtenu pour déterminer le bénéfice ou la perte réalisé.

La plus-value ou la moins-value réalisée comprend, d'une part, la différence entre la valeur de vente nette et la dernière valeur comptable (juste valeur de la dernière évaluation), et d'autre part, l'écriture inverse des droits de mutation estimés qui ont été enregistrés directement dans les fonds propres à leur juste valeur, lors de la première évaluation.

Étant donné que le bien immobilier a été vendu, la réserve « b) Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers », et la réserve « c) Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » sont transférés aux réserves disponibles pour le bien vendu.

Projets de développement

- Les terrains détenus en vue d'une augmentation de valeur à long terme au lieu d'une vente à court terme dans le cours normal des affaires ;
- Les terrains détenus et dont l'usage futur n'a pas encore été déterminé ;
- Les bâtiments vacants qui sont détenus pour être donnés en location sur la base d'un ou de plusieurs contrats de location opérationnelle ; et
- Les biens immobiliers en cours de construction ou de développement destinés à être utilisés à l'avenir en tant qu'immeubles de placement doivent également être considérés comme des immeubles de placement et être inclus dans la sous-rubrique « Projets de développement » à leur juste valeur.

Après la comptabilisation initiale, les projets sont évalués à leur juste valeur. Cette juste valeur tient compte des risques de développement importants. Dans ce contexte, tous les critères suivants doivent être remplis :

- Il y a une image claire des coûts qui doivent encore être engagés pour le projet ;
- Tous les permis nécessaires à l'exécution du projet ont été obtenus ;
- Une partie substantielle du projet de développement est louée de manière anticipée (contrat de bail signé définitivement).

Cette évaluation à la juste valeur repose sur l'estimation de l'expert immobilier indépendant (selon les méthodes et hypothèses usuelles) et tient compte des coûts qui doivent encore être engagés pour parachever le projet.

Tous les coûts directement liés à l'achat ou au développement et tous les autres frais d'investissement sont repris dans le coût du projet de développement. Conformément à la norme IAS 23, les coûts de financement directement attribuables à la construction ou à l'acquisition d'un immeuble de placement sont capitalisés sur la période précédant la préparation à la location de l'immeuble de placement.

La capitalisation des coûts de financement comme élément du coût d'un actif entrant en considération n'a lieu que si :

- Des dépenses sont effectuées pour l'actif ;
- Des charges de financement sont engagées et ;
- Des activités sont en cours pour préparer l'actif à son utilisation prévue. Elles comprennent non seulement la construction proprement dite mais aussi les travaux techniques et administratifs préalables à celle-ci, comme les activités liées à l'obtention de permis.

La capitalisation des coûts de financement est suspendue pendant de longues périodes durant lesquelles le développement actif est interrompu. La capitalisation n'est pas suspendue pendant une période où de nombreux travaux techniques et administratifs sont effectués.

Droits réels

Les contrats de location dont le terme dépasse 12 mois et dont l'actif sous-jacent représente une valeur élevée doivent être classifiés, conformément à l'IFRS 16, en inscrivant un droit d'usage à l'actif. À la date initiale, l'actif correspondant au droit d'usage est valorisé à son prix d'achat. Par la suite, l'actif est valorisé sur la base du modèle de juste valeur, conformément à la norme IAS 40.

T 2.5 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

T 2.5.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES POUR USAGE PROPRE

Généralités

Les actifs qui sont détenus pour usage propre dans la production ou la livraison de biens ou de services, pour la location à des tiers ou à des fins de gestion et dont on prévoit qu'il seront utilisés plus longtemps qu'une période, sont comptabilisés comme des immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

Évaluation lors de la première comptabilisation

Une immobilisation corporelle doit être évaluée à son coût s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus de l'actif iront à la Société et si le coût de l'actif peut être évalué de façon fiable.

Le coût d'un actif est équivalent au prix comptant à la date de comptabilisation (le prix d'achat) et à toutes les charges directement attribuables pour préparer l'actif à son utilisation. Les charges subséquentes pour la maintenance quotidienne d'une immobilisation corporelle ne sont pas reprises dans la valeur comptable de l'actif. Ces charges sont comptabilisées dans le compte de résultat lorsqu'elles sont encourues. Les futures dépenses de réparation et de maintenance ne sont capitalisées que s'il peut être clairement démontré qu'elles entraînent une augmentation des avantages économiques futurs attendus de l'actif.

Évaluation après la première comptabilisation

Toutes les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût, déduction faites des éventuels amortissements accumulés et des éventuelles dépréciations accumulées.

Amortissements

Les différentes catégories d'immobilisations corporelles sont amorties selon la méthode d'amortissement linéaire, sur la durée d'utilité estimée de l'actif. La valeur résiduelle et la durée d'utilité doivent être revues au moins à la fin de chaque période couverte par le rapport. Un actif est amorti à partir du moment où il est prêt pour l'usage prévu. Les amortissements d'un actif prennent fin à la date à laquelle l'actif est détenu en vue de la vente ou n'est plus utilisé.

Il est amorti, même si la juste valeur de l'actif est supérieure à sa valeur comptable, jusqu'à ce que la valeur résiduelle soit atteinte. À partir du moment où la valeur résiduelle est égale ou supérieure à la valeur comptable, le coût d'amortissement est nul, jusqu'à ce que la valeur résiduelle soit à nouveau inférieure à la valeur comptable de l'actif.

Les immobilisations corporelles pour usage propre sont amorties de façon linéaire selon les pourcentages d'amortissement suivants :

Bâtiment (usage propre)	3,33%
Équipement du bâtiment	10%
Mobilier	10%
Ordinateurs	33,33%
Machines de bureau	25%
Matériel roulant	20%
Aménagement des bureaux	10%

Aliénation d'une immobilisation corporelle

Au moment où un actif est aliéné ou au moment où aucun avantage économique futur n'est plus attendu en raison de l'utilisation ou de l'aliénation d'un actif, l'immobilisation corporelle ne peut plus être reprise au bilan de la Société.

Le bénéfice ou la perte découlant de la mise hors service ou de l'aliénation d'un actif est égale à la différence entre l'éventuel produit net de sortie et la valeur comptable de l'actif. Cette plus-value ou moins-value est reprise dans l'état du résultat global.

T 2.5.2 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES - COÛTS DE DÉVELOPPEMENT DES PROJETS PRÉPARATION/EXÉCUTION QUI SONT COMPTABILISÉES EN TANT QUE CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT (IAS 17) PAR LA SUITE.

Les coûts de construction des projets en préparation et en exécution sont comptabilisés au prix coûtant (valeur nominale) dans les autres charges d'exploitation et capitalisés via les autres produits d'exploitation dans les autres immobilisations corporelles. Lors de la réception provisoire du bâtiment, l'activité de location débute et le montant de l'investissement net est classé sous la rubrique « I.F. Créances de location-financement » du bilan. En vertu de la norme

IAS 17, une créance locative doit être initialement évaluée à la valeur actuelle des flux de revenus futurs. La différence entre le coût de construction et cette valeur actuelle est le résultat du développement de l'objet

loué. Elle doit être prise en compte dans le résultat au prorata de la période de construction comme résultat de l'activité de construction dans les autres produits/charges d'exploitation.

T 2.6 PERTES DE VALEUR EXCEPTIONNELLES

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 réalisable 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 dépréciations qui en résultent sont comptabilisées à charge de l'état du résultat global. Les dépréciations comptabilisées précédemment sont reprises par le biais de l'état du résultat global en cas de changement de l'estimation utilisée pour déterminer la valeur réalisable de l'actif depuis la comptabilisation de la dernière dépréciation.

T 2.7 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les actifs financiers sont classés dans l'une des catégories prévues par la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » selon l'intention avec laquelle les actifs financiers ont été achetés et sont établis lors de leur comptabilisation initiale. Cette classification détermine l'évaluation des actifs financiers aux futures dates de bilan : coût amorti ou juste valeur sur la base de la méthode de mise en équivalence (conformément à l'IAS 28).

Instruments financiers

Les instruments dérivés ou les produits dérivés de taux d'intérêt (comme les swaps de taux d'intérêt) peuvent être utilisés pour couvrir les risques de taux d'intérêt résultant des activités opérationnelles, de financement et d'investissement. Les instruments financiers dérivés que la Société utilise ne répondent pas aux critères de la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture (ils ne sont pas détenus à des fins commerciales ni acquis en vue d'une vente à court terme) et sont repris dans le 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 se base sur les calculs de valeur de marché de la contrepartie et les justes valeurs respectives sont considérées comme « niveau 2 » tel que défini par les normes IAS/IFRS (voir également les notes explicatives « T 5.11 Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers » à la page 240).

La juste valeur des instruments de couverture est le montant estimé des frais que la Société doit payer ou va recevoir pour régler ses positions à la date de clôture du bilan, en tenant compte de la courbe de rendement actuelle, de la solvabilité des contreparties et de toute valeur d'option. La juste valeur des instruments de couverture est estimée mensuellement par les établissements financiers émetteurs.

Participations

L'acquisition des actions de filiales de Care Property Invest se fait dans le cadre d'un « asset deal », et la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » ne s'applique dès lors pas. Les participations sont valorisées sur la base de la méthode de mise en équivalence (conformément à la norme IAS 28).

Autres immobilisations financières

Les prêts et créances (y compris les garanties) sont des instruments financiers non dérivés, à paiements déterminés ou déterminables, qui ne sont pas cotés sur un marché actif et sont évalués au coût amorti.

T 2.8 CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET COMMERCIALES

Créances de location-financement

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

La rubrique « I.F. Créances de location-financement » contient le coût d'investissement des projets transférés, donc donnés en emphytéose, déduction faite des acomptes reçus en vertu du contrat.

Care Property Invest en tant que lessee (preneur)

Au début de la période de location, les locations-financements sont reprises à l'actif et au passif du bilan à la juste valeur de l'actif loué ou, si elle est inférieure, à la valeur au comptant des paiements de location-financement minimaux. Les paiements de location-financement minimaux sont repris en partie en tant que coût de financement, en partie en tant que remboursements de l'engagement en cours, de sorte qu'il en résulte un taux périodique constant.

Créances commerciales

La rubrique « I.G. Créances commerciales et autres immobilisations » concernant les projets inclus dans les locations-financement contient, d'une part, la marge bénéficiaire ou déficitaire allouée à la phase de construction d'un projet. Cette marge bénéficiaire ou déficitaire correspond à la différence entre la valeur nominale des redevances dues au terme du droit de superficie (incluses sous la rubrique « I.F. Créances de location-financement ») et la juste valeur au moment de la mise à disposition calculée en actualisant tous les flux de trésorerie futurs (à savoir les redevances emphytéotiques, locatives et dues au terme du droit de superficie) 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. 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 et est donc différente pour un CPAS ou une organisation à but non lucratif. Cette rubrique comprend d'autre part une provision pour les coûts actualisés de services car la Société reste impliquée, après la réception du bâtiment, dans la maintenance du bien immobilier, qu'il s'agisse de conseils ou d'interventions en cas de défaut de construction ou d'ajustements imposés, du suivi du paiement des loyers, etc.

Pendant la durée du contrat, la créance est réduite, puisque les plus-values et les provisions pour les coûts des services sont amorties annuellement et déduites de l'état du résultat global dans les autres produits et charges d'exploitation.

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.

T 2.9 ACTIFS COURANTS

Créances commerciales et autres créances à un an au plus

Les créances à un an au plus sont évaluées à leur valeur nominale, déduction faite des dépréciations pour créances douteuses ou irrécouvrables qui sont comptabilisées comme des pertes pour dépréciations dans l'état du résultat global.

Actifs d'impôt

Les actifs d'impôt sont évalués au taux d'imposition en vigueur au cours de la période à laquelle ils se rapportent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie (comptes bancaires, fonds et placements à court terme) sont évalués au coût amorti. Les coûts complémentaires sont immédiatement traités dans l'état du résultat global.

Comptes de régularisation

Les coûts encourus au cours de l'exercice, qui se rapportent en tout ou partie à l'exercice suivant, sont comptabilisés dans les comptes de régularisation, sur la base d'une règle de proportionnalité. Les revenus et fractions de revenus reçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants mais qui se rapportent à l'exercice concerné sont comptabilisés pour la somme en ce qui concerne l'exercice concerné.

T 2.10 FONDS PROPRES

Les instruments de fonds propres émis par l'entreprise sont repris pour le montant des sommes reçues (après déduction des coûts d'émission directement attribuables).

Les actions propres éventuellement 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 net IFRS.

Les dividendes font partie du résultat reporté et ne sont comptabilisés comme passif que dans la période au cours de laquelle ils sont formellement octroyés, c'est-à-dire approuvés par l'assemblée générale des actionnaires.

T 2.11 PROVISIONS

Une provision est comptabilisée lorsque :

- la Société a un passif - juridiquement exécutoire ou factuel - actuel, à la suite d'un événement passé ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera requise pour régler le passif et ;
- le montant du passif peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision est basé sur la meilleure estimation des dépenses nécessaires pour régler le passif actuel à la date du bilan, en tenant compte des risques et incertitudes qui y sont liés. 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.

T 2.12 PASSIFS FINANCIERS

Dettes financières et commerciales

Les passifs financiers au coût amorti, y compris les dettes, sont initialement évalués à la juste valeur, après déduction des coûts de transaction. Ils sont évalués au coût amorti, après la comptabilisation initiale. Les passifs financiers du groupe évalués au coût amorti comprennent les dettes financières à long terme, les autres passifs non courants, les passifs financiers courants, les dettes fournisseurs et les dividendes à payer dans les autres passifs courants.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés ou les produits dérivés de taux d'intérêt (comme les swaps de taux d'intérêt) peuvent être utilisés pour couvrir les risques de taux d'intérêt résultant des activités opérationnelles, de financement et d'investissement. Les instruments financiers dérivés que la Société utilise, ne répondent pas aux critères de la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture (ils ne sont pas détenus à des fins commerciales ni acquis en vue d'une vente à court terme) et sont repris dans le 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 se base sur les calculs de valeur de marché de la contrepartie et les justes valeurs respectives sont considérées comme « niveau 2 » tel que défini par les normes IAS/IFRS (voir également l'explication dans « T 5.11 Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers » à la page 240).

La juste valeur des instruments de couverture est le montant estimé des frais que la Société doit payer ou recevoir pour régler ses positions à la date de clôture du bilan, en tenant compte de la courbe de rendement actuelle, de la solvabilité des contreparties et de toute valeur d'option. La juste valeur des instruments de couverture est estimée mensuellement par l'établissement financier émetteur.

Dettes liées à un contrat de location

Les contrats de location dont le terme dépasse 12 mois et dont l'actif sous-jacent représente une valeur élevée doivent être inscrits au bilan par un passif lié à un contrat de location, conformément à l'IFRS 16. Le passif lié à un contrat de location est égal à la valeur au comptant des paiements de location-financement qui n'ont pas encore été effectués à la date du rapport.

Passifs d'impôt

Les passifs d'impôt sont évalués au taux d'imposition en vigueur durant la période à laquelle ils se rapportent.

Comptes de régularisation

Les coûts encourus au cours de l'exercice suivant, mais qui se rapportent en tout ou partie à l'exercice concerné, sont comptabilisés pour la somme relative à l'exercice en question comme un coût à imputer dans l'exercice en cours. Les revenus perçus au cours de l'exercice, imputables en tout ou partie à l'exercice suivant, sont comptabilisés dans les comptes de régularisation sur la base d'une règle de proportionnalité.

T 2.13 AVANTAGES DU PERSONNEL

Les contrats que Care Property Invest a conclus dans le cadre de l'assurance de groupe sont du type « contributions définies » (voir la note explicative relative aux rémunérations sous « T 5.4 Frais généraux de la société » à la page 231). 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 2018 (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 est limité.

T 2.14 PRODUITS ET CHARGES

Revenus locatifs

Le résultat locatif net comprend les loyers, les redevances des locations opérationnelles et les autres revenus y afférents, déduction faite des coûts afférents à la location, tels que les coûts d'inoccupation, les avantages locatifs et les dépréciations de créances commerciales.

Les avantages locatifs comprennent les réductions de loyers temporaires ou les périodes sans loyer, en faveur de l'exploitant du bien immobilier.

Les produits sont évalués à la juste valeur de la redevance reçue ou à laquelle la Société a droit. Ils sont repris pro rata temporis dans l'état du résultat global de la période à laquelle ils se rapportent.

Charges immobilières

Compte tenu du caractère triple net des contrats, la Société n'est pas responsable des coûts de maintenance et de réparation, des services publics, des assurances et des taxes sur le bâtiment. Dans le cas de contrats double net, le risque lié aux coûts de maintenance et de réparation incombe bien à la Société.

Frais généraux et autres produits et charges d'exploitation

Les frais généraux de la Société couvrent les frais fixes d'exploitation de Care Property Invest, qui est active comme société cotée en bourse et bénéficie du statut de SIR.

Les produits et les charges sont comptabilisés pro rata temporis dans l'état du résultat global de la période à laquelle ils se rapportent.

T 2.15 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

Le statut de SIR prévoit un statut fiscal transparent, étant donné que la SIR n'est soumise à l'impôt des sociétés que pour des éléments spécifiques du résultat tels que les dépenses rejetées, les avantages anormaux et bénévoles et les commissions secrètes. En général, les revenus locatifs, les revenus financiers et les plus-values réalisées sont exonérés d'impôts lors de la réalisation d'actifs.

L'impôt des sociétés est comptabilisé directement dans le compte de profits et pertes, sauf s'il se rapporte à des éléments qui sont comptabilisés directement dans les fonds propres. Dans ce cas, l'impôt est également repris directement dans les fonds propres. La charge d'impôt courante est constituée de l'impôt attendu sur le revenu imposable de l'année et des corrections des exercices précédents.

Les actifs et passifs d'impôt différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles déductibles et imposables entre la base imposable et la valeur comptable. Ces actifs et passifs ne sont pas comptabilisés si les différences temporaires résultent de la comptabilisation initiale de goodwill ou de la comptabilisation initiale (sauf dans un regroupement d'entreprises) d'autres actifs ou passifs. Les passifs d'impôts différés sont généralement comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables. Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice fiscal suffisant sera disponible pour contrebalancer les différences temporelles. Les actifs d'impôts différés sont réduits lorsqu'il n'est plus probable que l'avantage fiscal réalisé sera réalisé.

Conformément à l'article 161, 1^o, du Code des droits de succession, la Société est redevable chaque année, en tant que SIR, d'une taxe 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, 6^e 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 d'impôt de succession (anciennement : droits de succession dans le Code des droits de succession, article 55 bis - Arrêté du gouvernement flamand du 3 mai 1995, remplacé par l'art. 11 du « Décret portant diverses mesures relatives aux finances et au budget » du 9 novembre 2012 (MB du 26 novembre 2012) - Circulaire n^o 2 du 27 mars 1997 ; aujourd'hui : article 2.7.6.0.1 du code flamand de la fiscalité (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 boursière 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 à la suite du 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

L'exit tax est un impôt sur la plus-value qui est établi dans le cas d'une fusion, d'une scission ou d'une opération équivalente d'une SIR avec une société belge qui n'est pas une SIR. Lorsque cette entreprise est reprise pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, l'exit tax est déduite des fonds propres de cette société. Si la société n'est pas immédiatement fusionnée avec la SIR, les ajustements des obligations en matière d'exit tax, qui s'avèreraient nécessaires au moment de la fusion par rapport au montant provisionné, sont comptabilisés par le biais de l'état du résultat global.

Le pourcentage de l'exit tax s'élève à 12,75 % au 31 décembre 2018, soit 12,5 % augmenté de 2 % de contribution complémentaire de crise. La loi programme du 25 décembre 2017 portant réforme de l'impôt des sociétés publiée au Moniteur Belge du 29 décembre 2017 confirme la réduction de l'exit tax de 16,995 (16,5 multiplié par 3 % d'impôt de crise) à 12,75 % (12,5% multiplié par 2 % d'impôt de crise) pour les exercices d'imposition 2019 et 2020 de même que son augmentation à 15 % à partir de l'exercice 2021.

L'exit tax est calculée sur les plus-values latentes et les réserves exonérées de la société immobilière qui effectue l'apport par fusion, la scission ou l'opération équivalente. La plus-value latente est la différence positive entre la valeur fiscale réelle du patrimoine social (scindé) de la société immobilière concernée et la valeur d'acquisition de ce patrimoine social, déduction faite des amortissements et dépréciations précédemment admis du point de vue fiscal. Les latences fiscales actuelles (pertes compensables, déduction des intérêts notionnels transférés...) peuvent être déduites de la base imposable. La valeur réelle fiscale est la valeur coûts acheteur, c'est-à-dire après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Elle peut différer de la juste valeur du bien immobilier telle qu'elle figure au bilan de la SIR, conformément à la norme IAS 40.

Note explicative 3 : Information sectorielle

Étant donné que Care Property Invest SA est active sur le marché néerlandais depuis octobre 2018 et ambitionne de faire des Pays-Bas son deuxième marché domestique, la Société fait, depuis lors, conformément à l'IFRS 8, une distinction entre deux secteurs géographiques : Belgique et Pays-Bas. L'information sectorielle tient compte des secteurs opérationnels et de l'information interne utilisée pour le processus décisionnel. Les résultats de l'entreprise sont régulièrement évalués par le « chief operating decision maker » (dirigeants les plus hauts placés de l'entité), ou CODM, en vue de prendre les décisions relatives à la répartition des ressources disponibles et de déterminer les prestations du secteur. Au sein de Care Property Invest SA, le comité de direction intervient en tant que CODM. Pour les méthodes comptables du rapport financier, nous vous renvoyons à la note explicative 2 – Méthodes comptables. Tout groupe de sociétés relevant d'un contrôle commun est considéré comme un seul client. Les produits issus de transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils excèdent 10 % du chiffre d'affaires. Pour Care Property Invest SA, il s'agit de :

- Armonea, avec une part de 13,95 % du chiffre d'affaires global répartie sur quatre bâtiments en Belgique et
- Vulpia Care Group avec une part de 14,91 % du chiffre d'affaires global répartie sur six bâtiments en Belgique.

L'information sectorielle comprend les résultats, les actifs et les passifs qui peuvent être affectés, directement ou sur une base raisonnable, à un secteur déterminé.

T 3.1 INFORMATION SECTORIELLE – RÉSULTAT

Résultat d'exploitation	Belgique	Pays-Bas	Montants non affectés	Total
RÉSULTAT LOCATIF NET	25 221 729,07	15 053,76	0,00	25 236 782,83
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25 221 729,07	15 053,76	0,00	25 236 782,83
Frais généraux de la société	-3 695 908,86	-211 939,76	0,00	-3 907 848,62
Autres revenus et charges d'exploitation	109 831,90	-23 126,00	0,00	86 705,90
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	21 635 652,11	-220 012,00	0,00	21 415 640,11
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 952 942,52	-225 237,00	0,00	3 727 705,52
Autre résultat sur portefeuille	2 613 636,81	31 634,00	0,00	2 645 270,81
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	28 202 231,44	-413 615,00	0,00	2 645 270,81
Résultat financier			-5 973 035,45	-5 973 035,45
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				21 815 580,99
Impôts			1 185 997,50	1 185 997,50
RÉSULTAT NET				23 001 578,49
RÉSULTAT GLOBAL				23 001 578,49

T 3.2 INFORMATION SECTORIELLE – BILAN

Bilan	Belgique	Pays-Bas	Montants non affectés	Total
TOTAL DE L'ACTIF	261 554 673,33	9 876 549,00	202 206 039,59	473 637 261,92
Investissements immobiliers	261 554 673,33	9 876 549,00	0,00	271 431 222,33
<i>Investissements immobiliers</i>	<i>252 135 331,70</i>	<i>5 196 178,00</i>	<i>0,00</i>	<i>257 331 509,70</i>
<i>Investissements immobiliers – projets de développement</i>	<i>9 080 786,00</i>	<i>4 680 371,00</i>	<i>0,00</i>	<i>13 761 157,00</i>
<i>Investissements immobiliers – droits réels</i>	<i>338 555,63</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>338 555,63</i>
Autres actif			202 206 039,59	202 206 039,59
TOTAL DES FONDS PROPRES ET PASSIFS			473 637 261,93	473 637 261,93
Fonds propres			230 411 202,11	230 411 202,11
Passifs			243 226 059,81	243 226 059,81

Note explicative 4 : 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 » pages 8 sq. du rapport financier annuel.

T 4.1 RISQUE DE LIQUIDITÉS

Ce risque peut être décrit comme le risque qui résulterait d'un déficit de caisse en cas de résiliation ou de renouvellement tardif des conventions de financement par la Société (telles que les lignes de crédit existantes). Ce risque peut également découler de l'absence de renouvellement de conventions de financement arrivant à échéance ou du non-respect des covenants des contrats de crédit.

L'impact potentiel de ce risque est :

- L'impossibilité de financer des acquisitions ou des projets (avec des fonds propres ou empruntés) ou des coûts plus élevés réduisant la rentabilité.
- L'indisponibilité de financement pour le remboursement des intérêts, du capital ou des coûts d'exploitation.
- L'augmentation du coût de la dette en raison de marges bancaires plus élevées, avec une incidence sur le résultat et les flux de trésorerie. Le risque de financement accru pour la partie des dettes à court terme.
- La vente d'immeubles de placement à prix réduit.

Compte tenu du statut légal de la SIR et de la nature des biens dans lesquels Care Property Invest investit, le risque de non renouvellement des conventions de financement à terme est limité (sauf cas imprévus), même dans un contexte de durcissement des conditions de crédit.

Care Property Invest applique néanmoins une politique stricte pour limiter ces risques. Ainsi, pour le portefeuille initial de créances de leasing, la conclusion de crédits à long terme est garantie envers les banques par l'opérateur (le CPAS ou l'ASBL) à concurrence du montant du prêt, par projet concerné. Le crédit contracté auprès d'ING Bank pour le projet situé à Nijlen est soumis à une garantie de Care Property Invest et de l'ASBL à Immomanda SA d'accorder un mandat hypothécaire sur le bâtiment à concurrence de la somme empruntée. Étant donné les garanties accordées et sauf événements imprévisibles, il n'y a que peu ou pas de risques que ces 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 leasing (envers Care Property Invest) de payer l'indemnité due au terme du droit de superficie, les subsides que le CPAS et l'ASBL reçoivent de la Communauté flamande sont en outre 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 résultant du contrat de leasing. 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 ensuite 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 en outre tenue de fournir une garantie bancaire égale à six mois ou trois ans d'obligation de canon. À ce jour, la Société n'a

pas non plus connaissance d'éléments qui pourraient laisser penser que les preneurs ne parviendront pas à remplir leurs obligations dans l'avenir.

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des lignes de crédit totalisait 135 millions €. Ceci comprend, d'une part, un crédit de caisse à 5 ans de 35 millions € auprès de KBC et, d'autre part, un programme MTN d'un montant de 100 millions € auprès de Belfius. La Société a tiré deux obligations de chacune 5 millions d'euros, à taux fixe, pour une durée de 6 et 7 ans, et une obligation de 7,5 millions € d'une durée de 11 ans. Pour le programme MTN, la Société dispose de deux lignes de back-up, chacune de 35 millions €, auprès de KBC et de Belfius. Au 31 décembre 2018, la société a tiré 32,5 millions € sur le crédit de caisse auprès de KBC et a un programme CP en cours de 31,5 millions €. En outre, Care Property Invest a, dans certains cas, repris des crédits en cours de ses filiales.

Care Property Invest suit de près le risque de liquidité du nouveau portefeuille. Pour le portefeuille initial, la Société dispose de 2 crédits d'un montant total de 6 890 000 € révisables tous les trois ans. Dans le cadre de l'acquisition de sociétés immobilières par le biais d'un share deal, la Société dispose de 7 autres crédits révisables dont le taux d'intérêt peut être revu tous les trois ou cinq ans. Care Property Invest suit également ce risque de près.

T 4.2 RISQUES LIÉS AU COÛT DU CAPITAL

Le risque peut être décrit comme 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.

Il peut entraîner une augmentation significative du coût moyen pondéré du capital de l'entreprise (fonds propres et dette) et avoir un impact sur la rentabilité de l'entreprise dans son ensemble et de nouveaux investissements

Les prêts avec un taux d'intérêt fixe et variable s'élevaient respectivement à 65,56 % et 34,44 % du passif financier total au 31 décembre 2018. Le pourcentage de dette contractée à taux variable converti en instrument à taux fixe par le biais d'un instrument dérivé s'élevait à 26,79 % au 31 décembre 2018. Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt entraînerait un coût de financement supplémentaire de 110.680,65 € pour la Société. Une modification (positive ou négative) de la courbe des taux de 0,25 % aurait un impact d'environ 2,8 millions d'euros sur la juste valeur du portefeuille de crédits. Une hausse des taux d'intérêt aurait un effet positif sur le résultat global, mais négatif sur les résultats distribuables. Une baisse des taux d'intérêt aurait un impact négatif sur le résultat global, mais positif sur le résultat distribuable.

Care Property Invest se protège contre une hausse des taux d'intérêt en utilisant des contrats ou swaps à taux fixe dans le portefeuille initial. Si l'on considère le portefeuille initial, seuls les crédits révisables contractés auprès de Belfius (à concurrence de 6 890 000 €) sont exposés à un risque de taux d'intérêt limité. Ces crédits peuvent être révisés tous les trois ans. Pour le nouveau portefeuille, la partie utilisée du crédit de caisse, à hauteur de 32,5 millions €, et le CP en cours, à hauteur de 31,5 millions €, sont exposés à l'évolution des taux sur les marchés financiers. Pour se couvrir contre ce risque, Care Property Invest a également contracté, en 2018, un contrat swap d'un montant de 12 millions €. En outre, Care Property Invest dispose également de 7 crédits révisables pour ce nouveau portefeuille. Care Property Invest surveille de près l'évolution des taux d'intérêt et de la courbe de taux et se couvrira en temps utile contre une hausse excessive des taux d'intérêt.

Des explications supplémentaires concernant les lignes de crédit sont données au chapitre au «Note explicative 5 : État du résultat global et bilan» à la page 229 - au «T 5.9 Charges d'intérêts nettes» à la page 239, au «T 5.28.1 Dettes financières non courantes» à la page 262 et au «T 5.28.3 Autres passifs financiers non courants» à la page 263. 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.

En général, Care Property Invest cherche à établir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires et ses investisseurs et dialogue constamment avec eux afin de développer une solide relation à long terme.

T 4.3 RISQUES LIÉS AU BUDGET

Ce risque peut être décrit comme le risque de divergence des résultats financiers par rapport au budget préétabli et aux exigences légales.

Les budgets annuels et les perspectives financières peuvent faire l'objet d'erreurs d'évaluation, de calcul, de planification et/ou de manipulation. De plus, les perspectives financières antérieures pourraient ne plus être pertinentes et/ou reposer sur des hypothèses susceptibles d'échapper au contrôle de la Société.

C'est la raison pour laquelle Care Property Invest prévoit une mise à jour trimestrielle de son modèle financier et de sa budgétisation avec vérification des hypothèses et des modalités d'établissement, combinée à un suivi quotidien des paramètres (économiques, immobiliers, etc.) susceptibles d'avoir une incidence sur le résultat.

T 4.4 RISQUES LIÉS À L'UTILISATION DE PRODUITS FINANCIERS DÉRIVÉS

Ce risque peut être décrit comme les risques liés à l'utilisation de produits dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt. La juste valeur des produits financiers dérivés s'élevait à -19 556 182,94 € au 31 décembre 2018, contre -19 413 963 € au 31 décembre 2017. La variation de la juste valeur des produits dérivés s'élevait à -142 219,64 € au 31 décembre 2018.

Cela peut entraîner, d'une part, la complexité et la volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et par conséquent de la valeur actuelle nette (VAN) telle que publiée en vertu des normes IFRS et, d'autre part, le risque de contrepartie envers les partenaires auprès desquels les produits financiers dérivés ont été contractés. La juste valeur des produits dérivés est affectée par les fluctuations des taux d'intérêt sur les marchés financiers.

Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture constituent des éléments hors trésorerie et dès lors un élément non réalisé (si les produits sont détenus jusqu'à leur échéance et ne sont pas réglés prématurément), et sont présentées séparément dans l'état du résultat global analytique pour une meilleure lisibilité. 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 ». Care Property Invest collabore en outre avec des institutions bancaires réputées (Belfius Banque, KBC Bank, CBC Banque, BNP Paribas Fortis et ING).

T 4.5 RISQUES LIÉS AUX COVENANTS ET AUX PARAMÈTRES FINANCIERS LÉGAUX

Ce risque peut être décrit comme le risque de violation des obligations légales ou contractuelles de se conformer à certains paramètres financiers dans le cadre du contrat de crédit.

À titre d'illustration :

Les paramètres suivants ont été repris dans le covenant avec KBC Bank :

- Un taux d'endettement maximal de 55 %. Le taux d'endettement maximal de la Société s'élevait à 45,70 % au 31 décembre 2018. Pour plus d'informations sur le taux d'endettement, veuillez vous reporter «T 4.6 Risques liés à l'évolution du taux d'endettement» à la page 227.
- Un ratio de couverture des intérêts (à savoir le résultat d'exploitation divisé par les charges d'intérêts payées) au moins égal à 2.
- Le ratio de couverture des intérêts s'élevait à 3,77 au 31 décembre 2018, et à 4,11 au 31 décembre 2017.

Le covenant avec BNP Paribas Fortis prévoit également un taux d'endettement maximal de 55 %.

Cela peut entraîner une éventuelle résiliation des crédits et une perte de confiance des investisseurs et des banquiers, en cas de violation de covenants contractuels. Il est possible que la Société ne soit plus en mesure d'obtenir le financement externe requis pour sa stratégie de croissance à des conditions favorables ou que les conditions du marché soient telles qu'il ne soit plus possible de trouver le financement externe requis pour les activités de la Société. La Société court le risque que les conventions de financement soient résiliées, renégociées, annulées ou comprennent une obligation de remboursement anticipé si certains engagements comme le respect des ratios financiers ne sont pas respectés. Il est en outre possible que des sanctions ou une surveillance plus stricte soient imposées par le régulateur si certains paramètres financiers légaux ne sont pas respectés (comme le respect du taux d'endettement légal prévu à l'article 13 de l'AR SIR).

Pour limiter ces risques, la Société mène une politique financière prudente, constamment supervisée, afin de respecter les paramètres financiers des covenants.

T 4.6 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

La capacité d'endettement de la Société est limitée par le taux d'endettement maximal légal de 65 % autorisé par la législation SIR. Il existe également des seuils pour les contrats de financement conclus avec des institutions financières. Le taux d'endettement maximal imposé par les institutions financières (KBC Bank et BNP Paribas Fortis) s'élève à 55 % (voir aussi «T 4.5 Risques liés aux covenants et aux paramètres financiers légaux» à la page 226). De manière générale, il est possible que la Société ne soit plus en mesure d'obtenir à des conditions favorables le financement externe requis pour sa stratégie de croissance, ou que les conditions du marché soient telles qu'il ne soit plus possible de trouver le financement externe requis pour les activités de la Société. La Société court le risque que les conventions de financement soient résiliées, renégociées, annulées ou comprennent une obligation de remboursement anticipé si certains engagements comme le respect des ratios financiers ne sont pas respectés.

Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement consolidé était de 35,39 %. Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement consolidé était de 45,70 %. Conformément à l'article 24 de l'AR SIR, la Société est tenue d'établir un plan financier dans lequel elle décrit les mesures à prendre pour éviter que le taux d'endettement consolidé dépasse 65 %, lorsque son taux d'endettement consolidé dépasse 50 %. La Société est tenue d'inclure les lignes directrices générales de ce plan financier dans ses rapports financiers annuels et semestriels.

Au 31 décembre 2018, la Société a une capacité d'endettement de 260,5 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 65 % et de 97,9 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 %.

La valeur du portefeuille immobilier a également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base du capital au 31 décembre 2018, le taux d'endettement maximal de 65 % ne serait dépassé qu'en cas d'une diminution de valeur du portefeuille immobilier d'environ 140,6 millions d'euros ou 51,88 % par rapport au portefeuille immobilier de 271,4 millions € au 31 décembre 2018. En cas de baisse de valeur d'environ 80,1 millions d'euros ou 29,5 % par rapport au portefeuille immobilier, le taux d'endettement de 55 % serait dépassé.

Cela pourrait entraîner le risque que des sanctions légales soient imposées (y compris l'interdiction de distribuer un dividende), en cas de dépassement de certains seuils, ou qu'une violation de certaines conditions des conventions de financement soit commise.

Care Property Invest, comme toutes les SIR, fait l'objet d'une surveillance accrue de la part du régulateur concernant le respect de cet endettement maximal. La Société mène aussi dans ce domaine une politique financière prudente avec un suivi constant 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 est tenue d'établir un plan financier. Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement de la Société calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève à 45,70 %, soit moins que 50 %. La Société n'était donc pas tenue d'établir un plan financier au 31 décembre 2018.

T 4.7 RISQUES LIÉS À LA CONTREPARTIE BANCAIRE

Ce risque peut être décrit de la manière suivante : la conclusion d'une convention de financement ou d'un produit pour couvrir un risque génère un risque de contrepartie sur une contrepartie bancaire. La Société peut donc être confrontée à l'insolvabilité d'une contrepartie financière.

Cela peut entraîner la perte des dépôts (la Société en tant que créancier) et d'autre part la résiliation de certaines lignes de crédit, des coûts de restructuration des facilités de crédit si celles-ci sont reprises par un autre financier et un risque de hausse des coûts pour les nouveaux crédits (la Société en tant que débiteur).

C'est la raison pour laquelle Care Property Invest entretient une relation durable et solide avec ses banques partenaires. Celles-ci jouissent d'une bonne notation financière, ce qui réduit la probabilité de défaut de cette contrepartie. Care Property Invest accorde ce faisant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. La Société et ses filiales ont fait appel à diverses banques de référence (KBC, CBC, ING, BNP Paribas Fortis et Belfius Banque) pour assurer la diversification des contreparties pour ses financements. 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).

Note explicative 5 : État du résultat global et bilan

T 5.1 RÉSULTAT NET PAR ACTION

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	23 001 578,49	14 287 714,30
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	1,1904	0,9040
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	20,01%	15,19%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	5,89%	4,87%

T 5.2 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	23 001 578,49	14 287 714,30
ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-6 347 333,75	-2 482 852,33
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	146 329,06	104 473,89
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-3 727 705,52	-457 476,20
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	142 219,64	-2 049 040,70
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	-264 884,93	-1 098 287,14
<i>provisions</i>	1 978,81	0,00
<i>autre résultat sur portefeuille</i>	-2 645 270,81	1 017 477,82
RÉSULTAT NET IFRS	16 654 244,74	11 804 861,97
résultat net IFRS par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	€ 0,8619	€ 0,7469
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission en 1996</i>	14,49%	12,55%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	4,27%	4,03%

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation a augmenté de 15 805 323 actions, au 31 décembre 2017, à 19 322 845 actions, au 31 décembre 2018, étant donné que les actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017 ont ouvert, cette année, le droit intégral aux dividendes. Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière était de 20,20 euros au 31 décembre 2018 et de 18,56 euros au 31 décembre 2017. Pour calculer le rendement brut, le résultat net par action dans le tableau « T 5.1. Résultat net par action sur une base consolidée » est divisé, respectivement, par le prix d'émission initial en 1996, d'une part, et par la valeur boursière à la date de clôture, d'autre part, et dans le tableau « T 5.2. Composantes du résultat net », le résultat net IFRS par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net par action.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions préférentielles et de transposer les actions préférentielles en actions ordinaires, avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Le capital de Care Property Invest est, depuis lors, représenté par 19 322 845 actions ordinaires. Depuis le 27 juin 2018, les 150 000 actions ordinaires nouvelles sont négociables sous le même code ISIN que les autres actions de Care Property Invest. Au 31 décembre 2018, elles étaient toutes nominatives.

T 5.3 REVENUS LOCATIFS

Les montants sont en euros.

Revenus locatifs	2018	2017
Loyer et gratuités locatives		
Loyer reçu et gratuités locatives placements immobiliers	10 759 099,69	6 130 638,33
loyer	10 759 349,69	6 130 638,33
réductions de loyer	-250,00	0,00
Redevances de locations-financement et similaires		
Redevances de locations-financement et similaires	14 477 683,14	13 816 480,39
intérêt	14 477 683,14	13 816 480,39
Total des revenus locatifs	25 236 782,83	19 947 118,72

Conformément à l'AR SIR, les recettes de canon qui représentent les redevances emphytéotiques que la Société reçoit dans le cadre de locations-financement sont comptabilisées dans la rubrique « Redevances de location-financement et similaires ». La redevance ou le canon payé est indépendant du taux d'occupation. Ils représentent 57,37 % des revenus locatifs totaux de la Société.

Les revenus des immeubles de placement, comptabilisés conformément à la norme IAS 40, sont repris à la rubrique « loyer et gratuités locatives ». Ils représentent 42,63 % des revenus locatifs totaux de la Société.

Le renforcement des activités d'investissement de la société conduit à une augmentation des revenus locatifs totaux de 26,52 % par rapport à l'exercice 2017. Les revenus locatifs proviennent pour 54 % de revenus issus des CPAS.

T 5.4 FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Les montants sont en euros.

Frais généraux de la Société	2018	2017
Frais généraux de fonctionnement	-1 306 048,53	-704 127,26
location de bureaux, charges locatives, électricité et maintenance	-48 762,46	-43 673,37
coût des véhicules d'entreprise	-63 572,28	-28 762,07
rémunération du commissaire	-108 297,87	-86 793,90
honoraires de notaires, avocats et architectes	-174 446,37	-37 972,12
conseils externes	-334 758,00	-115 406,06
participation à des bourses, formations et cotisations	-142 649,30	-106 063,58
publications, publicité et imprimés	-85 404,62	-57 880,05
IT	-55 445,97	-36 586,96
autres	-292 711,66	-190 989,15
Frais liés au statut de la SIR	-468 629,83	-363 462,46
frais de commission dividende	-12 736,69	-10 399,59
contribution à Euronext et Euroclear et autres frais de bourse	-49 672,00	-43 160,63
rémunération de l'audit interne	-13 689,68	-13 800,00
frais de l'expert immobilier	-152 178,28	-54 841,68
taxe de l'organisme de placement collectif	-213 710,74	-213 127,01
contribution aux frais de fonctionnement de la FSMA	-26 642,44	-28 133,55
Rémunérations des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-1 266 266,32	-1 235 903,06
rémunérations des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-1 059 525,44	-1 028 380,90
frais de déplacement des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-7 029,06	-3 284,04
indemnité de représentation des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-12 600,00	-12 600,00
assurance des administrateurs, du CEO et du comité de direction	-187 111,82	-191 638,12
Rémunérations	-730 282,07	-596 664,61
rémunérations des employés	-438 852,44	-336 479,98
contribution à l'assurance de groupe (ONSS comprise)	-21 652,67	-16 907,96
primes employés (y compris cotisations de sécurité sociale)	-56 165,60	-45 009,78
cotisations de sécurité sociale	-114 459,56	-93 026,00
autres frais de personnel	-99 151,80	-105 240,89
Amortissements et réductions de valeur	-136 621,87	-103 933,39
amortissement des immobilisations corporelles	-124 812,56	-103 933,39
amortissement des immobilisations incorporelles	-11 809,31	0,00
Total des frais généraux de la Société	-3 907 848,62	-3 004 090,78

Les **frais généraux d'exploitation** comprennent notamment les frais de location, les frais liés aux véhicules d'entreprise, les honoraires, les frais de consultants externes, les publications, etc. Les frais liés aux acquisitions sont activés conformément à la norme IAS 40. L'augmentation des frais généraux de fonctionnement s'explique par les conseils auxquels la Société a eu recours pour son entrée sur le marché néerlandais, la transformation de filiales au statut FIIS et la fusion silencieuse de quelques filiales. Ces dernières exercent un impact positif sur l'impôt des sociétés à payer par le groupe.

Les **frais liés au statut de la SIR** comprennent tous les frais requis pour la cotation de la Société sur le marché public (cotation Euronext, FSMA, frais de paiement des coupons...). À ces frais s'ajoutent la rémunération des experts immobiliers dans le cadre des rapports trimestriels et dans le cadre de nouveaux projets éventuels. L'augmentation de ces coûts est conforme à la croissance du portefeuille à la suite de nouvelles acquisitions et de la prospection réalisée par la Société.

Rémunération des administrateurs et des administrateurs délégués :

Conformément aux décisions de l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2017, le président du conseil d'administration perçoit une rémunération fixe de 17 500 euros pour l'exercice 2018. Les autres administrateurs, à l'exception du CEO, perçoivent une rémunération forfaitaire annuelle fixe de 8 750 euros. Des jetons de présence de 500 euros pour chaque réunion du conseil d'administration sont octroyés à tous les administrateurs. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Aucune rémunération variable n'est prévue, ni aucune 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 non plus rémunéré.

Le conseil d'administration est composé de 7 administrateurs au 31 décembre 2018, dont trois administrateurs délégués : MM. Willy Pintens, Peter Van Heukelom et Dirk Van den Broeck.

Rémunération des administrateurs

En 2018, le conseil d'administration s'est réuni à 16 reprises. Durant l'exercice 2018, les administrateurs ont reçu un montant brut total de 138 250 € pour leur participation au conseil d'administration. Les rémunérations payées à chaque administrateur sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

2018		Conseil d'administration	Comité de nomination et de rémunération	Rémunération du mandat	Jetons de présence	Rémunération totale
Nom	Mandat	Présences	Présences			
Peter Van Heukelom	Administrateur exécutif	16 - 16		-	-	-
Willy Pintens	Administrateur exécutif	14 - 16	2 - 2	8 750,00	8 000,00	16 750,00
Dirk Van den Broeck	Administrateur exécutif	13 - 16		8 750,00	6 500,00	15 250,00
Brigitte Grouwels	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	15 - 16	2 - 2	8 750,00	8 500,00	17 250,00
Carol Riské	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	14 - 16	2 - 2	8 750,00	8 000,00	16 750,00
Mark Suykens	Administrateur non exécutif	16 - 16	2 - 2	17 500,00	9 000,00	26 500,00
Paul Van Gorp	Administratrice non exécutive / Administratrice indépendante	16 - 16	2 - 2	8 750,00	9 000,00	17 750,00
Lode De Vrieze ⁽¹⁾	Administrateur non exécutif	5 - 6		4 375,00	2 500,00	6 875,00
Myriam Lint ⁽¹⁾	Administrateur non exécutif	6 - 6		4 375,00	3 000,00	7 375,00
Kristien Van der Hasselt ⁽¹⁾	Administrateur non exécutif	5 - 6		4 375,00	2 500,00	6 875,00
Lode Verstraeten ⁽¹⁾	Administrateur non exécutif	5 - 6		4 375,00	2 500,00	6 875,00
				78 750,00	59 500,00	138 250,00

(1) Le mandat de ces administrateurs a expiré après l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2018.

Les administrateurs délégués, à l'exception de celui qui est également CEO, reçoivent une deuxième rémunération de 8 750,00 euros par an pour leur mandat d'administrateur délégué, à laquelle il faut ajouter une indemnité de représentation forfaitaire de 150 euros par mois. Un jeton de présence de 500 euros par réunion à laquelle ils assistent leur est octroyé pour leur participation au comité de direction. Les frais de déplacement sont remboursés au tarif légal. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Toutes les rémunérations sont fixes et forfaitaires. Aucune rémunération variable n'est prévue, ni aucune rémunération liée à des actions.

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.

Le contrat de management conclu pour une durée indéterminée avec M. Peter Van Heukelom, administrateur délégué/CEO, a débuté le 1er janvier 2016 et a été remplacé le 5 juillet 2017 par un nouveau contrat, en vigueur à partir du 1er janvier 2017. La rémunération du CEO, Peter Van Heukelom, s'élève pour l'exercice 2018 à un total de 531 888,40 euros, comprenant un système de bonus et d'assurance de groupe, ainsi que d'autres avantages en nature.

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 ont été remplacés le 5 juillet 2017 par de nouveaux contrats valables à partir du 1er janvier 2017.

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 à un total de 542 516,93 euros. Ce montant comprend les jetons de présence et les frais de représentation et de déplacement accordés aux deux administrateurs délégués, ainsi que l'assurance et l'indemnité de représentation accordées au CFO et au COO, et les avantages de toute nature.

Rémunération (brute) totale des dirigeants effectifs durant l'exercice 2018.

Les montants sont en euros.

	Peter Van Heukelom, administrateur délégué/CEO	Autres membres du comité de direction ⁽¹⁾	Total
Rémunération de base fixe (contrat de management ou décision du cda)	€ 293 212,68	€ 422 562,76	€ 715 775,44
Rémunération pour la participation des administrateurs délégués aux réunions du comité de direction		€ 15 500,00	€ 15 500,00
Frais de représentation et de déplacement ⁽²⁾	€ 3 000,00	€ 11 777,91	€ 14 777,91
Plan de pension	€ 150 000,00	€ 12 026,94	€ 162 026,94
Rémunération variable (pour l'exercice 2017)	€ 78 000,00	€ 72 000,00	€ 150 000,00
Avantages en nature	€ 7 675,72	€ 8 649,32	€ 16 325,04
Total	€ 531 888,40	€ 542 516,93	€ 1 074 405,33
<i>Pour mémoire : indemnité de départ ⁽³⁾</i>	<i>€ 446 212,68</i>	<i>€ 423 089,70</i>	<i>€ 869 302,38</i>

(1) Y compris la rémunération fixe durant l'exercice 2018 pour l'exercice du mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van den Broeck), comme déterminé par le conseil d'administration. (En 2018, ils ont assisté respectivement à 14 et 13 réunions du conseil d'administration comme administrateurs délégués. Willy Pintens a assisté à 16 réunions du comité de direction et Dirk Van den Broeck a assisté à 15 réunions du comité de direction).

(2) Y compris les frais de représentation fixes + les frais de déplacement remboursés au taux légal durant l'exercice 2018 pour le mandat d'administrateur délégué (Willy Pintens et Dirk Van den Broeck).

(3) Informations fournies à titre purement indicatif. La Société peut, à sa discrétion, faire prester au CEO, au CFO et au COO un préavis de 12 mois ou leur payer une indemnité de départ égale à la rémunération annuelle du dirigeant effectif. Sur la base des contrats de management avec le CEO, le CFO et le COO, un préavis ou une indemnité de départ de 18 mois (1 303 953,57 € pour l'ensemble) s'appliquera à la suite d'un changement de contrôle de la Société.

Opérations avec des parties liées

Les opérations avec des parties liées (au sens de la norme IAS 24 et du Code des sociétés) se limitent aux charges comprises dans les « rémunérations des administrateurs » payées au comité de direction de la Société, et qui représentent un montant total de 1 074 405,33 euros.

La Société n'a pas d'autres transactions à mentionner pour l'exercice 2018.

Un montant de 21 652,67 € 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	2018	2017	2016
nombre de personnes liées par un contrat de travail le 31/12	10	8	5
nombre moyen de travailleurs en équivalents temps plein en cours d'exercice	8,2	6,6	7

L'augmentation des frais de personnel est la conséquence directe de l'augmentation du personnel de la Société.

T 5.5 AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les montants sont en euros.

Autres produits et charges d'exploitation de la Société	2018	2017
Charges	-7 710 254,33	-5 236 556,40
taxe communale / droit d'enregistrement	-4 453,73	-4 460,20
impôts provinciaux et communaux	-1 042,39	-188,00
contribution au droit de priorité	-14 645,08	-3 634,17
coûts à répercuter	-209 735,82	-189,00
TVA non déductible	69 648,74	-123 666,12
autres charges d'exploitation	-16 334,87	-16 532,83
précompte immobilier	-10 917,33	-1 736,00
location-financement immobilières-marge déficitaire des projets livrés correspondant à la période	-821 553,25	-1 842 489,43
coûts des projets en cours d'exécution	-6 699 241,79	-3 243 660,65
provision IFRS 9	-1 978,81	0,00
Produits	7 796 960,23	6 132 345,45
répercussion des coûts	2 053,62	443,39
répercussion des coûts – projets	191 290,40	0,00
autres revenus d'exploitation	93 893,77	33 790,34
<i>autres revenus d'exploitation divers</i>	<i>87 949,49</i>	<i>22 747,58</i>
<i>subventions d'exploitation et montants compensatoires</i>	<i>5 944,28</i>	<i>11 042,76</i>
indemnités sous-projets	-312 299,80	-86 325,50
<i>indemnité gestion de projet sous-projets</i>	<i>-259 930,39</i>	<i>116 078,06</i>
<i>indemnité gestion de projet art. 64</i>	<i>33 016,21</i>	<i>112 071,56</i>
<i>indemnité gestion de projet financ. CPAS</i>	<i>66 694,91</i>	<i>-563,13</i>
<i>décompte redevance due au terme du droit de superficie ⁽¹⁾</i>	<i>-152 080,53</i>	<i>-313 911,99</i>
immobilisations produites	0,00	0,00
risques propres ⁽²⁾	0,00	0,00
locations-financements immobilières-marge bénéficiaire des projets livrés correspondant à la période	1 952,68	2 940 776,57
locations-financements immobilières-marge bénéficiaire des projets en cours d'exécution correspondant à la période	1 084 485,50	0,00
coûts portés à l'actif des projets en cours d'exécution	6 699 241,79	3 243 660,65
produits exceptionnels	36 342,27	0,00
Total des charges et des produits d'exploitation	86 705,90	895 789,05

(1) Pour l'exercice 2018, 2 projets ont fait l'objet d'un décompte définitif. Le règlement final a été effectué par Care Property Invest de manière à conserver une image fidèle des créances de location-financement.

(2) Un montant de 2,15 % est estimé dans le contrat avec l'exploitant pour le contrôle technique et les assurances. La différence entre cette estimation et les primes effectivement payées par la Société est reprise dans l'état du résultat global, lors du décompte définitif, sous Autres produits d'exploitation, propres risques.

Les autres charges d'exploitation comprennent l'ajustement du montant des coûts actualisés du service durant la période d'emphytéose, que le conseil d'administration a approuvé le 10 mai 2017. La provision pour les coûts du projet est ajustée de ce fait, et un coût non réalisé non récurrent de 821 553,25 euros est repris dans les autres charges d'exploitation. En raison du statut d'assujetti mixte à la TVA, une correction de la TVA non déductible a été comptabilisée à concurrence de 69 648,74 euros. Les autres charges d'exploitation comprennent également une provision pour pertes de crédit attendues, que la Société doit constituer conformément à la norme IFRS 9, d'un montant de 1978,81 euros.

Les autres revenus d'exploitation ont augmenté. Outre les coûts activés pour les projets en cours, ce poste comprend principalement la marge bénéficiaire des projets en cours attribuée à la période. Cette marge bénéficiaire n'est pas réalisée et sera corrigée dans le résultat net IFRS. Ces revenus n'entrent dès lors pas en considération pour la distribution du dividende.

Les coûts de construction pour les projets en développement s'élèvent à 6 699 241,79 euros au cours de l'exercice 2018. Ces coûts ont été repris dans les autres charges d'exploitation et capitalisés via les autres produits d'exploitation vers les autres immobilisations corporelles.

T 5.6 VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les montants sont en euros.

Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2018	2017
variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	4 582 614,36	1 625 879,10
variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-854 908,84	-1 168 402,90
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 727 705,52	457 476,20

L'expert immobilier évalue chaque trimestre les immeubles de placement figurant au bilan de la Société, conformément à la norme IAS 40. En raison de l'augmentation de la juste valeur de son portefeuille immobilier depuis l'acquisition des projets, un résultat positif a pu être repris au 31 décembre 2018 comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. D'un point de vue comptable, un ajustement est inclus pour les périodes au cours desquelles les exploitants du bien immobilier sont exempts de loyer, car l'expert immobilier prend déjà en compte les flux de trésorerie futurs (y compris les diminutions de loyer) et il y aurait sinon double comptage.

T 5.7 AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE

Les montants sont en euros.

Autres résultats sur portefeuille	2018	2017
autres résultats sur portefeuille	2 645 270,81	-1 017 477,82
Résultat total autres résultats sur portefeuille	2 645 270,81	-1 017 477,82

L'autre résultat sur portefeuille est constitué des différences de première consolidation au moment des acquisitions, pour 2 059 028,99 euros, de l'incorporation des coûts supplémentaires résultant des acquisitions pour un montant de -713 631,79 euros et de libération d'impôts différés à concurrence de 1 299 873,20 euros.

T 5.8 REVENUS FINANCIERS

Les montants sont en euros.

Revenus financiers	2018	2017
intérêts et dividendes perçus	368,01	8 650,77
intérêts	223,34	329,57
ristournes financières et différences de paiement	144,67	8 321,20
Total des revenus financiers	368,01	8 650,77

T 5.9 CHARGES D'INTÉRÊTS NETTES

Les montants sont en euros.

Charges d'intérêts nettes	2018	2017
charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-4 079 954,33	-2 706 255,40
coûts des straight loans	-283 086,74	-164 947,36
coûts des emprunts à long terme (taux flottant)	-88 813,45	-107 483,96
coûts des emprunts à long terme (taux fixe)	-3 708 054,14	-2 433 824,08
remboursement anticipé de l'indemnité de remploi	0,00	0,00
coût des instruments de couverture autorisés ⁽¹⁾	-1 683 075,87	-1 727 095,98
revenus provenant d'instruments de couverture autorisés	88 019,70	88 000,43
Total des charges d'intérêt	-5 675 010,50	-4 345 350,95

(1) Non soumis à une comptabilité de couverture, comme définie dans les normes IFRS.

Les charges d'intérêt de 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 1 683 075,87 € pour l'exercice 2018 (la conversion de ce taux d'intérêt flottant est reprise dans les « revenus d'instruments de couverture autorisés » pour le même montant de 88 019,70 euros). 17 financements à long terme ont été couverts par une opération de swap, dont un auprès de la filiale VSP Wolvertem. Le 3 octobre 2017, 2 dérivés IRS ont été repris de la société Konli sprl. Par ailleurs, en 2018 la Société a souscrit un IRS d'un montant de 12 millions €. Les financements contractés à un taux d'intérêt fixe représentaient un coût total de -3 708 054,14 € en 2018. Les financements contractés à un taux d'intérêt variable représentaient un coût total de -88 813,45 €. Le coût des straight loans atteignait -283 086,14 €.

L'impact sur l'état du résultat global des instruments financiers (selon les opérations de swap précitées) est comptabilisé sous la rubrique « A 5.11. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers », expliquée ci-dessous.

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 l'explication du passif au point «T 5.28.3 Autres passifs financiers non courants» à la page 263.

Les montants sont en euros.

Charges d'intérêt réparties en fonction de la date d'échéance des crédits	2018	2017
charges d'intérêt sur les dettes financières non courantes	-5 391 923,76	-4 180 403,59
charges d'intérêt sur les dettes financières courantes	-283 086,74	-164 947,36
remboursement anticipé de l'indemnité de remplacement	0,00	0,00
Total des charges d'intérêt	-5 675 010,50	-4 345 350,95

Charges d'intérêt réparties en fonction des taux d'intérêt variables/fixes	2018	2017
charges d'intérêt à taux fixe	-5 391 130,01	-4 160 920,06
charges d'intérêt à taux variable	-371 900,19	-272 431,32
remboursement anticipé de l'indemnité de remplacement	0,00	0,00
produits d'intérêt à taux variable	88 019,70	88 000,43
Total des charges d'intérêt	-5 675 010,50	-4 345 350,95

Le taux d'intérêt moyen pondéré atteint 2,91 %, IRS compris.

T 5.10 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

Les montants sont en euros.

Autres charges financières	2018	2017
frais bancaires et autres commissions	-156 173,32	-100 438,51
frais bancaires	26 084,14	-6 426,77
charges bancaires MTN et similaires	-182 257,46	-94 011,74
Total des autres charges financières	-156 173,32	-100 438,51

T 5.11 VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS

Les montants sont en euros.

Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	2018	2017
variations de la juste valeur des passifs financiers	-142 219,64	2 049 040,70
variations de la juste valeur : swap de taux d'intérêt à départ différé (positif)	453 506,20	2 902 435,00
variations de la juste valeur : swap de taux d'intérêt à départ différé (négatif)	-595 725,84	-853 394,30
Variations totales de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-142 219,64	2 049 040,70

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 «Note explicative 4 : Gestion des risques financiers» à la page 224. Le 3 octobre 2017, 2 dérivés IRS ont été repris de la société KONLI sprl. D'autre part, la filiale VSP Wolvertem avait souscrit un IRS au moment de son acquisition. Elle a été reprise le 28 septembre 2017. Enfin, la Société a contracté au cours de l'exercice 2018 un IRS en couverture du risque de taux. 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 sous la rubrique « Variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers » de 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 les notes explicatives « A 5.27. Autres passifs financiers non courants » à la page 263).

T 5.12 IMPÔTS

Les montants sont en euros.

Impôts	2018	2017
impôt sur les sociétés	-396 961,64	-258 638,73
exit tax	1 582 959,14	-344 364,35
Total des impôts	1 185 997,50	-603 003,08

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). Ceci explique l'augmentation de cet impôt sur l'exercice 2017. 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 des sociétés est calculé sur les dépenses non admises, les avantages anormaux et bénévoles, ainsi que les commissions secrètes.

En pratique, la Société ne paiera donc presque pas d'impôt sur les sociétés. Ceci explique l'augmentation de l'impôt sur l'exercice 2018. En effet, l'exit tax est due lors d'une fusion silencieuse avec Care Property Invest ou en cas de passage d'une entreprise au statut FIIS.

La loi programme du 25 décembre 2017 portant réforme de l'impôt des sociétés publiée au Moniteur Belge du 29 décembre 2017 confirme la réduction de l'exit tax de 16,995 % (16,5 % augmentés de 3 % d'impôt de crise) à 12,75 % (12,5% augmentés de 2 % d'impôt de crise) pour les exercices d'imposition 2019 et 2020 de même que son augmentation à 15 % à partir de l'exercice 2021.

Comme la loi programme ne s'exprime pas sur les opérations (fusions) survenues en 2018 (qui ressortent de l'exercice d'imposition 2018), une loi corrective a été votée et publiée au Moniteur Belge le 10 août 2018. Cette modification de la loi stipule que le taux de l'exit tax n'est plus déterminé par l'exercice d'imposition, associé à la période d'imposition au cours de laquelle la fusion est réalisée, mais par la date de la fusion. Du fait de ce changement, le décompte pour les sociétés fusionnées en 2018 se fait conformément au taux réduit d'exit tax pour l'exercice d'imposition 2018, à savoir 12,875 % (12,5% augmentés 3 % d'impôt de crise).

Pour les entreprises qui ont acquis le statut FIIS en 2018, et sur lesquels l'exit tax est exigible, le tarif réduit de 12,75 % s'applique puisque l'exigibilité concorde avec la déclaration régulière de l'exercice 2019.

Pour les autres sociétés, le pourcentage de 15 % s'applique du fait que la Société n'a pas l'intention d'absorber ces filiales à court terme, à l'exception de la société Konli sprl à laquelle le taux de 12,75 % a déjà été appliqué en raison de la fusion avec Care Property Invest SA intervenue le 1 janvier 2019.

Au 31 décembre 2018, la modification du taux de l'exit tax a exercé un impact positif sur le solde de l'exit tax à hauteur de 1 955 640,45 €.

T 5.13 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les montants sont en euros.

Immobilisations incorporelles	2018	2017
licences	145 478,62	0,00
licences	145 478,62	0,00
Total immobilisations incorporelles	145 478,62	0,00

Les immobilisations incorporelles concernent l'achat d'un nouveau logiciel comptable en 2018.

T 5.14 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Les montants sont en euros.

Investissements immobiliers	2018	2017
Investissements immobiliers	257 331 509,70	195 312 280,93
Gullegem - Tilia	2 754 696,00	2 729 531,00
Turnhout - Aan de Kaai	16 913 470,00	17 020 876,00
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17 708 040,00	17 281 802,00
Herenthout - Boeyendaalhof	16 057 541,00	15 750 593,00
Lanaken - Seniorencampus 3 Eiken	19 650 603,00	19 329 277,93
Bonheiden - Ter Bleuk	13 747 395,00	13 592 126,48
Watermael-Boitsfort - Les Terrasses du Bois	35 131 591,00	34 574 251,00
Libramont - Bois de Bernihè	12 137 651,00	11 622 956,99
Beersel - Qaly@Beersel	17 159 916,27	16 879 067,27
Wolvertem - Oase	16 419 563,26	16 052 094,26
Berchem - Residentie Moretus	23 514 337,34	23 196 123,00
Berchem - Park Kemmelberg	7 367 448,24	7 283 582,00
Brakel - Neerhof	15 207 128,00	0,00
Koekelberg - Aldante	3 702 195,00	0,00
Oudsbergen - Ter Meeuwen	14 805 874,00	0,00
Jette - Wiart 126	19 857 882,59	0,00
Zeist - Villa Pavia	5 196 178,00	0,00
Investissements immobiliers en développement	13 761 157,00	6 352 697,56
Forest - Les Saules	9 080 786,00	6 352 697,56
Nimègue - De Orangerie ⁽¹⁾	4 680 371,00	0,00
Investissements immobiliers - droits réels	338 555,63	0,00
Balen - Résidence De Anjers	338 555,63	0,00
Total des placements immobiliers	271 431 222,33	201 664 978,49

(1) Le projet « De Orangerie » à Nimègue se trouve encore en phase de préparation.

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 2018, la juste valeur déterminée par l'expert immobilier s'élève à environ 271,4 millions €. 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 5,28 % pour les 19 projets.

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 2018, 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.

Exercice clôturé le 31 décembre 2018						
Type d'actif	Juste valeur au 31/12/2018 (x € 1 000)	Méthode d'évaluation	Données non observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Hébergement de personnes âgées - Investissements immobiliers	257 252	DCF ⁽¹⁾	Valeur locative estimée/m ²	90,2	241,2	123,4
			m ²	1 454	16 568	6 286
			Inflation	1,25 %	2,30%	1,28%
			Taux d'actualisation	4,69%	6,34%	5,27%
			Durée résiduelle (année)	11,4	28,8	25,0
Hébergement de personnes âgées - projets en cours d'exécution	13 761	DCF ⁽¹⁾	Valeur locative estimée/m ²	87,9	109,4	99,2
			m ²	6 567	7 239	6 903
			Inflation	1,25 %	2,30%	1,27%
			Taux d'actualisation	5,11%	5,78%	5,37%

⁽¹⁾ Actualisation des flux de trésorerie évalués

Exercice clôturé le 31 décembre 2017						
Type d'actif	Juste valeur au 31/12/2017 (x € 1.000)	Méthode d'évaluation	Données non observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Hébergement de personnes âgées - Investissements immobiliers	195 256	DCF ⁽¹⁾	Valeur locative estimée/m ²	90,2	165,6	121,1
			m ²	1 454	16 568	7 116,0
			Inflation	1,25 %	1,75%	1,26%
			Taux d'actualisation	4,72%	5,37%	5,26%
			Durée résiduelle (année)	12,4	29,8	25,7
Hébergement de personnes âgées - projets en cours d'exécution	5 719	DCF ⁽¹⁾	Valeur locative estimée/m ²	110,7	110,7	110,7
			m ²	7 239	7 239	7 239
			Inflation	1,25 %	1,25 %	1,25 %
			Taux d'actualisation	5,15%	5,15%	5,15%

⁽¹⁾ Actualisation des flux de trésorerie évalués

La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non observables énumérées est généralement présentée (si tous les paramètres restent identiques) comme l'effet en cas d'augmentation ou de diminution, tel qu'il figure ci-dessous.

Données non observables	Effet sur la juste valeur en cas de diminution	Effet sur la juste valeur en cas d'augmentation
VLE (valeur locative estimée) m ²	Négatif	Positif
inflation	Négatif	Positif
taux d'actualisation	Positif	Négatif
durée résiduelle (année)	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 désigné 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 (positive ou négative) d'1 % de la valeur du patrimoine immobilier aurait un impact d'environ 2 714 312 € sur le résultat net, d'environ 0,14 € sur le résultat net par action et d'environ 0,26 % sur le taux d'endettement. Une variation (positive ou négative) de 1 % du yield aurait un impact de 16,3 % sur la valeur des immeubles de placement.

Les droits réels de l'immeuble de placement concernent un bail emphytéotique de la société Igor Balen qui, conformément à IFRS 16, doivent être activés dans les immeubles de placement. Un engagement de leasing y est également associé au passif du bilan.

Annexe variation de la juste valeur des immeubles de placement

Les montants sont en euros.

Projet	Belgique			Pays-Bas			Total
	Immeubles en exploitation	Projets en cours d'exécution	Droits réels	Immeubles en exploitation	Projets en cours d'exécution	Droits réels	
Juste valeur au 31 décembre 2017	195 312 280,93	6 352 697,56	0,00	0,00	0,00	0,00	201 664 978,49
investissements et acquisitions par achat ou apport	52 000 642,84	2 780 207,09	338 555,63	5 148 752,00	4 953 034,00	0,00	65 221 191,57
variation de la juste valeur	4 298 949,14	-52 118,65	0,00	47 426,00	-272 663,00	0,00	4 021 593,49
transfert de/vers d'autres postes ⁽¹⁾	523 458,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	523 458,79
Juste valeur au 31 décembre 2018	252 135 331,70	9 080 786,00	338 555,63	5 196 178,00	4 680 371,00	0,00	271 431 222,34

(1) Correction exceptionnelle due à un changement de méthode de comptabilisation relative à l'activation des coûts.

T 5.15 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les montants sont en euros.

Autres immobilisations corporelles	2018	2017
Immobilisations corporelles pour usage propre	2 030 061,85	1 968 068,42
terrains et bâtiments pour usage propre	1 605 655,95	1 636 593,34
Installations, machines et outillage	3 360,84	3 748,79
meublier et matériel roulant	335 883,69	238 508,76
autres immobilisations corporelles	85 161,37	89 217,53
Autres	7 094 177,21	3 010 132,91
autres droits réels (redevances de droit de superficie payées)	44,79	44,79
coûts de développement des projets en cours de préparation	0,00	6 315,08
- Deinze - De Nieuwe Ceder	0,00	6 315,08
coûts de développement des projets en cours d'exécution	7 094 132,42	3 003 773,04
- Herenthout - Hof Driane	0,00	3 003 773,04
- Deinze - De Nieuwe Ceder	5 450 312,42	0,00
- Middelkerke - De Stille Meers	1.643.820,00	0,00
Total des autres immobilisations corporelles	9 124 239,06	4 978 201,33

Les montants sont en euros.

Tableau d'investissement et d'amortissement (autres immobilisations corporelles pour usage propre)	2018	2017
Valeur d'acquisition		
solde à la fin de l'exercice précédent	5 279 810,81	4 673 110,13
acquisitions : immobilisations corporelles pour usage propre	191 580,10	85 753,91
acquisitions : autres (projets de développement)	4 084 044,30	532 147,88
cessions et mises hors d'usage	-64 312,75	-11 201,11
Solde à la fin de l'exercice	9 491 122,46	5 279 810,81
Amortissements et pertes de valeur		
solde à la fin de l'exercice précédent	-301 609,48	-208 336,70
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	-129 586,67	-104 473,89
cessions et mises hors d'usage	64 312,75	11 201,11
Solde à la fin de l'exercice	-366 883,40	-301 609,48
Valeur comptable nette	9 124 239,06	4 978 201,33

T 5.16 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les montants sont en euros.

Immobilisations financières	2018	2017
autres - cautionnements versés en numéraire	175 358,00	5 520,00
Total des immobilisations financières	175 358,00	5 520,00

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.

T 5.17 CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Les montants sont en euros.

Créances de location-financement		2018	2017
Portefeuille initial		156 518 609,97	156 630 496,92
1102.O.01	Anvers - Ekeren	1 735 239,29	1 735 239,29
1102.O.02	Deurne	1 642 136,89	1 642 136,89
1102.O.03	Anvers - 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 - St. 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 2ème phase	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	2 443 304,56	2 443 304,56
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	3 965 857,62	3 965 857,62
1311.O.01	Hoogstraten	1 471 431,71	1 471 431,71
1318.O.01	Mol	2 776 685,97	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	2 495 197,09	2 495 197,09
2116.O.01	Lennik	1 822 180,34	1 843 166,78
2117.O.01	Liedekerke	2 306 609,53	2 306 609,53
2121.O.01	Meise	3 133 037,18	3 133 037,18
2123.O.01	Opwijk	815 873,14	815 873,14
2123.O.02	Opwijk 2	4 592 556,71	4 592 556,71
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1 827 654,52	1 827 654,52
2134.O.02	Zaventem - Woluwe-Saint-Étienne	3 026 839,22	3 026 839,22
2218.O.01	Kortenberg	2 398 855,72	2 398 855,72
2228.O.01	Tirlemont	3 382 906,85	3 382 906,85
2228.O.02	Tirlemont 2	3 455 560,46	3 455 560,46
3103.O.01	Bruges-St. Andries	2 453 927,05	2 453 927,05
3103.O.02	Bruges, 7-torentjes	2 176 406,51	2 176 406,51
3103.O.03	Bruges, Ten Boomgaarde	3 268 169,22	3 268 169,22
3103.O.04	Bruges, Vliedberg	2 313 139,51	2 313 139,51
3108.O.01	Torhout	1 306 796,30	1 306 796,30
3109.O.01	Zedelgem	957 988,07	957 988,07
3204.O.01	Kortemark	3 830 409,52	3 830 409,52

Les montants sont en euros.

Créances de location-financement		2018	2017
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	Menin	1 385 782,73	1 385 782,73
3410.O.01	Waregem	4 854 264,93	4 854 264,93
3501.O.01	Bredene	5 143 425,97	5 143 425,97
3601.O.01	Hooglede	1 437 339,01	1 437 339,01
3601.O.02	Hooglede - Gits	2 628 798,61	2 628 798,61
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	Roulers	1 901 389,12	1 901 389,12
4101.O.01	Alost (Bloc A+Bloc 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	3 074 689,54
4421.V.01	Zulte	1 094 520,44	1 094 520,44
4605.O.01	Saint-Nicolas	1 732 787,41	1 732 787,41
4605.O.02	Saint-Nicolas, Priesteragie	3 713 258,24	3 713 258,24
5101.O.01	As	1 457 524,43	1 457 524,43
5102.O.01	Beringen	2 084 965,48	2 084 965,48
5107.O.01	Ham	2 024 415,92	2 024 415,92
5110.O.01	Heusden Zolder	3 004 334,33	3 004 334,33
5111.O.01	Bourg-Léopold-Centre	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	2 109 065,56	2 109 065,56
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
Nouveau portefeuille		16 642 227,68	3 620 708,08
45045_01	Moerbeke - Hof ter Moere	3 530 965,16	3 620 708,08
13012_01	Herenthout - Hof Driane	3 391 722,67	0,00
13003_01	Balen - Résidence De Anjers	9 719 539,85	0,00
Total		173 160 837,65	160 251 205,00

Le montant des acomptes contractuels de 36 090 771,86 € est déjà déduit du montant total des « Créances de location-financement », arrêté au 31 décembre 2018.

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 : 2 222 428,15 – Sint-Job : 2 065 649,21 – Bruges 7-torentjes : 2 091 057,24 – Meise : 3 010 172,97 – Bruges, Ten Boomgaard : 3 140 005,71 – Liedekerke : 2 216 154,25 – Mol : 2 667 796,33 – Saint-Nicolas : 5 950 000,00 – Ham : 1 945 027,05).

Le montant des acomptes contractuels a changé par rapport au 31 décembre 2017, en raison de la réception définitive (et du décompte) du projet à Mol.

Les montants des « Créances de location-financement » correspondent aux redevances nominales dues au terme du droit de superficie qui doivent être remboursées (à savoir, les coûts d'investissement totaux, déduction faite des acomptes reçus contractuellement). Les montants des « Créances de location-financement » ont été modifiés par rapport à la période précédente (31 décembre 2017), en raison de la réception définitive et du décompte des projets Lennik et Mol. Les montants des « Créances de location-financement » ont été également modifiés par la réception du projet à Herenthout et l'acquisition du projet à Balen.

Le projet Hof Driane à Herenthout a été réceptionné provisoirement le 21 février 2018. Le projet De Anjers à Balen a été acquis le 17 juillet 2018 par l'achat des actions de la société Igor Balen nv. Contrairement aux projets du portefeuille initial, le canon des projets de Herenthout et Moerbeke comprend, outre une composante d'intérêt, un remboursement de capital, ce qui fait que le montant de la créance diminuera progressivement durant le bail emphytéotique. Il en va de même pour le projet à Balen. Pour le portefeuille initial, l'indemnité de superficie finale doit être remboursée à la fin de la période de droit de superficie de 30 ans. La durée résiduelle moyenne du droit de superficie des projets était de 15,73 ans au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, aucun paiement de canon n'est échu.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
investissement brut (fin de droit de superficie, canon et loyer)	462 350 652,07	430 205 242,45
<i>échéance < 1 an</i>	<i>17 452 819,45</i>	<i>15 998 518,10</i>
<i>échéance entre 1 et 5 ans</i>	<i>69 811 277,81</i>	<i>63 994 072,39</i>
<i>échéance > 5 ans</i>	<i>375 086 554,81</i>	<i>350 212 651,96</i>

L'investissement brut dans le leasing correspond au total minimal des paiements de leasing qui doivent être reçus, en l'espèce la valeur nominale de la redevance due au terme du droit de superficie, le canon et le loyer.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
solde créances de location-financement et créances commerciales	186 402 174,22	171 136 955,18

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 bénéficiaire ou déficitaire 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 ».

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
produits financiers non acquis	13 241 336,57	10 885 750,18

Par produits financiers non acquis, on entend les bénéfices non encore réalisés des projets en cours d'exécution et des projets dont la réception a eu lieu (voir point « T 5.18 Créances commerciales et autres immobilisations » à la page 254).

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
canon et loyers futurs	289 053 346,13	270 026 429,20
<i>échéance < 1 an</i>	<i>17 452 819,45</i>	<i>15 998 518,10</i>
<i>échéance entre 1 et 5 ans</i>	<i>69 811 277,81</i>	<i>63 994 072,39</i>
<i>échéance > 5 ans</i>	<i>201 789 248,87</i>	<i>190 033 838,71</i>

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

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
juste valeur des créances de location-financement	249 138 429,41	232 195 682,58

La juste valeur des créances de location-financement est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets reçus, y compris les coûts d'investissement, repris dans la rubrique « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de la période concernée, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, majorée d'une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture en question, à savoir le coût de financement pour la Société, en supposant que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux IRS moyen au 31 décembre 2017 était de 1,32 % et la marge de risque de 0,78 %. Ce calcul repose sur une approche conservatrice puisqu'il ne tient pas compte de l'indexation qui affectera les flux de trésorerie à venir.

Les tableaux ci-après présentent l'aperçu des taux IRS et des marges de risque appliqués au 31 décembre 2018.

AMORTISSEMENT	IRS Ask Duration ICAP	Garantie CPAS (en pb)	autres garanties (en pb)
durée de 5 ans	0,012%	55	63
durée de 10 ans	0,438%	68	91
durée de 15 ans	0,775%	73	98
durée de 20 ans	0,999%	78	106
durée de 25 ans	1,135%	84	114
durée de 30 ans	1,216%	90	124
durée de 35 ans	1,267%	pas d'application	pas d'application

BULLET	IRS Ask Duration ICAP	Garantie CPAS (en pb)	autres garanties (en pb)
durée de 5 ans	0,218%	65	89
durée de 10 ans	0,829%	73	98
durée de 15 ans	1,181%	79	104
durée de 20 ans	1,337%	87	116
durée de 25 ans	1,382%	96	127
durée de 30 ans	1,390%	106	140
durée de 35 ans	1,392%	pas d'application	pas d'application

T 5.18 CRÉANCES COMMERCIALES ET AUTRES IMMOBILISATIONS

Les montants sont en euros.

Créances commerciales et autres immobilisations		2018	2017
Projets compris dans la rubrique « Créances de location-financement »			
Portefeuille initial		13 215 739,08	13 209 625,06
1102.O.01	Anvers - Ekeren	240 133,46	240 133,46
1102.O.02	Deurne	457 387,59	457 387,59
1102.O.03	Anvers - AKA	347 557,15	347 557,15
1102.O.04	Merksem	338 162,29	338 162,29
1107.O.01	Brecht	530 212,24	530 212,24
1107.O.02	Brecht, Sint-Job	32 427,22	32 427,22
1109.O.01	Essen	78 346,90	78 346,90
1109.O.02	Essen 2e phase	126 986,09	126 986,09
1110.O.01	Hemiksem	517 900,90	517 900,90
1113.V.01	Kapellen	201 281,44	201 281,44
1114.O.01	Kontich	606 414,86	606 414,86
1122.O.01	Schilde	-189 047,57	-189 047,57
1129.O.01	Zoersel	-17 415,06	-17 415,06
1130.O.01	Zwijndrecht	-119 351,88	-119 351,88
1208.V.01	Nijlen	83 162,51	83 162,51
1301.O.01	Arendonk	66 857,08	66 857,08
1304.O.01	Beerse	-12 178,95	-12 178,95
1311.O.01	Hoogstraten	155 078,05	155 078,05
1318.O.01	Mol	-293 806,09	-300 992,79
1321.O.01	Ravels	521 052,66	521 052,66
1322.O.01	Retie	156 555,93	156 555,93
1325.O.01	Vorselaar	57 692,73	57 692,73
1326.O.01	Vosselaar	114 224,84	114 224,84
2116.O.01	Lennik	25 501,69	26 574,37
2117.O.01	Liedekerke	-86 130,47	-86 130,47
2121.O.01	Meise	20 021,51	20 021,51
2123.O.01	Opwijk	-29 249,29	-29 249,29
2123.O.02	Opwijk - 2e projet	476 288,99	476 288,99
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	261 566,26	261 566,26
2134.O.02	Zaventem - Woluwe - Saint-Étienne	282 983,36	282 983,36
2218.O.01	Kortenberg	263 860,49	263 860,49
2228.O.01	Tirlemont	546 039,28	546 039,28
2228.O.02	Tirlemont - 2ème phase	241 186,56	241 186,56
3103.O.01	Bruges-St. Andries	372 018,46	372 018,46
3103.O.02	Bruges - 7-torentjes	-372 056,28	-372 056,28
3103.O.03	Bruges - Ten Boomgaarde	283 085,90	283 085,90
3108.O.01	Torhout	-20 424,16	-20 424,16
3108.O.04	Bruges, Vliedberg	152 844,51	152 844,51
3109.O.01	Zedelgem	47 008,02	47 008,02
3204.O.01	Kortemark	96 845,98	96 845,98

Les montants sont en euros.

Créances commerciales et autres immobilisations		2018	2017
3205.O.01	Lo-Reninge	34 186,31	34 186,31
3307.O.01	Wervik	103 552,10	103 552,10
3408.O.01	Menin	122 293,20	122 293,20
3410.O.01	Waregem	666 984,42	666 984,42
3501.O.01	Bredene	117 700,21	117 700,21
3601.O.01	Hooglede	39 330,80	39 330,80
3601.O.02	Hooglede - Gits	-26 657,13	-26 657,13
3605.O.01	Lichtervelde	42 749,04	42 749,04
3606.O.01	Moorslede	141 873,28	141 873,28
3607.O.01	Roulers	452 470,03	452 470,03
4101.O.01	Alost Bloc A	-16 849,44	-16 849,44
4101.O.01	Alost Bloc B	-13 401,64	-13 401,64
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	-86 899,53	-86 899,53
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	173 169,19	173 169,19
4204.O.01	Hamme	238 059,55	238 059,55
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	337 242,96	337 242,96
4207.O.01	Waasmunster	224 068,96	224 068,96
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	242 968,45	242 968,45
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	-76 863,70	-76 863,70
4402.V.01	Deinze	23 128,29	23 128,29
4403.O.01	De Pinte	234 274,69	234 274,69
4404.O.01	Destelbergen	351 089,24	351 089,24
4404.O.02	Destelbergen, Heusden	-304 718,95	-304 718,95
4421.V.01	Zulte	240 902,41	240 902,41
4605.O.01	Saint-Nicolas	174 971,20	174 971,20
4605.O.02	Saint-Nicolas, 2e phase	257 029,50	257 029,50
5101.O.01	As	463 676,10	463 676,10
5102.O.01	Beringen	115 462,45	115 462,45
5107.O.01	Ham	-22 539,65	-22 539,65
5110.O.01	Heusden-Zolder	-67 055,61	-67 055,61
5111.O.01	Bourg-Léopold-Centre	784 839,23	784 839,23
5111.O.02	Heppen	450 274,70	450 274,70
5117.O.01	Zonhoven	226 245,18	226 245,18
5117.O.02	Zonhoven 2	110 011,84	110 011,84
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	512 544,84	512 544,84
5204.O.01	Hamont-Achel	173 666,18	173 666,18
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	214 935,18	214 935,18
Nouveau portefeuille		3 089 348	248 503,72
44045_01	Moerbeke - Hof ter Moere	248 502,88	248 503,72
13012_01	Herenthout - Hof Driane	228 144,46	0,00
13003_01	Balen - Résidence De Anjers	2 612 701,46	0,00
Total		16 305 087,88	13 458 128,78

Les montants sont en euros.

Créances commerciales et autres immobilisations	2018	2017
projets compris sous la rubrique « créance de location-financement »	13 215 739,08	13 209 625,06
projets compris dans la rubrique « autres immobilisations corporelles »	3 089 348,80	248 503,72
Total de la valeur économique portée à l'actif	16 305 087,88	13 458 128,78
mouvement par rapport à l'exercice comptable précédent ⁽¹⁾	2 846 959,10	

(1) la variation par rapport à l'exercice précédent résulte des comptabilisations complémentaires parmi les « Autres produits d'exploitation » ou les « Autres charges d'exploitation » du profit ou de la perte alloué(e) aux projets durant la phase de construction.

Les montants sont en euros.

	2018	2017
marge bénéficiaire ou déficitaire allouée aux projets durant la phase de construction	16 305 087,88	13 458 128,78
diminution par imputation du canon-des recettes	-3 063 751,31	-2 572 378,60
Total des créances commerciales	13 241 336,57	10 885 750,18
mouvement par rapport à l'exercice comptable précédent ⁽¹⁾	2 355 586,39	

(1) dont :

actualisation par la diminution des recettes du canon	2 355 586,39	0,00
comptabilisation de la marge de bénéfice économique des contrats de location-financement	0,00	0,00

T 5.19 CRÉANCES COMMERCIALES

Les montants sont en euros.

Créances commerciales	2018	2017
clients	962 811,01	569 904,85
notes de crédit à recevoir	0,00	6 760,35
Total des créances commerciales	962 811,01	576 665,20

T 5.20 CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

Les montants sont en euros.

Créances fiscales et autres actifs courants	2018	2017
Impôts	2 464 991,43	1 312,25
TVA c/c	8 948,57	0,00
impôts à recouvrer	2 456 042,86	1 312,25
Autres créances diverses	27 138,32	31 588,22
factures payées pour des travaux d'aménagement effectués	0,00	22 096,91
autres créances diverses	27 138,32	9 491,31
Total des créances fiscales et autres actifs courants	2 492 129,75	32 900,47

T 5.21 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les montants sont en euros.

Trésorerie et équivalents de trésorerie	2018	2017
comptes courants auprès d'institutions financières	2 745 485,28	5 327 377,23
encaisse	654,14	1 008,99
dépôt à court terme	0,00	312 668,89
Total de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2 746 139,42	5 641 055,11

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.

T 5.22 COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

Les montants sont en euros.

Comptes de régularisation de l'actif	2018	2017
charges à reporter	66 665,78	59 306,50
produits obtenus	91 043,73	17 633,16
Total des comptes de régularisation	157 709,51	76 939,66

T 5.23 CAPITAL

Les montants sont en euros.

Capital	2018	2017
capital souscrit - situation initiale	78 442 491,65	78 442 491,65
capital souscrit - apport en nature	10 971 829,93	10 971 829,93
capital souscrit - augmentation de capital	25 546 944,78	25 546 944,78
Total du capital	114 961 266,36	114 961 266,36

Toutes les actions, sans mention de valeur nominale, sont entièrement libérées et nominatives ou dématérialisées.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions préférentielles et de transposer les actions préférentielles en actions ordinaires, avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Le capital de Care Property Invest est, depuis lors, représenté par 19 322 845 actions ordinaires. Au 31 décembre 2018, les 150 000 actions ordinaires nouvelles sont nominatives. Les actions transposées ont été autorisées sur le marché réglementé Euronext Brussels le 27 juin 2018, sous le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE0974273055).

Évolution du capital

Les montants sont en euros.

date	opération	mouvement de capitaux	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 résultant du passage à l'euro	565,69	
24/03/2014	division du nombre d'actions par 1 000	0,00	10 210 000
20/06/2014	augmentation de capital résultant du dividende optionnel - exercice 2013	889 004,04	10 359 425
22/06/2015	augmentation de capital par émission d'actions	16 809 092,61	13 184 720
15/03/2017	augmentation de capital par apport en nature	10 971 829,93	15 028 880
27/10/2017	augmentation de capital par émission d'actions	25 546 944,78	19 322 845
		114 961 266,36	19 322 845

Détail du capital au 26 juin 2018

Les montants sont en euros.

Catégorie	Nombre	Pair comptable	Par rapport au nombre d'actions préférentielles	Par rapport au nombre total d'actions
Actions préférentielles	150 000	892 425,00	100,00%	0,78%
Belfius Banque SA Boulevard Pachéco 44, 1000 Bruxelles	80 000	475 960,00	53,33%	0,41%
BNP Paribas Fortis SA Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles	30 000	178 485,00	20,00%	0,16%
KBC Bank SA Avenue du Port 12, 1080 Bruxelles	30 000	178 485,00	20,00%	0,16%
Banque Degroof Petercam SA Rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles	10 000	59 495,00	6,67%	0,05%
Actions ordinaires (free float)	19 172.845	114 068 841,36		99,22%
Total	19 322 845	114 961 266,36		100,00%

Détail du capital du 27 juin 2018 jusqu'au 31 décembre 2018 inclus

Les montants sont en euros.

Catégorie	Nombre	Pair comptable	Par rapport au nombre d'actions préférentielles	Par rapport au nombre total d'actions
Actions préférentielles	0	0	0%	0%
Actions ordinaires (free float)	19 322 845	114 961 266,36	100%	100%
Total	19 322 845	114 961 266,36	100%	100%

Les montants sont en euros.

Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au 31 décembre	2018	2017
actions préférentielles nominatives	0	150 000
actions ordinaires nominatives	1 311 795	1 268 659
actions ordinaires dématérialisées	18 011 050	17 904 186
Total des actions	19 322 845	19 322 845

Les articles pertinents suivants des statuts ont été intégralement repris dans les statuts coordonnés (repris au chapitre «IX. Document permanent», point «5. Coordonné des statuts» à la page 302. Ils peuvent être consultés sur www.carepropertyinvest.be).

ARTICLE 6 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CAPITAL

ARTICLE 7 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – CAPITAL AUTORISÉ

ARTICLE 8 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – MODIFICATION DU CAPITAL

ARTICLE 9 des statuts coordonnés au 16/05/2018 – NATURE DES ACTIONS

Conformément à l'article 38 des statuts, chaque action donne droit à une voix.

La législation en matière de transparence a été intégralement reprise dans la Charte de gouvernance d'entreprise, disponible sur le site www.carepropertyinvest.be.

T 5.24 PRIME D'ÉMISSION

Les montants sont en euros.

Prime d'émission	2018	2017
prime d'émission - situation initiale	20 592 745,89	20 592 745,89
prime d'émission - apport en nature	22 591 577,07	22 591 577,07
prime d'émission - augmentation de capital	46 591 667,24	46 591 667,24
prime d'émission - charges	-2 224 924,94	-2 224 924,94
Total des primes d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26

T 5.25 RÉSERVES

Les montants sont en euros.

Réserves	2018	2017
b. Réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	2 884 002,40	3 728 390,84
c. Réserve pour l'incidence sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement (-)	-1 578 416,59	-113 121,89
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 (+/-)	-19 413 963,30	-21 463 004,00
h. Réserve pour actions propres (-)	0,00	0,00
m. Autres réserves (+/-)	11 283 515,27	11 499 809,71
· résultat à reporter (impact IFRS bilan d'ouverture)	11 283 515,27	11 499 809,71
n. Résultats reportés des exercices antérieurs (+/-)	11 722 154,25	7 705 122,70
Total des réserves	4 897 292,03	1 357 197,36

T 5.26 RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Les montants sont en euros.

Résultat de l'exercice	2018	2017
résultat de l'exercice	23 001 578,49	14 287 714,30
acompte sur dividende	0,00	0,00
Résultat total	23 001 578,49	14 287 714,30

Affectation du résultat

La distribution d'un dividende brut global de 13 912 448,40 €, ou 0,72 € par action (soumis au précompte immobilier réduit de 15 %) sera proposée par la Société à l'assemblée générale de la Société du 29 mai 2019, relative à l'exercice 2018. Ceci correspond à un dividende net de 0,61 € par action. Ceci représente une hausse de 5,88 % par rapport au dividende distribué pour l'exercice précédent. Le taux de distribution serait alors de 115,89 % au niveau statutaire et de 83,54 % au niveau consolidé.

Calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, la distribution minimale de dividende pour l'exercice 2018 atteint 9 603 784,50 €. En cas de résultat net positif de l'exercice, il s'agit du montant minimal qui doit être distribué comme rémunération du capital, à savoir 80 % du résultat corrigé, diminué de la baisse de la dette au cours de l'exercice (voir dans le présent chapitre au point «4.5 Obligation de distribution selon l'AR SIR du 13 juillet 2014» à la page 286).

L'affectation suivante sera proposée à l'assemblée générale ordinaire du 29 mai 2019 :

Les montants sont en euros.

nombre d'actions donnant droit à un dividende	19 322 845
rémunération du capital	13 912 448,40 €

dividende brut par action ⁽¹⁾	0,72 €
rendement brut par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2018	3,56 %
dividende net par action	0,612 €
rendement net par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2018	3,03 %

⁽¹⁾ Le dividende brut après déduction du précompte mobilier de 15 %.

En cas d'approbation par l'assemblée générale ordinaire de cette répartition des bénéfices, un dividende brut de 0,72 € par action sera versé, ce qui correspond à un rendement brut de 3,56 % par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2018. Ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15 %. De ce fait, le montant du dividende net s'élève à 0,612 €, soit un rendement net de 3,03 %. Le dividende sera payable à partir du 4 juin 2019.

T 5.27 PROVISIONS

Les montants sont en euros.

Provisions	2018	2017
provision IFRS 9	1 978,81	0,00
Total des provisions	1 978,81	0,00

Le montant de 1 978,81 € concerne la provision pour pertes de crédit futures à constituer conformément à la norme IFRS 9. Cette provision se fonde sur l'analyse fouillée du portefeuille client de Care Property Invest. Dans ce cadre, le portefeuille a été scindé en trois catégories, à savoir le portefeuille initial, composé des contrats avec des pouvoirs locaux, et le portefeuille nouveau, scindé à son tour entre PME et grandes entreprises. L'intégralité du portefeuille de Care Property Invest entre dans le stade 1, dans le cadre duquel une provision doit être constituée à hauteur des pertes attendues sur les 12 prochains mois. Le faible montant de la perte constituée découle du risque réduit attribué aux 3 catégories de portefeuille.

T 5.28 DETTES FINANCIÈRES

T 5.28.1 DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

Les montants sont en euros.

Institution financière	Fixe y compris couverture du risque	Fixe hors couverture du risque	Variable	Total
Belfius Banque	35 791 937,59	56 237 730,43	6 890 000,00	98 919 668,02
ING Bank	1 358 100,72	0,00	2 685 303,29	4 043 404,01
KBC Bank	0,00	10 110 000,00	0,00	10 110 000,00
BNP Paribas Fortis Bank	0,00	26 300 226,42	3 045 816,01	29 346 042,43
CBC Banque	0,00	2 084 424,43	223 221,21	2 307 645,64
Total	37 150 038,31	94 732 381,28	12 844 340,51	144 726 760,10

Les dettes financières non courantes ont été contractées à un taux d'intérêt fixe ou converties à un taux d'intérêt fixe ou avec un taux révisable (à trois ou cinq ans) au moyen d'une opération de swap. La durée initiale des financements court de 5 à 27 ans et 41,5 % d'entre eux sont garantis par le CPAS ou l'ASBL envers Belfius Banque, KBC Bank et ING Bank. 16 emprunts contractés auprès de Belfius Banque pour la location-financement 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 ce tau variable en taux fixe pour toute la durée de l'emprunt. Le taux d'intérêt fixe du swap est payé annuellement et comptabilisé parmi les charges d'intérêts nettes comme des coûts d'instruments de couverture autorisés. Le taux d'intérêt flottant du swap est reçu mensuellement et comptabilisé parmi les charges d'intérêts nettes comme des revenus d'instruments de couverture autorisés (voir les notes explicatives «T 5.9 Charges d'intérêts nettes» à la page 239). Conformément à la norme IAS 39, l'évaluation de cette opération est reprise dans l'état du résultat global de la Société (voir les notes explicatives«T 5.11 Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers» à la page 240).

Un financement a été contracté auprès d'ING Bank, 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 Bank. Pour les autres financements, il n'est pas recouru à un instrument de couverture autorisé, comme un IRS. 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 ainsi que les emprunts repris par acquisition d'actions dans le cadre des projets « Résidentie Moretus » et « Parc Kemmelberg » ont été contractés avec un taux d'intérêt variable, avec la possibilité de les rembourser à trois ou cinq ans ou de les prolonger encore à un taux d'intérêt fixe (crédit roll-over).

Au 31 décembre 2018, la Société disposait d'un programme MTN d'un total de 100 millions €. La Société a tiré deux obligations de chacune 5 millions € pour une durée de 6 et 7 ans, et une obligation de 7,5 millions € d'une durée de 11 ans. Le taux d'intérêt moyen pondéré (IRS inclus) de l'ensemble du portefeuille crédit s'établit à 2,90 %.

Les montants sont en euros.

Financements à échéance finale ou, le cas échéant, avec date de révision	Nombre	Montant de financement nominal	Durée résiduelle moyenne (ans)
dans l'année	12	66 300 000	0,14
entre 1 et 5 ans	8	10 504 234	3,17
entre 5 et 10 ans	13	20 525 615	6,86
entre 10 et 15 ans	30	84 861 358	11,74
entre 15 et 20 ans	11	29 558 490	16,83
supérieure à 20 ans	0	0,00	0,00
Total	74	211 749 696,83	6,46

T 5.28.2 DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES – LEASING

Les montants sont en euros.

Dettes financières non courantes - leasing	2018	2017
Dettes liées à un contrat de location	338 555,63	0,00
Total des dettes financières non courantes	338 555,63	0,00

T 5.28.3 AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les montants sont en euros.

Autres passifs financiers non courants	2018	2017
juste valeur des swaps de taux d'intérêt conclus chez Belfius	18 161 913,12	18 560 569,00
juste valeur des swaps de taux d'intérêt conclus chez BNP Paribas Fortis	1 204 729,60	853 394,30
juste valeur des swaps de taux d'intérêt conclus auprès de KBC	189 540,22	0,00
Total des autres passifs financiers non courants	19 556 182,94	19 413 963,30

Care Property Invest a attiré des moyens étrangers pour le financement de projets de son portefeuille d'investissement initial. 16 de ces prêts ont été couverts par une opération de swap. Le 28 septembre 2017, la société VSP Wolveterm SPRL a été acquise. Le portefeuille de cette société contenait un IRS pour le crédit qu'elle avait souscrit. Le 3 octobre 2017, 2 dérivés IRS ont été repris de la société Konli sprl.

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 par le biais des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers dans l'état du résultat global (voir les notes explicatives«T 5.11 Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers» à la page 240). Étant donné que tous les swaps sont repris dans les passifs financiers non courants, cela signifie qu'ils ont tous une valeur négative au 31 décembre 2018.

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 au point «Note explicative 4 : Gestion des risques financiers» à la page 224. 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 ci-après :

Les montants sont en euros.

APERÇU DES FINANCEMENTS EN DATE DU 31 DÉCEMBRE 2018					
pour le projet à	montant de l'emprunt (montant notionnel)	date finale	taux fixe du swap	durée résiduelle (en années)	évaluation au 31 décembre 2018
Moorslede	1 187 486,05	01/02/33	5,100%	14,10	-672 379,28
Essen - 2ème phase	1 213 164,72	03/08/26	5,190%	7,59	-362 856,65
Achel	1 511 366,06	02/10/34	4,850%	15,76	-810 562,12
Ekeren	1 618 798,95	02/05/33	4,620%	14,35	-794 835,90
Zaventem - Sterrebeek	1 667 307,15	02/05/35	4,315%	16,35	-840 393,36
Saint-Nicolas	1 736 652,10	02/01/36	5,050%	17,02	-1 138 284,21
Destelbergen	1 885 159,00	03/10/33	4,300%	14,77	-819 672,70
Waasmunster	2 067 360,12	02/11/32	4,040%	13,85	-783 970,11
Kortenberg	2 147 304,69	03/04/34	4,065%	15,27	-922 090,64
Beringen	2 283 967,00	01/10/36	5,010%	17,76	-1 439 200,69
Zonhoven - 2ème phase	2 406 536,94	01/08/36	4,930%	17,60	-1 494 281,77
Tirlemont	2 993 023,90	01/03/35	4,650%	16,18	-1 621 841,09
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	01/12/34	4,940%	15,93	-1 637 283,58
Zaventem - Woluwe Saint-Étienne	3 061 489,19	01/02/27	5,260%	8,09	-1 052 260,83
Bruges - Vliedberg	3 222 432,60	31/12/36	4,710%	18,01	-1 829 096,13
Tirlemont - 2ème phase	3 786 791,37	31/12/36	4,350%	18,01	-1 942 904,07
Juste valeur totale confirmée par Belfius Banque					-18 161 913,12
IRS 19022212 - Konli ⁽¹⁾	0,00	31/03/26	2,460%	7,25	-565 320,12
IRS 19022207 - Konli ⁽¹⁾	0,00	31/03/26	2,060%	7,25	-233 223,86
IRS 11664152 - VSP Wolvertem	2 156 104,00	30/06/29	2,530%	10,50	-406 185,62
Juste valeur totale confirmée par BNP Paribas Fortis Bank					-1 204 729,60
IRS 12934821 - Balen	12 000 000,00	17/07/26	0,653%	7,55	-189 540,22
Juste valeur totale confirmée par KBC Bank					-189 540,22
Juste valeur totale					-19 556 182,94

(1) Le solde restant dû au 31 décembre 2018 pour ces projets s'élève respectivement à 3 658 000,00 € et 2 952 250 €.

La juste valeur des instruments de couverture dépend de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers.

Une modification (positive ou négative) de la courbe des taux de 0,25 % exercerait un impact d'environ 2,8 millions d'euros sur la juste valeur du portefeuille de crédits. Une hausse des taux d'intérêt exercerait un effet positif sur l'état du résultat global. Leur diminution aurait une incidence négative sur l'état du résultat global.

T 5.28.4 PASSIFS-IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les montants sont en euros.

Passifs-impôts différés	2018	2017
exit tax	6 171 402,89	8 800 954,61
impôts différés	0,00	1 299 873,20
Total des impôts différés	6 171 402,89	10 100 827,81

La réduction des impôts et des impôts différés au 31 décembre 2018 résulte de la modification du taux d'exit tax ainsi que de la libération d'impôts différés. Voir aussi les notes explicatives «T 2.15 Impôts» à la page 220.

T 5.28.5 DETTES FINANCIÈRES COURANTES

Les montants sont en euros.

Dettes financières courantes	2018	2017
établissements de crédit	67 022 936,27	2 307 237,86
autres	0,00	0,00
Total des dettes financières à court terme	67 022 936,27	2 307 237,86

L'augmentation par rapport au 31 décembre 2017 s'explique par un tirage sur le Commercial Paper à hauteur de 32.500.000 € et un tirage sur le crédit de caisse auprès de KBC de 31.500.000 €.

T 5.28.6 DES NOTES EXPLICATIVES (CONFORMÉMENT À IAS 7)

Les montants sont en euros.

	31/12/2017	Éléments de trésorerie	Éléments hors trésorerie				31/12/2018
			Acquisiti- ons	Modifica- tions du taux de change	Modifica- tions de la juste valeur	Autres modifica- tions	
Passifs financiers non courants	127 896 020	7 500 000	12 170 344	0	0	-2 839 603	144 726 760
Passifs financiers courants	2 307 238	51 782 520	10 093 576	0	0	2 839 603	67 022 936
Passifs liés à des contrats de leasing	0	0	0	0	0	338 556	338 556
Instruments de couverture autorisés	19 413 963	0	0	0	-263 966	406 186	19 556 183
Total des passifs d'activités financières	149 617 221	59 282 520	22 263 919	0	-263 966	744 741	231 644 435

T 5.29 DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

Les montants sont en euros.

Dettes commerciales et autres dettes courantes	2018	2017
exit tax	11 949,45	2 334 245,75
autres	4 080 320,76	3 398 839,50
locataires	0,00	0,00
fournisseurs	3 678 342,72	2 979 922,01
impôts, rémunérations et charges sociales	401 978,04	418 917,49
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	4 092 270,21	5 733 085,25

T 5.30 AUTRES PASSIFS COURANTS

Les montants sont en euros.

Autres passifs courants	2018	2017
à payer pour l'acquisition d'actions	0,00	0,00
dividendes à payer exercices précédents	0,00	0,00
dettes diverses	250 000,00	6 448,21
Total des autres passifs courants	250 000,00	6 448,21

T 5.31 COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

Les montants sont en euros.

Comptes de régularisation du passif	2018	2017
revenus immobiliers perçus d'avance	393 029,01	178 013,33
charges à imputer	672 943,96	320 376,69
intérêts courus et non échus	0,00	0,00
Total des comptes de régularisation du passif	1 065 972,97	498 390,02

T 5.32 EXPLICATION DE 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 2018
Investissements immobiliers			271 431 222,33	271 431 222,33
Créances de location-financement, créances commerciales et autres ⁽¹⁾		249 138 429,41		186 402 174,22
Immobilisations financières		175 358,00		175 358,00
Créances commerciales		962 811,01		962 811,01
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 746 139,42			2 746 139,42
Dettes financières courantes et non courantes ⁽¹⁾		199 963 775,58		212.088.252,00
Autres passifs financiers non courants (swaps)		-19 556 182,94		-19 556 182,94
Dettes commerciales et autres dettes courantes		4 092 270,20		4 092 270,20
Autres passifs courants		250 000,00		250 000,00

Les montants sont en euros.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan le 31 décembre 2017
Investissements immobiliers			201 664 978,49	201 664 978,49
Créances de location-financement, créances commerciales et autres ⁽¹⁾		232 195 682,58		171 136 955,18
Immobilisations financières		5 520,00		5 520,00
Créances commerciales		576 665,20		576 665,20
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 641 055,11			5 641 055,11
Dettes financières courantes et non courantes ⁽¹⁾		160 948 627,02		130 203 257,59
Autres passifs financiers non courants (swaps)		-19 413 963,30		-19 413 963,30
Dettes commerciales et autres dettes courantes		5 733 085,25		5 733 085,25
Autres passifs courants		6 448,21		6 448,21

(1) La juste valeur des « créances de location-financement » et des « dettes financières » a été calculée en actualisant tous les flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS applicable au 31 décembre de l'année concernée, en fonction de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majoré d'une marge. Pour de plus amples informations, voir point «T 5.17 Créances de location-financement» à la page 249, ci-avant dans ce chapitre.

T 5.33 PASSIFS ÉVENTUELS

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

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. Ce prix quotidien est adapté chaque année à l'indice des prix à la consommation et s'établit à 23,69 € au 1er janvier 2018 et 24,16 € au 1er janvier 2019.

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 2018, deux actionnaires font usage de leur droit de priorité résidentielle, la Société accordant de ce fait aux locataires concernés une intervention totale de 5 897,01 €. Ce montant correspond à 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

T 5.34 CAUTIONNEMENTS REÇUS D'ENTREPRENEURS

Lorsqu'un projet, après la procédure d'appel d'offres, est adjudgé à un entrepreneur général celui-ci doit, conformément aux dispositions administratives de la soumission, constituer un cautionnement équivalant à 5 % de la somme initiale d'adjudication. Ce cautionnement peut être utilisé en cas de retard dû à l'exécution tardive, en cas d'inexécution totale ou partielle d'un marché ou même en cas de dissolution ou de résolution de celui-ci. La garantie bancaire est libérée à moitié lors de la réception provisoire du bâtiment abritant les résidences-services. Le cautionnement est libéré dans son 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 513 380,00 €.

T 5.35 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2018

Investissements complémentaires

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

NOUVEAUX PROJETS EN BELGIQUE

Investissements immobiliers

Centre de services, de soins et de logement « Huyse Elckerlyc » à Riemst

Le 19 février 2019, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Huyse Elckerlyc » situé au centre de Millen (un quartier de Riemst). Pour ce faire, elle a acquis 100 % des actions de Decorul SA, la société qui détient le bien immobilier de ce centre. Le projet présente une capacité totale de 77 logements. Le centre est situé au cœur de Millen (un quartier de Riemst), dans la province de Limbourg, à deux pas de la Région wallonne et de la frontière néerlandaise, au centre d'un quartier résidentiel aéré, à côté d'une boulangerie et proche de quelques services Horeca.

L'exploitation du centre est assurée par Elckerlyc SA, une filiale contrôlée à 100 % par le Senior Living Group SA, l'un des principaux exploitants privés en Belgique. Le groupe contrôle plus de 120 structures de services de soins et de logement, répartis dans tout le pays, et dans lesquelles 7 500 collaborateurs encadrent et apportent les soins nécessaires à plus de 12 500 habitants. Senior Living Group est une filiale de Korian, société cotée en bourse.

La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à quelque 6,5 millions €.

«La Résidence du Lac» à Genval

Le 3 avril 2019, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « La Résidence du Lac » à Genval, un centre de services de soins et de logement construit en 2011 et qui compte 109 logements agréés (89 chambres simples et 10 chambres doubles). « La Résidence du Lac » est située à Genval, une commune de Rixensart, dans la province du Brabant Wallon.

Dans ce cadre, elle a acquis 100 % des actions dans la société Immo du Lac SA, propriétaire des biens immobiliers de ce centre de services de soins et de logement. Cette nouvelle expansion du portefeuille a été réalisée par un apport en nature réussi de toutes les actions d'Immo du Lac SA dans le capital de Care Property Invest, et cela dans le cadre du capital autorisé. Suite à cet apport conduisant à une augmentation de capital (prime d'émission incluse) de 16 372 079,85 €, 764 031 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises. Le prix d'émission s'élève à 21,43 € par action. En ce qui concerne le terrain, Immo du Lac SA a obtenu un droit d'emphytéose de 76 ans de l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (paroisse de Braine-l'Alleud).

Le centre de services de soins et de logement est exploité par La Résidence du Lac SA, un exploitant indépendant et familial qui en est responsable depuis 2011.

L'immeuble est mis à disposition par le biais d'un nouveau bail à long terme (renouvelable) de type « triple net » qui sera indexé annuellement. La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 17,56 millions €.

NOUVEAUX PROJETS AUX PAYS-BAS

Investissements immobiliers

« Margaritha Maria Kerk » à Tilburg

Le 26 mars 2019, Care Property Invest a annoncé l'acquisition et le redéveloppement de « Margaritha Maria Kerk » en résidence de soins. Ce projet se situe à Tilburg (Pays-Bas) et est le troisième projet effectif de la Société aux Pays-Bas, cette fois-ci par l'entremise de la filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 bv. Celle-ci a procédé à l'achat du bien immobilier de ce monumental édifice religieux, construit en 1922 sur les plans de l'architecte local H.C. Bonsel, et a simultanément signé avec l'entrepreneur Verdouw Advies bv un contrat « clés en main » pour les travaux de construction. Le projet comptera 27 appartements offrant des soins et un centre de convalescence de 11 chambres.

L'exploitation sera assurée dès la réception provisoire par Vandaegh Nederland bv (une entité du Groupe Ontzorgd Wonen ⁽¹⁾) sur la base d'un nouveau contrat à long terme du type « triple net » d'une durée minimale de 20 ans (renouvelable). Le coût d'investissement de ce projet s'élève à quelque 8,04 millions €.

Fusions

Fusion entre Care Property Invest et Konli sprl

Le 5 novembre 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Konli sprl ont déposé au greffe la proposition de fusion par opération similaire à une acquisition. L'absorption effective de Konli sprl s'est déroulée le 1 janvier 2019. L'opération a été publiée au Moniteur belge le 21 janvier 2019 (MB19010185) (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

Constitution de filiale

Le 5 mars 2019, Care Property Invest a constitué une troisième filiale néerlandaise à 100 % sous le nom Care Property Invest.NL3 bv. La filiale a également été constituée pour acquérir des infrastructures immobilières de santé aux Pays-Bas.

Vous trouverez plus d'informations sur les filiales de Care Property Invest ci-après au point « T 5.36 Données sur les filiales ».

Plan d'incitant à long terme

Care Property Invest a annoncé le 8 avril 2019 que le conseil d'administration avait décidé de lancer un plan de rachat d'actions propres d'un montant maximum de 250 000 € pour l'acquisition d'un maximum de 11 000 actions, dans les limites de l'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires le 16 mai 2018. Le programme de rachat a pour objectif de permettre à Care Property Invest de tenir ses engagements découlant des plans d'achat en faveur de la direction exécutive de Care Property Invest ; il est assuré par un courtier indépendant, conformément à la réglementation applicable en matière du rachat d'actions propres.

Care Property Invest a lancé le programme de rachat le 8 avril 2019 pour une période qui se terminera, au plus tard, le 30 avril 2019.

(1) Nouvelle dénomination Blueprint Group.

T 5.36 DONNÉES SUR LES FILIALES

Les entreprises suivantes sont intégralement reprises dans la consolidation et sont considérées comme des entreprises liées puisque, au 31 décembre 2018, elles sont, directement ou indirectement, filiales à 100 % de Care Property Invest :

Nom	Catégorie	Numéro de TVA	Date d'acquisition	Nombre total d'actions aux mains de CPI	Nombre total d'actions dans d'autres sociétés	Dénomination de l'autre société
Care Property Invest SA (SIR)	Société mère	BE0456.378.070				
Filiales belges						
Siger SA	Filiale	BE0876.735.785	13/07/2017	999	1	Aldante SA
Daan Invest sa	Filiale	BE0466.998.877	29/12/2017	999	1	Siger SA
Aldante SA	Filiale	BE0467.949.081	29/03/2018	8499	1	Siger SA
Igor Balen SA	Filiale	BE0456.378.070	17/07/2018	99	1	Siger SA
KONLI sprl	Filiale	BE0836.269.662	3/10/2017	186	0	
VSP Wolvertem sprl	Filiale	BE0541.463.601	30/10/2017	1000	0	
Anda Invest sprl	Filiale	BE0475.004.743	29/12/2017	1000	0	
Immo Kemmelberg sprl	Filiale	BE0823.004.517	29/12/2017	200	0	
Tomast sprl	Filiale	BE0475.004.842	29/12/2017	1000	0	
't Neerhof Service SA (FIIS)	Filiale	BE0444.701.349	29/03/2018	1986	0	
De Meeuwen SA (FIIS)	Filiale	BE0833.779.534	2/10/2018	375	0	
B.E.R.L. International SA	Filiale	BE0462.037.427	19/12/2018	100	0	
Filiales néerlandaises						
Care Property Invest NL bv	Filiale	Chambre de commerce 72865687	17/10/2018	1	0	
Care Property Invest.NL2 bv	Filiale	Chambre de commerce 73271470	5/12/2018	1	0	

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 valorisées sur la base de la méthode de mise en équivalence.

Durant l'exercice 2018, les fusions suivantes ont été réalisées :

Fusion entre Care Property Invest et VSP Lanaken Centrum WZC SA

Le 25 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale VSP Lanaken Centrum WZC SA ont déposé au greffe la proposition de fusion par opération similaire à une acquisition. L'absorption effective de VSP Lanaken Centrum wzc SA a été réalisée le 27 septembre 2018. L'opération a été publiée au Moniteur belge le 17 octobre 2018 (MB 18152502) (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

Fusion entre Care Property Invest et Ter Bleuk SA

Le 30 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Ter Bleuk SA ont déposé au greffe la proposition de fusion par opération similaire à une acquisition. L'absorption effective de Ter Bleuk SA a été réalisée le 27 septembre 2018. L'opération a été publiée au Moniteur belge le 18 octobre 2018 (MB 18153610) (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

Fusion entre Care Property Invest et Dermedil SA

Le 31 juillet 2018, Care Property Invest SA et sa filiale Dermedil SA ont déposé au greffe la proposition de fusion par opération similaire à une acquisition. L'absorption effective de Dermedil SA a été réalisée le 27 septembre 2018. L'opération a été publiée au Moniteur belge le 17 octobre 2018 (MB 18152504) (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

3. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLÔTURÉ LE 31 DÉCEMBRE 2018

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels consolidés de Care Property Invest SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement, le « Groupe »), nous vous soumettons notre rapport du commissaire. Celui-ci contient notre rapport sur les comptes annuels consolidés ainsi que le rapport sur les autres mentions imposées par la législation et la réglementation. Il forme un tout qui ne peut être scindé.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 18 mai 2016, sur proposition du Conseil d'administration. Notre mandat expire à la date de l'assemblée générale qui délibère sur les comptes annuels de l'exercice clôturé le 31 décembre 2018. Nous avons effectué le contrôle légal des comptes annuels consolidés de Care Property Invest SA pendant plus de 10 exercices consécutifs.

Rapport sur le contrôle des comptes annuels consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons effectué le contrôle légal des comptes annuels consolidés de Care Propety Invest SA. Les comptes annuels consolidés comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2018, l'état consolidé du résultat global, l'état des variations des fonds propres consolidés et le tableau de flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que l'annexe comprenant notamment les principes de base de l'information financière. Le total du bilan consolidé s'élève à 473 637 milliers € et l'état du résultat global consolidé de l'exercice fait ressortir un bénéfice de 23 002 milliers €.

Nous sommes d'avis que les comptes annuels consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux International Financial Normes comptables (« IFRS »), telles qu'approuvées par l'Union européenne et mises en œuvre par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Base de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre contrôle conformément aux normes internationales d'audit (« ISA ») telles qu'elles sont applicables en Belgique. Nous avons également appliqué les normes de contrôle internationales telles que décrites par l'IAASB sur les exercices clôturés à partir du 31 décembre 2018 mais pas encore acceptées au niveau international. Nos responsabilités en vertu de ces normes sont décrites de manière plus détaillées dans la section de notre rapport intitulée « Responsabilités du commissaire pour le contrôle des comptes annuels consolidés ». Nous avons respecté toutes les exigences déontologiques pertinentes pour le contrôle des comptes annuels consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

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

Nous sommes d'avis que les informations probantes que nous avons obtenues constituent une base suffisante et appropriée pour notre opinion.

Points clés du contrôle

Les points clés de notre contrôle portent sur les questions qui, suivant notre opinion professionnelle, ont été les plus significatives lors du contrôle des comptes annuels consolidés de la présente période de rapport. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre contrôle des comptes annuels consolidés dans leur ensemble et de la formation de notre opinion à ce sujet. Nous ne fournissons pas d'opinion distincte sur ces questions.

Évaluation des immeubles de placement

Point clé du contrôle	<p>Au 31 décembre 2018, la société a comptabilisé des immeubles de placement à l'actif du bilan pour un montant total de 271 431 milliers €. Les normes IFRS requièrent que les immeubles de placement soient comptabilisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'un certain nombre de paramètres sélectionnés. Les plus importants sont la valeur locative du bien immobilier, le taux d'occupation, le taux d'actualisation et les coûts estimés pour la maintenance et les réparations.</p> <p>Conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées, les immeubles de placement sont évalués par un évaluateur externe.</p> <p>L'évaluation des immeubles de placement est le point clé de notre contrôle des comptes annuels consolidés en raison, d'une part, de leur importance dans les comptes annuels et, d'autre part, du caractère subjectif du processus d'évaluation. Pour plus d'informations concernant l'évaluation des immeubles de placement, nous vous renvoyons aux notes explicatives T 2.4 et T 5.14 des présents comptes annuels consolidés.</p>
------------------------------	---

Comment ce point clé a-t-il été traité dans le cadre de notre contrôle ?	<p>Nous avons évalué la fiabilité de l'évaluation externe et le caractère raisonnable des paramètres utilisés sur la base des tâches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nous avons évalué l'objectivité, l'indépendance et la compétence des estimateurs externes ; • Nous avons testé, pour une sélection de bâtiments, le caractère raisonnable des paramètres utilisés en comparant les paramètres des évaluateurs externes avec ceux de nos évaluateurs internes. Si ces paramètres étaient significativement différents de ceux utilisés par l'évaluateur externe, l'incidence de cette différence sur la juste valeur a été déterminée pour l'immeuble de placement concerné, d'une part, et pour l'ensemble du portefeuille, d'autre part ; <p>Nous avons par ailleurs analysé le caractère raisonnable des paramètres sous-jacents pour les plus importantes variations de la juste valeur par rapport au 31 décembre 2017 .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nous avons finalement vérifié si les informations reprises dans l'annexe aux comptes annuels consolidés étaient conformes aux normes IFRS.
---	---

Évaluation des instruments financiers dérivés

Point clé du contrôle	<p>Afin de couvrir le risque de taux d'intérêt sur les crédits, Care Property Invest SA a contracté des instruments financiers dérivés d'une valeur nominale totale de 49 946 milliers €. Les normes IFRS requièrent que les dérivés financiers soient comptabilisés à leur juste valeur.</p> <p>Comme la juste valeur des instruments financiers dérivés est déterminée sur la base d'un modèle financier complexe et de paramètres financiers (voir les notes explicatives T 2.12 et T 5.28 des comptes annuels consolidés), nous considérons que l'évaluation des instruments financiers dérivés est un point clé du contrôle.</p>
Comment ce point clé a-t-il été traité dans le cadre de notre contrôle ?	<p>Nous avons obtenu des lettres de confirmation des banques afin de valider l'existence et l'exhaustivité des contrats ainsi que leur évaluation au 31 décembre 2018. Par la suite, de manière indépendante et avec l'aide de nos experts, nous avons déterminé la juste valeur de ces contrats et les avons comparés à la valeur enregistrée dans les comptes annuels consolidés.</p> <p>Nous avons également vérifié si les informations reprises dans les notes explicatives aux comptes annuels consolidés sont conformes aux normes IFRS.</p>

Classification des contrats de location à long terme

<p>Point clé du contrôle</p>	<p>Care Property Invest SA conclut des baux à long terme avec les exploitants du bien immobilier dont elle est propriétaire, la durée du bail représentant dans certains cas une partie substantielle de la vie économique de l'actif. Au 31 décembre 2018, ils figurent sous la rubrique « créances de location-financement » de l'actif du bilan pour un montant total de 173 161 milliers €. Les normes IFRS imposent de vérifier si la propriété économique du bien immobilier est cédée au bailleur en raison du caractère à long terme de la location, pour les contrats à long terme récemment conclus. Cette analyse a un impact sur le classement du bien immobilier comme immeuble de placement, selon la norme IAS 40, ou comme location-financement, selon la norme IAS 17. De plus, cela a un impact sur le montant du produit locatif et du résultat du portefeuille.</p> <p>La classification des baux à long terme comme locations-financement ou comme immeubles de placement forme un point clé de notre contrôle des comptes annuels consolidés en raison, d'une part, de l'importance dans les comptes annuels et, d'autre part, du caractère subjectif de la question et de son incidence potentielle sur le résultat distribuable.</p> <p>Nous renvoyons aux notes explicatives T 2.7. et T 5.17 aux présents comptes annuels consolidés, pour plus d'informations sur les baux à long terme.</p>
<p>Comment ce point clé a-t-il été traité dans le cadre de notre contrôle ?</p>	<p>Nous avons vérifié si les baux à long terme nouvellement conclus remplissaient les conditions d'une location opérationnelle ou d'une location-financement, ainsi que leur traitement comptable.</p> <p>Nous avons examiné le caractère raisonnable et exact des modifications apportées aux baux actuels par le conseil d'administration.</p> <p>Finalement, nous avons vérifié si les informations reprises dans la note explicative aux comptes annuels consolidés étaient conformes aux normes IFRS.</p>

Responsabilités du conseil d'administration pour les comptes annuels consolidés

Le conseil d'administration est responsable de la préparation de comptes annuels consolidés donnant une image fidèle, conformément aux normes IFRS, telles qu'approuvées par l'Union européenne et mises en œuvre par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, des prescriptions légales et réglementaires en vigueur en Belgique ainsi que de la mise en œuvre du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour l'établissement de comptes annuels consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des comptes annuels consolidés, le conseil d'administration est responsable de l'évaluation de la capacité du Groupe de poursuivre ses activités, de l'explication, le cas échéant, des questions ayant trait à la continuité et de l'utilisation des hypothèses de continuité, sauf si le conseil d'administration a l'intention de dissoudre le Groupe ou de mettre fin aux activités commerciales, ou s'il n'a pas d'autre alternative réaliste que de le faire.

Responsabilités du commissaire pour le contrôle des comptes annuels consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels consolidés dans leur ensemble ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs ; et d'émettre un rapport du commissaire reprenant notre opinion. Un niveau d'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne constitue pas une garantie qu'un contrôle effectué conformément aux ISA détecte toujours une anomalie significative si celle-ci existe. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent, individuellement ou conjointement, les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base de ces comptes annuels consolidés.

Dans l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif d'application en Belgique sur le contrôle des comptes annuels consolidés.

Dans le cadre d'un contrôle réalisé conformément aux normes ISA, nous appliquons un jugement professionnel et maintenons une attitude professionnelle critique lors du contrôle.

Nous effectuons également les tâches suivantes :

- Identifier et évaluer les risques que les comptes annuels consolidés comprennent une anomalie significative due à une fraude ou à une erreur, déterminer et exécuter des tâches de contrôle qui ciblent ces risques et obtenir des informations probantes suffisantes et appropriées comme base de notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative est plus grand si celle-ci est due à une fraude que si elle est due à une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, un faux en écriture, l'omission délibérée d'enregistrer des opérations, la présentation erronée délibérée d'affaires ou la violation du contrôle interne ;
- Parvenir à une compréhension en profondeur du contrôle interne pertinent pour le contrôle, dans le but de mettre en place des procédures de contrôle adaptées aux circonstances mais non de donner une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- Évaluer le caractère approprié des méthodes comptables utilisées pour les rapports financiers, ainsi que le caractère raisonnable des estimations faites par le conseil d'administration et des annexes y afférentes ;
- Conclure si l'hypothèse de continuité utilisée par le conseil d'administration est acceptable et conclure, sur la base des informations probantes obtenues, s'il existe une incertitude significative en ce qui concerne des événements ou des circonstances qui pourraient causer un doute important sur la possibilité pour le Groupe de poursuivre ses activités. Si nous concluons qu'il existe une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport du commissaire sur les annexes afférentes dans les comptes consolidés ou, si celles-ci sont insuffisantes, d'ajuster notre opinion. Nos conclusions sont fondées sur les informations probantes obtenues jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Des événements ou circonstances futurs peuvent cependant conduire le Groupe à ne plus être en mesure de poursuivre ses activités ;

- Évaluer la présentation générale, la structure et le contenu des comptes annuels consolidés et déterminer si ceux-ci reflètent les opérations et les événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Obtenir des informations probantes suffisantes et appropriées en ce qui concerne l'information financière des entités ou des activités du Groupe visant à exprimer une opinion sur les comptes annuels consolidés. Nous sommes responsables de la gestion, de la supervision et de l'exécution du contrôle du groupe. Nous restons responsables de notre opinion, de manière indivisible.

Nous communiquons avec le conseil d'administration, notamment sur la portée et le timing prévus du contrôle et sur les conclusions significatives du contrôle, y compris les lacunes significatives du contrôle interne que nous décelons au cours de notre contrôle.

Nous informons également le conseil d'administration que nous avons respecté les règles déontologiques pertinentes en matière d'indépendance et discutons avec lui de toutes les relations et autres questions raisonnablement susceptibles d'affecter notre indépendance et, le cas échéant, des mesures connexes pour assurer notre indépendance.

Sur la base des points discutés avec le conseil d'administration, nous déterminons les éléments les plus significatifs du contrôle des comptes annuels consolidés de la période de rapport en cours et qui constituent donc les Points clés de notre contrôle. Nous décrivons ces questions dans notre rapport à moins que leur divulgation ne soit interdite par la législation ou la réglementation.

Rapport sur les autres exigences imposées par la législation et la réglementation

Responsabilités du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport annuel sur les comptes consolidés, du rapport sur l'information non financière joint au rapport annuel et des autres informations figurant dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément aux normes complémentaires belges (revues en 2018) et des normes de contrôle internationales applicables en Belgique, il nous appartient de vérifier, dans tous leurs aspects significatifs, le rapport annuel sur comptes annuels consolidés, le rapport sur l'information non financière joint au rapport annuel et les autres informations figurant dans le rapport annuel, et de faire rapport sur ces questions.

Aspects concernant le rapport annuel sur les comptes annuels consolidés et autres informations figurant dans le rapport annuel sur les comptes annuels consolidés

Après avoir effectué des tâches spécifiques sur le rapport annuel sur les comptes annuels consolidés, nous sommes d'avis qu'il correspond aux comptes annuels consolidés et que ce rapport annuel a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

En application de l'article 37, § 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, les opérations de la Société avec les parties décrites à l'article 37, § 1, de la loi précitée ont été expliquées dans la section « Conflits d'intérêts » du rapport financier annuel.

Dans le cadre de notre contrôle des comptes annuels consolidés, nous avons également la responsabilité de vérifier, notamment sur la base des connaissances acquises dans le cadre du contrôle, si le rapport annuel sur les comptes consolidés et les autres informations reprises dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir :

- Facteurs de risque ;
- Lettre aux actionnaires ;
- Chiffres clés ;
- Rapport de gestion ;
- Care Property Invest en bourse ;
- EPRA ;
- Rapport immobilier ;
- Document permanent ;
- Lexique ;

contiennent une anomalie significative, ou toute information mentionnée de manière incorrecte ou autrement trompeuse. Nous n'avons pas à signaler d'anomalie significative à la lumière des tâches que nous avons effectuées.

Mentions relatives à l'indépendance

- Nous n'avons effectué aucune mission incompatible avec le contrôle légal des comptes consolidés et sommes restés indépendants vis à vis de la Société au cours de notre mandat ;
- Les honoraires pour les missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels consolidés visés à l'article 134 du Code des sociétés ont été correctement mentionnés et ventilés dans la note explicative des comptes consolidés.

Autres mentions

- Le rapport actuel est conforme à notre déclaration complémentaire au conseil d'administration, en sa qualité de comité d'audit, au sens de l'article 11 du règlement (UE) n°537/2014.

Woluwe Saint-Étienne, () avril 2019

Le commissaire

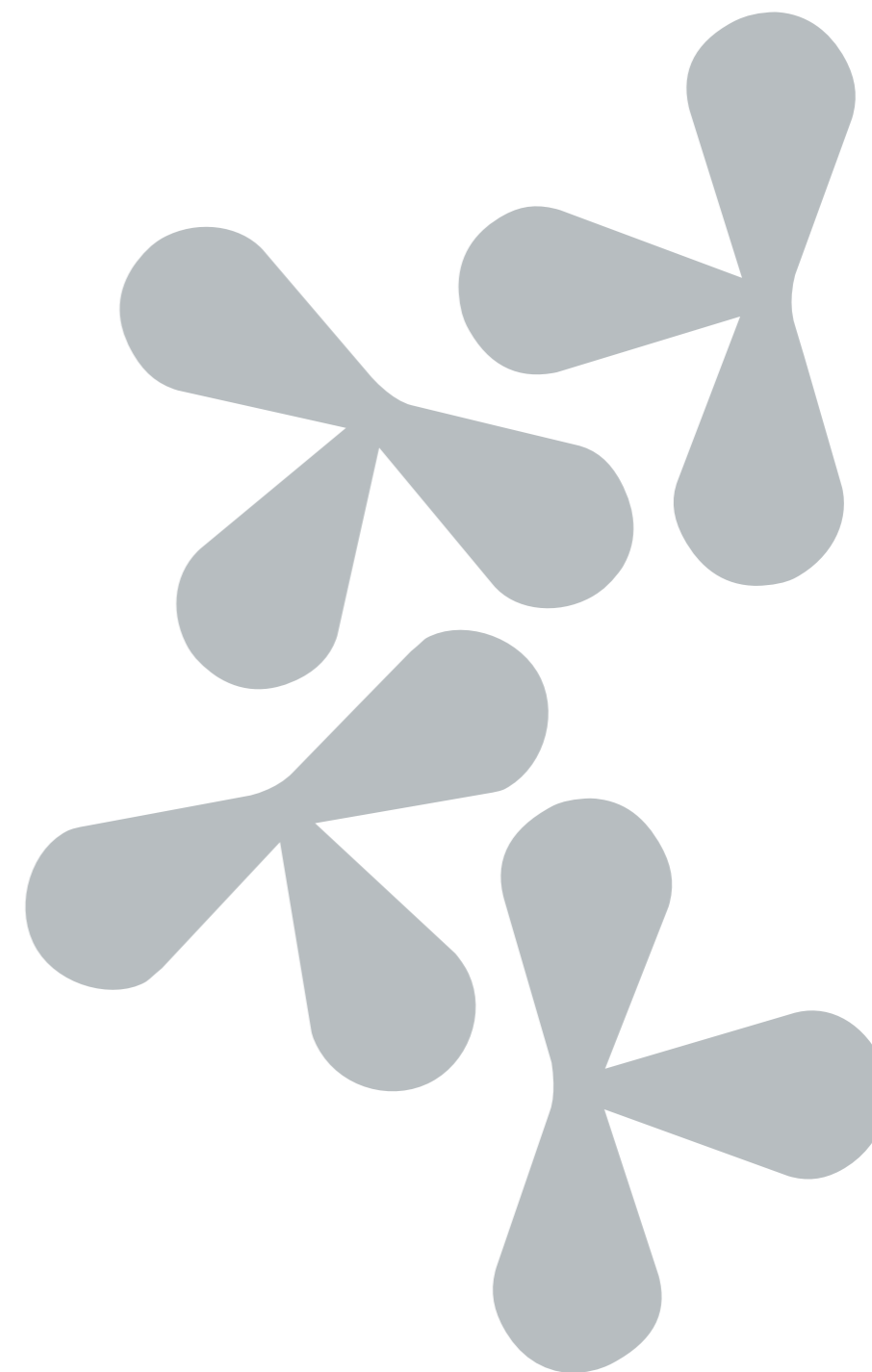
PwC réviseurs d'entreprises SCRL civile

Représentée par

Damien Walgrave

Réviseur d'entreprises

Le rapport du commissaire sur l'exercice 2017 a été repris dans le Rapport Financier Annuel 2017, au chapitre « VIII. Comptes annuels », point 3, page 218 sq. et pour l'exercice 2016 dans le Rapport Financier Annuel 2016, au chapitre « VIII. Comptes annuels », point 6, page 192 sq. Les deux rapports sont disponibles sur le site de la Société, www.carepropertyinvest.be.



4. Comptes annuels statutaires abrégés arrêtés au 31 décembre 2018

4.1 État statutaire abrégé du résultat global

Les comptes annuels statutaires de Care Property Invest SA, basés sur les normes IFRS, sont résumés ci-dessous conformément à l'article 105 du Code des sociétés. La version complète des comptes annuels de Care Property Invest, ainsi que le rapport de gestion et le rapport du commissaire seront déposés dans le délai légal à la Banque Nationale de Belgique. Ils peuvent être obtenus gratuitement sur le site web (www.carepropertyinvest.be) ou demandés au siège social.

Les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2017 ont été repris dans le Rapport financier annuel 2017 aux points 4 et suivants du chapitre « VIII. Comptes annuels », à partir de la page 226 et ceux du 31 décembre 2016 ont été repris dans le Rapport financier annuel 2016 au point 7 du chapitre « VIII. Comptes annuels », à partir de la page 194. Les deux rapports sont disponibles sur le site www.carepropertyinvest.be.

Le commissaire a exprimé une opinion sans réserve sur les comptes annuels statutaires.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
I.	Revenus locatifs (+)	19 288 437,52	17 519 625,71
RÉSULTAT LOCATIF NET		19 288 437,52	17 519 625,71
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		19 288 437,52	17 519 625,71
XIV.	Frais généraux de la société (-)	-3 353 765,93	-2 819 892,41
XV.	Autres produits et charges d'exploitation (+/-)	966 078,75	1 188 307,56
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		16 900 750,34	15 888 040,86
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 446 674,41	1 175 063,02
XIX.	Autre résultat du portefeuille (+/-)	0,00	⁽¹⁾ -576 817,17
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		19 347 424,75	⁽¹⁾ 16 486 286,71
XX.	Revenus financiers (+)	98 242,82	39 648,33
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)	-4 628 300,92	-4 022 872,31
XXII.	Autres charges financières (-)	-188 245,10	-97 340,50
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	7 196 810,20	⁽¹⁾ 1 506 728,74
RÉSULTAT FINANCIER		2 478 507,00	⁽¹⁾ -2 573 835,74
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		21 825 931,75	⁽¹⁾ 13 912 450,97
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	10 297,54	-64 650,38
XXV.	Exit tax (-)	-5 037,89	-75 477,43
IMPÔTS		5 259,65	-140 127,81
RÉSULTAT NET		21 831 191,40	⁽¹⁾ 13 772 323,16
RÉSULTAT GLOBAL		21 831 191,40	⁽¹⁾ 13 772 323,16

(1) À la suite de la modification des règles d'évaluation des participations à partir de l'exercice 2018, qui prévoit qu'elles soient comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (IAS 28), les chiffres de 2017 ont été adaptés pour permettre une comparaison correcte.

4.2 État statutaire abrégé des résultats réalisés et non réalisés

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL		21 831 191,40	⁽¹⁾ 13 772 323,16
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation		€ 1,1298	⁽¹⁾ 0,8714 €
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>		18,99%	⁽¹⁾ 14,65 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>		5,59%	⁽¹⁾ 4,70%
Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL		21 831 191,40	⁽¹⁾ 13 772 323,16
ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET			
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>		129 586,67	103 933,39
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>		-2 446 674,41	-1 175 063,02
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>		-263 965,98	-2 049 040,70
<i>variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>		-6 932 844,22	⁽¹⁾ 542 311,96
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>		-314 541,65	-1 098 287,14
<i>autre résultat sur portefeuille</i>		0,00	⁽¹⁾ 576 817,17
<i>provisions</i>		1 978,81	0,00
RÉSULTAT NET IFRS		12 004 730,62	10 672 994,82
résultat net IFRS par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation		€ 0,6213	€ 0,6753
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission en 1996</i>		10,44%	11,35%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>		3,08%	3,64%

(1) À la suite de la modification des règles d'évaluation des participations à partir de l'exercice 2018, qui prévoit qu'elles soient comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (IAS 28), les chiffres de 2017 ont été adaptés pour permettre une comparaison correcte.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation a augmenté de 15 805 323 actions, au 31 décembre 2017, à 19 322 845 actions, au 31 décembre 2018, étant donné que les actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017 ont ouvert, cette année, le droit intégral aux dividendes.

Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)).

La valeur boursière était de 20,20 euros au 31 décembre 2018 et de 18,56 euros au 31 décembre 2017. Le rendement brut est calculé en divisant le résultat net par action ou le résultat net IFRS par la valeur de marché à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net ou le résultat net IFRS par action.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions préférentielles et de transposer les actions préférentielles en actions ordinaires, avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Le capital de Care Property Invest est, depuis lors, représenté par 19 322 845 actions ordinaires. Depuis le 27 juin 2018, les 150 000 actions ordinaires nouvelles sont négociables sous le même code ISIN que les autres actions de Care Property Invest. Au 31 décembre 2018, elles étaient toutes nominatives.

4.3 Bilan statutaire abrégé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
ACTIF		
I. ACTIFS FIXES	412.332.548,93	(1) 326.879.159,58
B. Immobilisations incorporelles	145 478,62	0,00
C. Investissements immobiliers	143 181 773,00	93 709 750,56
D. Autres immobilisations corporelles	9 119 474,68	4 978 201,33
E. Immobilisations financières	85 766 233,00	(1) 57.054.252,51
F. Créances de location-financement	163 441 297,80	160 251 205,00
G. Créances commerciales et autres immobilisations	10 678 291,83	10 885 750,18
II ACTIFS COURANTS	31 566 994,16	25 329 559,83
D. Créances commerciales	428 693,17	72 621,66
E. Actifs d'impôt et autres actifs courants	29 619 846,26	23 630 943,66
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 364 680,22	992 140,39
G. Comptes de régularisation	153 774,51	633 854,12
TOTAL DE L'ACTIF	443 899 543,09	(1) 352 208 719,41
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES	229 752 101,78	(1) 218 668 530,00
A. Capital	114 961 266,34	114 961 266,34
B. Prime d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	5 408 578,78	(1) 2 383 875,24
D. Résultat net de l'exercice	21 831 191,40	(1) 13 772 323,16
PASSIFS	214 147 441,31	133 540 189,41
I. Passifs non courants	139 881 691,89	125 090 617,09
A. Provisions	1 978,81	0,00
B. Dettes financières non courantes	120 729 715,76	105 676 653,79
C. Autres passifs financiers non courants	19 149 997,32	19 413 963,30
II. Passifs courants	74 265 749,42	8 449 572,32
B. Dettes financières courantes	65 301 255,54	397 258,12
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 099 248,87	7 539 024,89
F. Comptes de régularisation	865 245,01	513 289,31
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	443 899 543,09	(1) 352 208 719,41

(1) À la suite de la modification des règles d'évaluation des participations à partir de l'exercice 2018, qui prévoit qu'elles soient comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (IAS 28), les chiffres de 2017 ont été adaptés pour permettre une comparaison correcte.

4.4 Affectation du résultat statutaire abrégé

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
A. RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	21 831 191,40	(1) 13 772 323,16
B. AFFECTATIONS AUX / PRÉLÈVEMENTS SUR LES RÉSERVES (-/+)	-7 918 743,72	(1) -3 024 703,53
1. Transfert à/de la réserve pour le solde positif ou négatif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-3 874 224,71	(1) -909 190,62
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	146 519,19	(1) 451 714,42
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 (-)	142 219,64	-2 049 040,70
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	0,00
10. Affectations à / prélèvement sur d'autres réserves (-/+) (Actifs financiers)	0,00	0,00
11. Affectations à / prélèvement sur les résultats reportés des exercices précédents (-/+)	-4 333 257,84	(1) -518 186,63
Si A+B est inférieur à C, seule cette somme peut être distribuée	13 912 447,68	10 747 619,63
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 13 DE L'AR SIR	9 603 784,50	8 538 395,86
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, AUTRE QUE C	4 308 663,18	2 209 223,77

(1) À la suite de la modification des règles d'évaluation des participations à partir de l'exercice 2018, qui prévoit qu'elles soient comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (IAS 28), les chiffres de 2017 ont été adaptés pour permettre une comparaison correcte.

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

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
---------------------------------	------	------

La SIRP 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 au point «4.4 Affectation du résultat statutaire abrégé»** à la page 285, poste « B. Affectations aux / prélèvements sur les réserves (-/+)

résultat net	21 831 191,40	⁽¹⁾ 13 772 323,16
apurement des pertes reportées	0,00	0,00
montant calculé parmi les « Affectations et prélèvements » point B	-7 918 743,72	⁽¹⁾ -3 024 703,53
RÉSULTAT NET POSITIF	13 912 447,68	10 747 619,63

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 doit verser une rémunération du capital **au moins égale à la différence positive entre 1° et 2°** à titre de rémunération du capital.

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

(A) le résultat net IFRS est calculé cf. Annexe C, Chapitre 3 de l'AR SIR.

résultat net	21 831 191,40	⁽¹⁾ 13 772 323,16
(+) amortissements et réductions de valeur	129 586,67	103 933,39
(-) reprises sur dépréciations		
(+/-) autres éléments non monétaires	-7 509 373,04	⁽¹⁾ -2 028 198,71
(+/-) produits exceptionnels	0,00	576 817,17
(+/-) variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (swaps)	-263 965,98	-2 049 040,70
(+/-) variations de la juste valeur des actifs financiers (participations)	-6 932 844,22	⁽¹⁾ 542 311,96
(+/-) location-financement-marge bénéficiaire ou déficitaire des projets correspondants à la période	-314 541,65	-1 098 287,14
(+/-) provisions	1 978,81	0,00
(+/-) variations de la juste valeur des biens immobiliers	-2 446 674,41	-1 175 063,02
(A) RÉSULTAT NET IFRS	12 004 730,62	10 672 994,82

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

(B) PLUS-VALUES NETTES

1° = 80 % DE LA SOMME DE (A) + (B)	9 603 784,50	8 538 395,86
2° à savoir la réduction nette de l'endettement de la SIR en cours d'exercice :		
2° =	0,00	0,00
différence positive entre 1° et 2°	9 603 784,50	8 538 395,86
DIVIDENDE MINIMAL À DISTRIBUER EN APPLICATION DE L'ARTICLE 13 DE L'AR SIR	9 603 784,50	8 538 395,86

(1) À la suite de la modification des règles d'évaluation des participations à partir de l'exercice 2018, qui prévoit qu'elles soient comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (IAS 28), les chiffres de 2017 ont été adaptés pour permettre une comparaison correcte.

4.6 Fonds propres non distribuables en application de 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 deviendrait, 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	2018	2017
---------------------------------	------	------

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	229.752.101,78	⁽¹⁾ 218.668.530,00
distribution de dividende proposée	-13.912.447,68	-10.747.619,63
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION DE DIVIDENDE	215 839 654,10	⁽¹⁾ 207 920 910,37
le capital majoré des réserves qui ne sont pas distribuables en vertu de la loi ou des statuts, cf l'AR SIR (Annexe C - chapitre 4), calculé comme la somme arithmétique du capital libéré (+)	114 961 266,34	114 961 266,34
prime d'émission indisponible selon les statuts (+)	87 551 065,26	87 551 065,26
réserve pour le solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers (+)	6 397 267,04	⁽¹⁾ 2 523 042,33
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 (-)	-738 107,78	⁽¹⁾ -591 588,59
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 (+/-)	-19 556 182,94	-19 413 963,30
FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES	188 615 307,92	⁽¹⁾ 185 029 822,04

MARGE RESTANTE AU TITRE DE L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	27 224 346,18	22 891 088,33
--	----------------------	----------------------

(1) À la suite de la modification des règles d'évaluation des participations à partir de l'exercice 2018, qui prévoit qu'elles soient comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence (IAS 28), les chiffres de 2017 ont été adaptés pour permettre une comparaison correcte.

4.7 État des variations des fonds propres non-consolidés

Les montants sont en euros.

	CAPITAL	PRIME D'ÉMISSION	réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-66 000	réserves avant l'impact des swaps (1)
1er janvier 2017	78 442 492	20 592 746	144 350	-66 000	-19 309 535
affectation du résultat net de l'exercice 2016			465 407	-11 785	-2 153 469
impact évaluation participations cf. IAS 28			1 004 095	-62 089	
dividendes					
actions propres					
résultat de la période ⁽²⁾					
acompte sur dividende					
augmentation de capital	36 518 775	66 958 319			
31 décembre 2017	114 961 266	87 551 065	1 613 852	-139 874	-21 463 004
1er janvier 2018	114 961 266	87 551 065	1 613 852	-139 874	-21 463 004
affectation du résultat net de l'exercice 2017			909 191	-451 714	2 049 041
dividendes					
actions propres					
résultat de la période ⁽²⁾					
acompte sur dividende					
augmentation de capital					
31 décembre 2018	114 961 266	87 551 065	2 523 042	-591 589	-19 413 963

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

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

Les montants sont en euros.

autres réserves	réserve pour actions propres	résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES FONDS PROPRES
11 283 515	0	7 772 353	-175 317	8 200 296	107 060 216
0		1 593 770	-106 078	106 078	0
		1 723 264	2 665 270		2 665 270
			0	-8 306 374	-8 306 374
			0		0
			0	13 772 323	13 772 323
			0	0	0
			0	0	103 477 094
11 283 515	0	11 089 386	2 383 875	13 772 323	218 668 530
11 283 515	0	11 089 386	2 383 875	13 772 323	218 668 530
0		518.187	3 024 704	-3 024 704	0
			0	-10 747 620	-10 747 620
			0		0
			0	21 831 191	21 831 191
			0	0	0
			0	0	0
11 283 515	0	11 607 573	5 408 579	21 831 191	229 752 102

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



IX. Document permanent

1. Informations générales

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

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

1.1 Dénomination sociale (article 1 des statuts)

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

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

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

La Société est soumise à la réglementation applicable à tout moment aux sociétés immobilières réglementées et en particulier aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées telles que modifiées par la loi du 22 octobre 2017 (la « loi SIR ») et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées tel que modifié le 23 avril 2018 (l'« AR SIR »).

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

1.2 Siège social

Le siège social de la Société est établi à 2900 Schoten, 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 déplacer le siège social à tout autre endroit de la Région flamande. Il veille à sa publication aux annexes du Moniteur belge.

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

1.3 Constitution et publication

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

1.4 Numéro d'entreprise

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

1.5 Objet (article 3 des statuts)

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

d) assurer à long terme, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément à la loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités : (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures. L'activité décrite aux paragraphes précédents doit avoir trait au financement et à la réalisation, (i) en ce qui concerne la Région flamande, exclusivement de projets concernant principalement (a) la création des résidences-services mentionnées à l'article 88, §5, du Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (tel que modifié de temps à autre) ou (b) les immeubles pour les structures prévues dans le cadre du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou (c) les immeubles pour les personnes handicapées, (ii) en ce qui concerne l'Espace Économique Européen, à l'exception de la Région flamande, de projets similaires à ceux visés au point (i), ou (iii) des biens immobiliers situés dans un État membre de l'Espace économique européen et exclusivement ou principalement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé ou (iv) d'autres projets autorisés de temps à

autre en vertu de la législation applicable en matière d'exonération de droits de succession, sans retrait de l'agrément en vertu de cette législation (ci-après, conjointement, les « projets »).

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

- prendre des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
- donner des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, comme activité principale ou accessoire (étant entendu que donner des immeubles en location-financement, avec une option d'achat, ne peut être une activité principale que de la manière déterminée à l'article 17, alinéa 3, de l'AR SIR et aux conditions de cet article) ;
- développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
- détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées sous (c) sont exercées, pour autant que la-dite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de construction du projet PPP, en une participation conforme à la loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution ;
- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques de la société et de façon à assurer une diversification des risques appropriée. La Société peut également détenir des liquidités non affectées. Les liquidités pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, ou à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;
- consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre des activités de la Société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
- consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ; et
- effectuer des opérations liées à des instruments de couverture (tels que définis par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées), dans la mesure où ces opérations font partie d'une politique établie par la Société pour couvrir les risques financiers, à l'exclusion des opérations spéculatives.

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

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

1.6 Durée (*article 5 des statuts*)

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

1.7 Exercice (*article 41 des statuts*)

L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année (à l'exception du premier exercice qui a couru du 30/10/1995 au 31/12/1996). À la fin de chaque exercice social, il est dressé par les soins du conseil d'administration un inventaire, ainsi que les comptes annuels. Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer de manière fidèle l'évolution des affaires et de la situation de la Société. Ce rapport contient également les informations requises par le Code des sociétés, y compris une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui forme une partie spécifique de celui-ci. Cette déclaration de gouvernement d'entreprise contient également le rapport de rémunération qui forme une partie spécifique de celle-ci.

Dès la publication de la convocation à l'assemblée, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres documents mentionnés dans le Code des sociétés.

1.8 Assemblée générale

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

1.9 Commissaire agréé

Conformément à l'article 29 des statuts de la Société, l'assemblée générale du 18 mai 2016 a renommé la SCRL civile PwC Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à 1932 Woluwe Saint-Étienne, Woluwedal 18, comme commissaire, pour une période de trois ans. M. Damien Walgrave, réviseur agréé (A02037) a été désigné comme représentant. Il représente dès lors la SCRL civile PwC Réviseurs d'entreprises et est chargé de l'exercice du mandat en son nom et pour le compte de la SCRL civile PwC réviseurs d'entreprises. Le mandat expire après l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, chargée de l'approbation des comptes annuels au 31 décembre 2018.

1.10 Audit interne

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

1.11 Expert immobilier

En application de la loi SIR et de l'AR SIR, les biens immobiliers de la Société doivent être évalués par un expert immobilier indépendant et reconnu. Celui-ci est tenu de déterminer la « juste valeur » des immeubles qui sont repris dans les comptes annuels de la Société. A cet effet, la Société fait appel aux services de Stadim cvba, dont le siège social est situé à 2600 Anvers, Uitbreidingstraat 10-16, représentée par M. Philippe Janssens, administrateur délégué. L'accord avec Stadim a été conclu pour un terme renouvelable de 3 ans. Le mandat en cours se termine le 31 décembre 2019. Les honoraires de l'expert immobilier sont indépendants de la juste valeur du bien immobilier à évaluer.

Méthode d'évaluation

L'évaluation se fait par l'approche suivante :

- Une actualisation détaillée des flux financiers sur la base d'hypothèses explicites d'évolutions futures de ces revenus et de la valeur finale. Dans ce cas, le taux d'actualisation tient compte des intérêts financiers sur les marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque spécifique pour les investissements immobiliers. Dans le cadre de l'évaluation, il est tenu compte de manière conservatrice de taux d'intérêt et de perspectives d'inflation 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, CBC Banque, Banque Degroof Petercam et VDK Spaarbank.

1.13 Cotation en bourse

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs.

Le 19 décembre 2016, l'action de Care Property Invest est devenue une composante de l'indice Euronext BEL Mid.

Code ISIN: BE0974273055. Le numéro LEI de Care Property Invest est: 54930096UUTCOCUQDU64.

1.14 Information au public

Les informations requises concernant la Société sont mises à la disposition du public pour garantir la transparence, l'intégrité et le bon fonctionnement du marché, conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé. Les informations requises sont distribuées et conservées, conformément à cet AR, via le site web de la Société (www.carepropertyinvest.be) tout en tenant compte de la circulaire FSMA/2012_01 du 11 janvier 2012, y compris les modifications ultérieures. Conformément à l'AR précité, le conseil d'administration s'assure que les informations données sont fidèles, précises et sincères et permettent aux actionnaires et au public d'apprécier l'influence des informations sur la situation, l'entreprise et les résultats de la Société. La convocation des assemblées générales est publiée au Moniteur belge et dans un quotidien financier. Elle est également rendue publique par les médias et sur le site web de la Société (www.carepropertyinvest.be), en application du Code des sociétés.

Toute personne intéressée peut s'inscrire gratuitement sur le site web de la Société pour recevoir les communiqués de presse par e-mail.

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

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique

Les rapports financiers annuels et semestriels sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande. Ces rapports, les communiqués de la Société, l'information annuelle et les publications relatives à la mise en paiement du dividende, toutes les informations dont la divulgation est obligatoire, ainsi que les statuts coordonnés et la Charte de gouvernance d'entreprise sont disponibles sur le site web de la Société (www.carepropertyinvest.be). Certains articles de lois pertinents, des arrêtés royaux et des décisions applicables à Care Property Invest sont uniquement mentionnés à titre d'information sur le site web et y peuvent être consultés.

1.15 Analystes

Care Property Invest est suivie par :

Banque Degroof Petercam		
Herman van der Loos	+32 2 229 63 40	h.vanderloos@degroofpetercam.com
KBC Securities		
Jan Opdecam	+32 2 429 60 32	jan.opdecam@kbcsecurities.be
Vlaamse Federatie van Beleggers		
Gert De Measure	+32 2 253 14 75	gert.de.measure@skynet.be
Belfius-Kepler Cheuvreux		
Frederic Renard	+32 1 149 14 63	frenard@keplercheuvreux.com

1.16 Fournisseur de liquidité

En février 2018, la Société a nommé Bank Degroof Petercam comme fournisseur de liquidité. En novembre 2018, la Société a nommé KBC Securities comme fournisseur de liquidité supplémentaire afin d'améliorer encore plus la liquidité de son action.

1.17 Profil des investisseurs

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

1.18 Informations sur les rapports financiers annuels 2016, 2017 et 2018

- Comptes consolidés 2016: pages 134 à 193 du rapport financier annuel 2016.
- Comptes annuels résumés 2016: pages 194 à 201 du rapport financier annuel 2016.
- Rapport de gestion 2016: pages 54 à 82 du rapport financier annuel 2016.
- Rapport du commissaire 2016: pages 192 à 193 du rapport financier annuel 2016.
- Comptes consolidés 2017: pages 150 à 217 du rapport financier annuel 2017.
- Comptes annuels résumés 2017: pages 226 à 233 du rapport financier annuel 2017.
- Rapport de gestion 2017: pages 46 à 86 du rapport financier annuel 2017.
- Rapport du commissaire 2017: pages 218 à 225 du rapport financier annuel 2017.
- Comptes consolidés 2018: pages 150 à 217 du rapport financier annuel 2018.
- Comptes annuels résumés 2018: pages 226 à 233 du rapport financier annuel 2018.
- Rapport de gestion 2018: pages 46 à 86 du rapport financier annuel 2018.
- Rapport du commissaire 2018: pages 218 à 225 du rapport financier annuel 2018.

Les informations financières historiques susmentionnées ont été vérifiées par le commissaire de la Société. Ces informations peuvent être consultées au siège social ou sur le site Internet (www.carepropertyinvest.be) de Care Property Invest.

1.19 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

1.20 Variation des droits des actionnaires

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

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

Voir chapitre «I. Facteurs de risque» à la page 8 et suivant de ce rapport.

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

L'histoire de Care Property Invest commence par son introduction en bourse le 7 février 1996 (voir le schéma au chapitre «V. Care Property Invest en bourse» à la page 140 et suivantes de ce rapport) qui a conduit à la constitution d'un portefeuille de placements immobiliers de près de 2 000 résidences-services. Depuis le (quasi-)achèvement du programme d'investissement, la Société s'est relancée. Cela impliquait notamment un changement de dénomination, le fractionnement des actions et un élargissement de l'objet statutaire de la Société. Depuis 2013, Care Property Invest investit dans toutes les formes de logement prévues dans le décret sur les soins et le logement (centres de services de soins et de logement, centres de services, groupes de logements à assistance, centre de soins de jour...) et toutes les formes de logement pour les personnes à mobilité réduite, en région flamande, en région wallonne et dans la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que dans tout l'Espace économique européen.

Depuis le 25 novembre 2014, Care Property Invest a le statut de société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge.

En 2015, Care Property Invest a pu croître, grâce en partie à une augmentation de capital réussie par laquelle un produit brut d'environ 38 millions d'euros a été recueilli, en effectuant 7 nouveaux investissements d'une valeur totale d'environ 74 millions €.

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

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

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

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

Au second semestre 2018, Care Property Invest a également pu ajouter à son portefeuille ses premiers investissements aux Pays-Bas. Afin d'effectuer ces transactions, des filiales néerlandaises ont été créées, qui sont 100% sous le contrôle de Care Property Invest.

1.23 Droits de vote des actionnaires principaux

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

2. Responsables du contenu du document de référence

(Annexe I du Règlement (CE) No. 809/2004)

MM. Peter Van Heukelom, Willy Pintens et Dirk Van den Broeck, administrateurs délégués, déclarent, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

3. 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 le compte annuel, établi conformément aux normes applicables aux comptes annuels, donne 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 du paragraphe «Le marché du logement pour personnes âgées en Belgique» à la page 165 et «Le marché du logement pour personnes âgées aux Pays-Bas» à la page 166 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 paragraphe «8. Rapport de l'expert immobilier» à la page 195 dans le chapitre «VII. Rapport immobilier» et le point «3. Rapport du commissaire» à la page 273 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.

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 (par CGER Banque, BACOB Banque, Crédit Municipal, Kredietbank, Petercam et GIMV) (capital social lors de la constitution par apport en espèces)	1 249 383,36	210
		1 249 383,36	210
7 février 1996	Augmentation de capital par apport en espèces	59 494 445,95	10 000
		60 743 829,31	10 210
16 mai 2001	Augmentation de capital par incorporation de réserve	565,69	10 210
		60 744 395,00	10 210
19 février 2004	Conversion de 60 actions préférentielles au nom de GIMV en actions ordinaires		
24 mars 2014	Division du nombre d'actions par 1 000		10 210 000
		60 744 395,00	10 210 000
20 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du dividende optionnel	1 191 440,24	149 425
		61 633 399,04	10 359 425
22 juin 2015	Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	16 809 092,61	2 825 295
		78 442 491,65	13 184 720
15 mars 2017	Augmentation de capital par apport en nature	10 971 829,93	1 844 160
		89 414 321,58	15 028 880
27 octobre 2017	Augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible	25 546 944,78	4 293 965
		114 961 266,36	19 322 845
27 juin 2018	Suite à une modification des statuts du 16 mai 2018, les actions préférentielles ont été supprimées et converties en actions ordinaires, avec les mêmes droits que les actions ordinaires existantes. Ils ont été admis aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055). Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires.	114 961 266,36	19 322 845
		114 961 266,36	19 322 845

5. Coordonné des statuts

HISTORIQUE

La société a été constituée par acte passé devant le notaire, Jan Boeykens, le 30 octobre 1995, publié dans les annexes du Moniteur belge du 21 novembre suivant, sous le numéro 19951121/176.

Les statuts ont été modifiés par des actes passés par ce même notaire, Jan Boeykens, le :

- 30 octobre 1995, publié aux annexes du Moniteur belge du 24 novembre suivant, sous le numéro 19951124/208.
- 7 février 1996, publié aux annexes du Moniteur belge du 19 mars suivant, sous le numéro 19960319/128.
- 9 juin 1999, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 juillet suivant, sous le numéro 19990716/228.

Le capital a été adapté et converti en euros par décision de l'assemblée générale du 16 mai 2001, publiée aux annexes du Moniteur belge le 17 août suivant, sous le numéro 20010817/309.

Les statuts ont ensuite été modifiés par des actes passés devant le notaire précité le :

- 28 janvier 2004, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 février suivant, sous le numéro 20040216/0025164.
- 7 novembre 2007, publié aux annexes du Moniteur belge du 7 décembre suivant, sous le numéro 20071207/0176419.
- 27 juin 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 20120717/0125724.
- 26 juin 2013, publié aux annexes du Moniteur belge du 19 juillet suivant, sous le numéro 20130719/0112410.
- 19 mars 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 avril suivant, sous le numéro 20140416/0082192.

Les statuts ont été modifiés ensuite par acte passé devant le notaire Alvin Wittens à Wijnegem le :

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

TEXTE COORDONNÉ DES STATUTS AU 16 MAI 2018

Lorsque les présents statuts font référence aux « règles applicables à la société immobilière réglementée », on entend par-là « les règles applicables à tout moment à la société immobilière réglementée ».

TITRE I - FORME - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - OBJET - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME ET DÉNOMINATION

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est soumise au régime juridique des sociétés immobilières publiques réglementées, dénommées « SIR publiques » ou « SIRP ». Elle porte la dénomination « CARE PROPERTY INVEST », en abrégé « CP Invest ».

La dénomination sociale de la société et tous les documents que celle-ci apporte (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont immédiatement suivis par ces mots.

La dénomination sociale doit aussi toujours être précédée ou suivie par les mots « société anonyme » ou par l'abréviation « SA ». La société tire ses ressources financières, en Belgique ou à l'étranger, d'une offre publique d'actions, et fait donc publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438, alinéa 1er, du Code des sociétés. Les actions de la société sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

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

La société est également soumise à l'arrêté du gouvernement flamand du 3 mai 1995 régissant l'exonération de droits de

succession liés aux droits sociaux dans des sociétés établies dans le cadre de la réalisation et/ou du financement de programmes d'investissement de résidences-services, tel que modifié de temps à autre (l'« arrêté d'exonération de droits de successions »).

ARTICLE 2 - SIÈGE

Le siège de la société est établi à 2900 Schoten, 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 sociétés du périmètre tant en Belgique qu'à l'étranger.

ARTICLE 3 - OBJET

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

L'activité décrite aux paragraphes précédents doit avoir trait au financement et à la réalisation, (i) en ce qui concerne la Région flamande, exclusivement de projets concernant principalement (a) la création des résidences-services mentionnées à l'article 88, §5, du Décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement (tel que modifié de temps à autre) ou (b) les immeubles pour les structures prévues dans le cadre du décret du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou (c) les immeubles pour les personnes handicapées, (ii) en ce qui concerne l'Espace Économique Européen, à l'exception de la Région flamande, de projets similaires à ceux visés au point (i), ou (iii) des biens immobiliers situés dans un État membre de l'Espace économique européen et exclusivement ou principalement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé ou (iv) d'autres projets autorisés de temps à autre en vertu de la législation applicable en matière d'exonération de droits de succession, sans retrait de

l'agrément en vertu de cette législation (ci-après, conjointement, les « projets »).

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

- prendre des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat ;
 - donner des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, comme activité principale ou accessoire (étant entendu que donner des immeubles en location-financement, avec une option d'achat, ne peut être une activité principale que de la manière déterminée à l'article 17, alinéa 3, de l'AR SIR et aux conditions de cet article) ;
 - développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;
 - détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées sous (c) sont exercées, pour autant que la dite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de construction du projet PPP, en une participation conforme à la loi SIR et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution ;
 - à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront effectués conformément à la politique de gestion des risques de la société et de façon à assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées. Les liquidités pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, ou à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;
 - consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre des activités de la société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;
 - consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ; et
 - effectuer des opérations liées à des instruments de couverture (tels que définis par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées), dans la mesure où ces opérations font partie d'une politique établie par la société pour couvrir les risques financiers, à l'exclusion des opérations spéculatives. Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut effectuer toutes les opérations immobilières, mobilières, financières, commerciales et industrielles ayant un lien, direct ou indirect, avec son objet ou qui sont simplement de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation, en Belgique et à l'étranger.
- Conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de scission ou d'une autre restructuration prévue par le droit des sociétés, d'une inscription, d'une participation, d'une intervention financière ou de toute autre manière prendre une participation dans toute société ou entreprise actuelle ou future, en Belgique ou

à l'étranger, dont l'objet social est semblable au sien, ou de nature à permettre ou à faciliter sa réalisation.

ARTICLE 4 - INTERDICTIONS

La société ne peut agir comme promoteur au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, à moins qu'il ne s'agisse d'opérations occasionnelles.

Il est interdit à la société :

- 1° de participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- 2° de prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués aux conditions et suivant les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- 3° d'acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé déclarée en faillite, ayant conclu un accord à l'amiable avec ses créanciers, faisant l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, ayant obtenu un report de paiement ou à l'égard de laquelle une mesure similaire est prise à l'étranger ; et
- 4° de prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé au pouvoir votal qui leur reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

ARTICLE 5 - DURÉE

La société est constituée pour une durée indéterminée et est active dès la date de sa constitution.

Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions et selon les formes requises pour une modification des statuts.

TITRE II - CAPITAL - ACTIONS - AUTRES TITRES**ARTICLE 6 - CAPITAL**

Le capital s'élève à cent quatorze millions neuf cent soixante et un mille deux cent soixante-six euros et trente-six centimes (114 961 266,36 €).

Le capital est représenté par 19 322 845 actions sans mention de valeur nominale.

Toutes les actions doivent être entièrement libérées à compter de la date de souscription.

ARTICLE 7 - CAPITAL AUTORISÉ

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

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

Cette ou ces augmentations de capital peut/peuvent être effectuée(s) par apport en espèces, par apport en nature, sous la forme d'un apport mixte, ou par incorporation de réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission non réparties ainsi que tous les composants des fonds propres dans les comptes annuels statutaires IFRS de la société (établis en vertu de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées) qui se prêtent à la conversion en capital, et avec ou sans création de nouveaux titres, conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et les présents statuts. Le conseil d'administration peut aussi émettre de nouvelles actions disposant de droits identiques aux actions existantes.

Le cas échéant, les primes d'émission devront, éventuellement après déduction d'un montant ne dépassant pas le coût de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, en cas d'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration, être placées par le conseil d'administration sur un compte de réserve indisponible, qui constituera, au même titre que le capital, la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou clôturé autrement que par une résolution de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification de statuts, hormis la conversion en capital prévue ci-dessus.

Aux conditions et dans les limites prévues au présent article, le conseil d'administration peut également émettre des warrants (attachés ou non à un autre titre) et des obligations convertibles ou des obligations remboursables en actions, ce qui peut donner lieu à la création des titres auxquels il est fait référence au quatrième alinéa, et cela toujours conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, les réglementations applicables aux sociétés immobilières réglementées et les présents statuts.

Sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 et 606 du Code des sociétés, le conseil d'administration peut dans ce cadre limiter ou supprimer le droit de préférence, même en faveur d'une ou de plusieurs personnes déterminées, qui n'est/ne sont pas membre(s) du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres (dans la mesure requise par la loi).

Ce droit d'allocation irréductible doit au moins satisfaire aux conditions énoncées dans la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et à l'article 8.1 des présents statuts. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limitations susmentionnées dans le cadre d'une suppression ou d'une limitation du droit de préférence ne sont pas applicables en cas d'apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Lors de l'émission de titres contre un apport en nature, les conditions mentionnées dans la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et à l'article 8.2 des statuts doivent être respectées (y compris la possibilité de déduire un montant correspondant à la partie du dividende brut non distribué). Les règles spéciales applicables en cas d'augmentation

de capital en nature exposées à l'article 8.2 ne sont toutefois pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL

Sans préjudice de la possibilité d'utilisation du capital autorisé par une résolution du conseil d'administration et moyennant la prise en considération des règles applicables aux sociétés immobilières réglementées, l'augmentation ou la réduction du capital ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire, devant notaire.

Si l'assemblée générale décide de demander une prime d'émission, celle-ci doit être placée sur un compte de réserve indisponible, qui constituera, au même titre que le capital, la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou clôturé autrement que par une résolution de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification de statuts, hormis la conversion en capital prévue ci-dessus.

En cas de réduction du capital souscrit, les actionnaires qui se trouvent dans des conditions identiques doivent être traités de manière identique, et les autres dispositions des articles 612 et 613 du Code des sociétés doivent être respectées.

8.1 Augmentation de capital en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence ne peut être limité ou supprimé, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible remplit au moins les conditions suivantes :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et
4. la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limitations susmentionnées dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces ne sont pas applicables à un apport en espèces avec limitation ou suppression du droit de préférence, en complément d'un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

8.2 Augmentation de capital en nature

En cas d'émission de titres contre un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées, sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés :

1. l'identité de l'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 peuvent, au choix de l'actionnaire, être nominatives ou dématérialisées.

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

Le titre dématérialisé est représenté par une inscription en compte, au nom de son propriétaire ou de son détenteur, auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation et est transféré par virement de compte à compte. Le nombre d'actions dématérialisées en circulation à tout moment est inscrit dans le registre des actions nominatives au nom de l'organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la société un registre de titres nominatifs. Ce registre de titres nominatifs peut être tenu sous forme électronique. Chaque détenteur de titres peut prendre connaissance du registre relatif à ses titres.

ARTICLE 10 - TITRES

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, et moyennant le respect de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, la société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés et ceux qui sont éventuellement autorisés par le droit des sociétés, conformément aux règles prescrites à cet égard et à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

ARTICLE 11 - EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

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 - (VIDE)**ARTICLE 13 - CESSION D'ACTIONS**

Les actions sont librement cessibles.

ARTICLE 14 - ACQUISITION D'ACTIONS PROPRES

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

moyen susmentionné.

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 - NOTIFICATION DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

Conformément aux conditions, termes et modalités déterminés dans les articles 6 à 13 de la loi du 2 mai 2007 et dans l'arrêté-royal du 14 février 2008 relatif à la publicité des participations importantes, tels que modifiés de temps à autre (la « réglementation sur la transparence »), toute personne physique ou morale doit notifier à la société et à la FSMA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient directement ou indirectement, lorsque le nombre de droits de vote atteint, dépasse ou retombe en dessous de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, etc., chaque fois par tranche de 5 % du total des droits de vote existants, aux conditions déterminées par la réglementation sur la transparence. Conformément à l'article 18 de la loi du 2 mai 2007, la même obligation est applicable lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote, détenus directement ou indirectement, atteignent, dépassent ou retombent en dessous de la limite de trois pour cent (3 %) du total des droits de vote existants.

TITRE III - ADMINISTRATION ET CONTRÔLE

ARTICLE 16 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration compte un nombre variable de membres. Il y a au minimum cinq administrateurs. Les administrateurs ne doivent pas être actionnaires. Le conseil d'administration compte au moins trois membres indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés.

La durée du mandat d'administrateur ne peut excéder quatre ans. Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Les membres du conseil d'administration sont nommés par l'assemblée générale, qui détermine également leur rémunération. Si un mandat d'administrateur devient vacant pour une raison quelconque, un nouvel administrateur sera choisi, sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 17.

La direction effective de la société est confiée à au moins deux personnes qui, comme les membres de l'organe d'administration, doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour l'exercice de leur fonction, et doivent remplir les conditions imposées par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

ARTICLE 17 - VACANCE ANTICIPÉE

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

Les administrateurs doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate pour l'exercice de leur fonction.

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

ARTICLE 18 - PRÉSIDENTENCE

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

ARTICLE 19 - RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est convoqué par son président ou par deux administrateurs, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Les convocations mentionnent le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de l'assemblée, et sont envoyées au moins deux jours francs avant l'assemblée par lettre, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit. Si le président est empêché, le conseil d'administration est présidé par le doyen d'âge des administrateurs présents. Chaque administrateur qui assiste à une réunion du conseil d'administration ou s'y fait représenter est considéré comme régulièrement convoqué.

ARTICLE 20 - DÉLIBÉRATIONS

Le conseil d'administration ne peut délibérer et décider valablement que si la majorité au moins de ses membres est présente ou représentée.

Si ce quorum n'est pas atteint, un nouveau conseil peut être convoqué, avec le même ordre du jour, qui 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, fax, e-mail ou tout autre moyen écrit, à un autre administrateur, pour le représenter à une réunion du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut se réunir par téléconférence, vidéoconférence ou tout équipement de communication similaire permettant à toutes les personnes participant à l'assemblée de s'entendre l'une l'autre.

Tout administrateur peut également communiquer son avis au président par lettre, fax, e-mail ou toute autre forme écrite. Lorsque l'urgence et l'intérêt social le justifient, une décision peut être adoptée par consentement écrit unanime de tous les administrateurs. Toutefois, cette procédure ne peut être utilisée pour l'approbation des comptes annuels et pour le capital autorisé.

Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération relevant de la compétence du conseil d'administration, il doit se conformer aux dispositions de l'article 523 du Code des sociétés. Les membres du conseil d'administration respecteront également les articles 37 et 38 de la loi SIR.

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessous, les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des votes exprimés.

Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux votes exprimés. En cas de partage des votes au sein du conseil d'administration, le vote du président est prépondérant.

ARTICLE 21 - PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents. Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial. Les procurations sont annexées aux procès-verbaux. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par deux administrateurs ou par une personne chargée de la gestion journalière. Ce pouvoir peut être délégué à un mandataire.

ARTICLE 22 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société.

Il a le pouvoir d'accomplir les actes qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale par la loi ou les statuts.

ARTICLE 23 - MANDATS SPÉCIAUX

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

ARTICLE 24 - ÉMOLUMENTS

Le mandat d'administrateur est rémunéré. La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée générale. Les membres du conseil d'administration ont droit au remboursement des frais directement liés à leur mission.

ARTICLE 25 - COMITÉS

25.1 Comités consultatifs

Conformément à l'article 526 bis, § 3, et à l'article 526 quater, § 4, du Code des sociétés, le conseil d'administration procède dans son ensemble aux tâches attribuées au comité d'audit et au comité de rémunération, respectivement, étant entendu que le conseil d'administration constituera en son sein un comité d'audit et un comité de rémunération, respectivement, dès que la société ne remplit plus les critères fixés à l'article 526 bis, § 3, et à l'article 526 quater, § 4, du Code des sociétés, respectivement.

25.2 Comités additionnels

Sous réserve de l'article 25.1, le conseil d'administration peut, conformément à l'article 522 du Code des sociétés, constituer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comité(s) consultatif(s), y compris par exemple un comité stratégique ou un comité de nomination.

Le conseil d'administration détermine la composition et les pouvoirs de ces comités, en conformité avec la réglementation applicable.

ARTICLE 26 - POUVOIR DE REPRÉSENTATION EXTERNE

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

ARTICLE 27 - GESTION JOURNALIÈRE

Le conseil d'administration peut conférer la gestion journalière de la société ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion à un ou plusieurs administrateur(s) qui portera/ont le titre d'administrateur délégué.

En cas de délégation de la gestion journalière, le conseil

d'administration détermine la rémunération liée à cette fonction. Dans le cadre de la gestion journalière, la société est valablement représentée par un administrateur délégué.

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

ARTICLE 28 - COMITÉ DE DIRECTION

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

ARTICLE 29 - CONTRÔLE

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité, au regard du Code des sociétés et des statuts, des opérations de la société, est confié à un ou plusieurs commissaire(s) nommé(s) parmi les réviseurs ou sociétés de réviseurs agréés par la FSMA.

L'assemblée générale détermine à la majorité simple le nombre de commissaires et fixe leurs émoluments.

Les commissaires sont nommés pour un terme renouvelable de trois ans. Sous peine de dommages-intérêts, ils ne peuvent être révoqués en cours de mandat par l'assemblée générale que pour de justes motifs, et en respectant la procédure instaurée par l'article 136 du Code des sociétés.

ARTICLE 30 - TÂCHES DES COMMISSAIRES

Les commissaires ont, conjointement ou individuellement, un droit illimité de surveillance sur toutes les opérations de la société. Ils peuvent prendre connaissance, sans déplacement, des livres, de la correspondance, des procès-verbaux et généralement de toutes les écritures de la société.

Il leur est remis chaque semestre par le conseil d'administration un état résumant la situation active et passive de la société.

Les commissaires peuvent, dans l'exercice de leur fonction, et à leurs frais, se faire assister par des préposés ou d'autres personnes dont ils répondent.

TITRE IV - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 31 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - COMPOSITION ET POUVOIRS

L'assemblée générale régulièrement constituée représente tous les actionnaires. Les décisions prises par l'assemblée sont obligatoires pour tous les actionnaires, même ceux absents ou ayant une opinion divergente.

ARTICLE 32 - RÉUNIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale se réunit le dernier mercredi du mois de mai, à onze heures.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige et doit être convoquée chaque fois que des actionnaires représentant ensemble un cinquième du capital souscrit en font la demande.

Cette demande est adressée par lettre recommandée au siège social de la société et doit décrire de manière précise les sujets dont l'assemblée générale délibérera et décidera. La demande doit être adressée au conseil d'administration et au commissaire, qui est tenu de convoquer une réunion dans les trois semaines suivant la réception de la demande. Dans la convocation, d'autres sujets peuvent être ajoutés aux points à l'ordre du jour proposés par les actionnaires.

Les assemblées générales se réunissent au siège social de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

ARTICLE 33 - CONVOCATION

Le conseil d'administration ou le/les commissaire(s) convoquent l'assemblée générale.

Cette convocation contient le lieu, la date, l'heure et l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que les résolutions proposées. Elle est faite dans les formes et délais prescrits par le Code des sociétés.

Chaque année se tient une assemblée générale dont l'ordre du jour comprend au moins les points suivants : la discussion du rapport annuel et du rapport du ou des commissaire(s), la discussion et l'approbation des comptes annuels et l'affectation du bénéfice net, la décharge des administrateurs et du ou des commissaire(s) et, le cas échéant, la nomination des administrateurs et du ou des commissaire(s).

La régularité de la convocation ne peut être contestée si tous les actionnaires sont présents ou valablement représentés.

ARTICLE 34 - ADMISSION

Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et exercer son droit de vote que sous réserve des conditions suivantes :

- (1) Un actionnaire ne peut participer à l'assemblée générale et exercer son droit de vote que sur la base de l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire, à la date d'enregistrement, par inscription dans le registre des actions nominatives de la société ou par inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, quel que soit le nombre d'actions détenues par l'actionnaire à l'assemblée générale. Le quatorzième jour précédant l'assemblée générale, à minuit (heure belge), vaut comme date d'enregistrement.
- (2) Le propriétaire des actions dématérialisées qui veut participer à l'assemblée dépose une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé ou par l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit avoir lieu au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des institutions nommées dans l'invitation. Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant participer à l'assemblée doivent, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée, informer la société par courrier ordinaire, fax ou e-mail de leur intention de participer à l'assemblée.
- (3) Le conseil d'administration tiendra un registre pour chacun des actionnaires ayant communiqué son intention de participer à l'assemblée générale, reprenant son nom et son adresse ou siège social, le nombre d'actions qu'il 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.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur, qui ne doivent pas être un actionnaire. Ces deux fonctions peuvent être exercées par une seule personne. Le président, le secrétaire et le scrutateur forment le bureau.

ARTICLE 37 - PROROGATION

Lors de chaque assemblée générale, le conseil d'administration a le droit, séance tenante, de proroger jusqu'à cinq semaines la décision relative à l'approbation des comptes annuels.

Cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. L'assemblée suivante a le droit d'arrêter définitivement les comptes annuels.

Le conseil d'administration a également le droit de proroger à cinq semaines toute autre assemblée générale ou tout autre point à l'ordre du jour de l'assemblée générale, à moins que cette réunion n'ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaire(s) représentant au moins un cinquième du capital ou par le ou les commissaire(s).

ARTICLE 38 - NOMBRE DE VOIX - EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Chaque action donne droit à une voix.

Les actionnaires sans droit de vote, les porteurs de warrants et les obligataires peuvent assister à l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement. Dans les cas prévus à l'article 481 du Code des sociétés, les actionnaires sans droit de vote ont néanmoins un droit de vote.

ARTICLE 39 - DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉLIBÉRATION

1. Avant l'ouverture de la séance, une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre d'actions qu'ils détiennent est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

2. L'assemblée générale ne peut délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour sauf si tous les actionnaires sont présents ou représentés à l'assemblée générale et décident à l'unanimité d'élargir l'ordre du jour. Le consentement requis est établi si aucune opposition n'a été consignée dans le procès-verbal de l'assemblée.

Ce qui précède n'affecte pas la possibilité pour un ou plusieurs actionnaire(s) possédant ensemble au moins 3 % du capital social, et à condition que les dispositions pertinentes du Code des sociétés soient remplies, au plus tard le vingt-deuxième jour avant la date de l'assemblée générale, de requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que de déposer des propositions de résolution concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Ce qui précède n'est pas applicable si une assemblée générale fait l'objet d'une nouvelle convocation parce que le quorum requis n'a pas été atteint lors de la première convocation et pour autant qu'il ait été satisfait aux dispositions légales lors de la première convocation, que la date de la deuxième assemblée ait été indiquée dans la première convocation et que l'ordre du jour ne comporte aucun nouveau point.

Ces demandes doivent parvenir à la société au plus tard le vingt-deuxième jour qui précède la date de l'assemblée générale.

Les sujets à traiter et les propositions de décision y afférentes 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).

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 telle que modifiées par la loi du 22 octobre 2017. La loi SIR définit la SIR comme une société (i) constituée pour une durée indéterminée ; (ii) dont l'activité est celle visée à l'article 4 ou article 76/5 de la loi SIR (voir ci-dessous) ; et (iii) qui est agréée en tant que telle par la FSMA. La société immobilière réglementée publique (en abrégé « SIR publique » ou « SIRP ») est une SIR dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions. Une SIRP est donc une société cotée en bourse dont au moins 30 % des actions sur le marché se trouvent aux mains du public (« free float »).

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

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

- (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie renouvelable en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
- (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
- (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou
- (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Par bien immobilier on entend le « bien immobilier » au sens de la réglementation SIR.

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

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

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

6.2 Caractéristiques générales

6.2.1 ACTIVITÉS

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

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

La SIR publique poursuit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée et exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

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

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

Biens immobiliers ordinaires :

- i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;
- ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont la Société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital ;
- iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;
- iv. les actions de SIRP ou de SIRI (SIR institutionnelle), à condition dans ce dernier cas que la Société détient directement ou indirectement plus de 25% du capital ;
- v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues.

Autres biens immobiliers (dans certaines limites):

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

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

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

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

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

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°) 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et de la plus-value nette sur la réalisation de biens immobiliers qui n'est pas exonérée de distributions obligatoires et 2°) la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement ;

Limitation du taux d'endettement : le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la SIRP ne peuvent dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. Au cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, la SIRP élabore un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

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

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

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

6.2.3 CONSÉQUENCES FISCALES

Régime fiscal de la SIR

La base imposable de la SIR est limitée aux dépenses non déductibles au titre de frais professionnels, aux avantages anormaux ou bénévoles et à la cotisation spéciale dite « sur commissions secrètes » sur les dépenses qui n'ont pas été dûment justifiées. La SIR ne peut bénéficier de la déduction pour capital à risque ni des taux réduits de l'impôt des sociétés.

Comme c'est le cas pour les sicafi, lorsqu'une SIR prend part à une fusion, une scission ou une opération assimilée, cette opération ne bénéficie pas du régime d'immunité fiscale mais donne lieu à l'application de l'exit tax. Comme annoncé par le gouvernement fédéral belge dans son accord budgétaire du 26 juillet 2017, le tarif de l'exit tax a été réduit à 12,75 % (y compris la contribution de crise) suite à la réduction du taux normal de l'impôt des sociétés.

Le 10 décembre 2018, une modification a été publiée au Moniteur belge concernant l'entrée en vigueur de la réduction de l'exit tax. Suite à cette modification de la loi, le taux de l'exit tax n'est plus déterminé par l'année d'imposition, liée à la période imposable au cours de laquelle la fusion a lieu, mais s'applique comme une nouvelle règle que le taux est déterminé par la date de la fusion. Pour les années d'imposition 2019 et 2020, le pourcentage passera de 16,995% à 12,75% suite à cette modification législative et augmentera de nouveau à 15% par la suite.

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

Personnes physiques résidant en Belgique

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

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

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

Sociétés résidentes belges

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

Ces dividendes ne donnent en règle pas droit, comme c'est le cas pour les dividendes de sicafi, à la déduction au titre de revenus définitivement taxés chez l'actionnaire société belge.

Les plus-values sur actions de la SIR ne sont pas exonérées de l'impôt des sociétés, à l'instar des plus-values sur actions de sicafi.

Le précompte mobilier retenu sur les dividendes distribués par la SIR est en règle imputable sur l'impôt des sociétés et l'excédent éventuel est restituable pour autant que la société actionnaire ait eu la pleine propriété des actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et dans la mesure où cette attribution ou mise en paiement n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins-value sur ces actions.

Actionnaire non-résident

Les dividendes versés par une SIR à un actionnaire non-résident donnaient normalement lieu à la perception d'un précompte mobilier au taux de 30 % ou 15 % (le taux réduit applicable lorsque 60% du portefeuille de la SIR sont de biens immeubles adaptés à des soins de santé, ce qui était le cas pour la Société). Le taux réduit de 15 % a été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, M.B. 30 décembre 2015) et rehaussé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016.

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

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

Certains non-résidents qui sont établis dans des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition peuvent, sous certaines conditions et moyennant certaines formalités, bénéficier d'une réduction ou d'une exonération du précompte mobilier.

Taxe sur les opérations de bourse

Comme c'est le cas pour les sicafi, l'achat et la vente et toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un « intermédiaire professionnel » d'actions existantes de la SIR (marché secondaire) font en règle l'objet de la taxe sur les opérations de bourse, actuellement au taux de 0,09 % avec un maximum de 650 € par transaction et par partie.

Droits de succession

Les actions de Care Property Invest peuvent bénéficier d'une exonération de droits de succession, aux conditions mentionnées à l'article 2.7.6.0.1 du VCF (code fiscal flamand).

La Société dispose en effet d'un agrément au sens de cet article. Le changement de statut de sicafi à SIR n'affecte donc en aucun cas cette exonération.



X. Lexique

X. Lexique

1. Définitions

1.1 Valeur d'acquisition

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

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

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

Immeubles de placement: la valeur d'acquisition incorpore la valeur conventionnelle qui est incluse dans le calcul du prix. Pour des projets réalisés par un apport en nature, le prix est déterminé sur la base d'un accord de contribution. Pour les projets de développement, le prix d'achat comprend le prix payé pour le terrain augmenté des coûts de construction déjà encourus.

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. Le risque d'inoccupation est également transféré à l'exploitant pour les acquisitions du nouveau portefeuille immobilier, à l'exception du projet «Tilia» à Gullegem.

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

1.8 Double net

Voir définition au paragraphe 1.31 «Triple net» plus loin dans ce chapitre, moins l'entretien par le propriétaire (= gros entretien et réparations). Il n'y a qu'un seul projet dans le portefeuille qui a été conclu avec un bail de longue durée du type «double net», à savoir le projet «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Boitsfort.

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 (i) des instruments de couverture (ii) de la dette et des impôts différés(iii).	Ajuste la EPRA VAN pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une société immobilière.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.
EPRA RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.
EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total.	Un indicateur «pur» (%) des surfaces vacantes des immeubles de placement, basé sur la VLE.
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.

1.10 Contrat d'emphytéose

Contrat d'une durée minimale de 27 ans et maximale de 99 ans, dans le cadre duquel un droit réel temporaire, consistant en la pleine jouissance du bien durant cette période, est accordé à l'emphytéote. En contrepartie, l'emphytéote paie une redevance annuelle, appelée « canon ».

1.11 Exit tax

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

L'exit tax pour l'année d'imposition :

Année	Base	Contribution de crise	Total
2018 - <i>exercice 2017</i>	16,50 %	3 %	16,995 %
2018 - <i>exercice 2018 (en cas de fusion)</i>	12,50 %	3 %	12,875 %
2019/2020	12,50 %	2 %	12,750 %
2021	15,00 %	0 %	15,000 %

1.12 Flottant

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

1.13 FSMA

La Financial Services and Markets Authority, visée par la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

1.14 Période fermée

Période durant laquelle le personnel de direction ou toutes les personnes figurant sur les listes établies par la Société conformément à l'article 6.5 «Règles visant à prévenir les abus de marché» de la charte de gouvernance d'entreprise ou toute autre personne liée à ces personnes, ne peuvent effectuer de transaction portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de Care Property Invest. Les périodes fermées sont mentionnées dans le règlement de négociation qui fait partie de la déclaration de gouvernance d'entreprise, disponible sur le site internet, www.carepropertyinvest.be.

1.15 AR SIR

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

1.16 Loi SIR

La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que publiée aux annexes du Moniteur belge du 30 juin 2014 et changée la dernière fois par la loi de 22 octobre 2017, tel que publié au Moniteur belge du 9 novembre 2017.

1.17 Normes IAS/IFRS

Les normes comptables internationales (IAS, International Accounting Standards / IFRS, International Financial Reporting Standards) ont été établies par l'International Accounting Standards Board (IASB), qui développe les normes internationales pour l'établissement des comptes annuels. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces règles dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1er janvier 2005 ou après cette date. Conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014, Care Property Invest applique ces règles à partir de l'exercice commençant le 1er janvier 2007 à ses comptes statutaires.

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

Instrument financier dans le cadre duquel les parties conviennent contractuellement de convertir des paiements d'intérêt sur une période définie. Il permet aux parties de passer de taux d'intérêt fixes à des taux d'intérêt variables et vice versa. La Société n'a que des swaps de taux d'intérêt qui permettent d'échanger des taux d'intérêt variables à des taux fixes.

1.19 Valeur d'investissement

La valeur d'investissement (appelée auparavant « valeur acte en mains ») est la valeur déterminée par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation supplémentaires nécessaires sont inclus.

1.20 Durée

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

1.21 Liquidity provider

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

1.22 Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien immobilier est en principe soumis à la perception par l'État de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation géographique du bien immobilier. Les deux premières conditions, donc le montant des droits à payer, ne sont connues qu'après la conclusion du transfert de propriété.

En Belgique, les modes de cession de biens immobiliers envisageables et les droits d'enregistrement connexes sont principalement les suivants :

- *contrats de vente de biens immobiliers* : 12,5 % pour les biens immobiliers situés dans la région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne, et 10 % pour les biens immobiliers en Région flamande ;
- *ventes de biens immobiliers sous le régime marchand de biens* : 5,0 à 8,0 % selon la région ;
- *établissement de droits d'emphytéose et de superficie (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose)* : 2 % ou 0,5 % si le locataire est une ASBL ;

- *contrats de vente de biens immobiliers où l'acquéreur est un organisme de droit public (comme une entité de l'Union européenne, du gouvernement fédéral, d'un gouvernement régional ou d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;*
- *apport en nature du bien immobilier contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;*
- *contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;*
- *fusions, scissions et autres réorganisations d'entreprise : absence de droits ;*
- *etc.*

Le taux d'imposition effectif du droit de mutation varie donc entre 0 et 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le pourcentage applicable à la cession d'un bien déterminé, avant que celle-ci n'ait lieu.

N.B. Il convient de noter qu'à la suite de l'interprétation des normes IAS / IFRS par l'Association belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des bâtiments pour le bilan IAS / IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation, actuellement fixée par les experts immobiliers à 2,5 %. Cependant, pour les propriétés d'une valeur inférieure à 2,5 millions d'euros, les frais d'enregistrement déduits sont ceux qui sont applicables suivant l'emplacement du bien immobilier.

1.23 Valeur nette par action

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

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

1.24 Résultat locatif net

Revenus locatifs

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

1.25 Taux de rotation

Le volume total des actions échangées au cours de l'année, divisé par le nombre total d'actions, selon la définition d'Euronext (un synonyme est «vélocité»).

1.26 Droit de superficie

Le droit de superficie est le droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations, en tout ou partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui (voir l'article 1 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie).

1.27 Taux de distribution

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

1.28 Juste valeur

La juste valeur ou « fair value » est calculée comme suit pour les immeubles de placement en Belgique :

Bâtiments dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions d'euros :

La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + moyenne déterminée comme la plus basse des valeurs suivantes : la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % des frais de mutation, selon la région où se trouve le bâtiment) et la valeur d'investissement dans son ensemble / (1 + pourcentage moyen des frais de transaction tels que déterminés par l'association BEAMA) ;

Bâtiments dont la valeur d'investissement est inférieure 2,5 millions d'euros :

1. lorsque l'expert immobilier estime que le bâtiment peut être vendu par appartement, la juste valeur est la plus basse des valeurs suivantes : la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % des frais de mutation, selon la région où se trouve le bâtiment) et la valeur d'investissement dans son ensemble / (1 + pourcentage moyen des frais de transaction tels que déterminés par l'association BEAMA) ;
2. lorsque l'expert immobilier estime que le bâtiment ne peut être vendu par appartement, la juste valeur est égale à la valeur d'investissement dans son ensemble / (1 + % des droits de mutation, selon la région où se trouve le bâtiment).

Le pourcentage moyen des frais de transaction tels que déterminés par l'association BEAMA est revu chaque année et ajusté le cas échéant par tranche de 0,5 %. Les experts immobiliers confirment ce pourcentage de déduction dans leurs rapports périodiques aux actionnaires. Le pourcentage s'élève aujourd'hui à 2,5 %.

1.29 Taux d'endettement

Numérateur: « Total du passif » figurant au bilan

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

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

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

Résultat: ≤ 65%.

1.30 Législation en matière transparence

La loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et l'arrêté royal du 14 février 2008 relatif à la publication de participations importantes.

1.31 Triple net

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

1.32 Résultat distribuable ou résultat net IFRS (par action)

À titre de rémunération du capital, la Société doit distribuer un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- **80 % d'un montant égal à la somme du résultat net (IFRS) (A) et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B).**

(A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat net
 + amortissements
 + réductions de valeur
 - reprises de réduction de valeur
 - reprises de loyers cédés et escomptés
 +/- autres éléments non monétaires
 +/- résultat sur la vente de biens immobiliers
 +/- variations de la juste valeur des biens immobiliers, variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers
 = **Résultat net (IFRS) (A)**
 +/- les plus ou moins-values réalisées en cours d'exercice sur les biens immobiliers (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées)
 - plus-values réalisées en cours d'exercice sur les biens immobiliers, exonérées de la distribution obligatoire sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées).
 + plus-values réalisées sur les biens immobiliers, auparavant exonérés de la distribution obligatoire, qui n'ont pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition majorées des dépenses d'investissement immobilisées).
 = **plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exonérées de la distribution obligatoire (B)**

et

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

1.33 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.

Ce Code sera remplacé en 2019 par le nouveau Code des Sociétés et des Associations (Loi du 23 mars 2019) qui a été approuvé par le Parlement belge le 28 février 2019 et qui est publié dans le Moniteur belge le 4 avril 2019.

1.37 Décret sur les soins et le logement

Décret sur les soins et le logement du 13 mars 2009, tel que publié au Moniteur belge le 14 mai 2009, entré en vigueur le 1er janvier 2010, ainsi que ses arrêtés d'exécution, tel que modifié de temps à autre.

2. Abréviations

BEAMA	Belgian Asset Managers Association (Association belge des Asset Managers)
SICAF (BEVAK)	Société d'investissement à capital fixe
BPR	Best Practice Recommendations
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
FIIS	Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés
SIR	Société immobilière réglementée
IAS	International Accounting Standards
OPC	Organisme de placement collectif
IFRS	International Financial Reporting Standards
IRS	Interest Rate Swap
VAN	Valeur active nette
SA	Société Anonyme
VCF	Vlaamse Codex Fiscaliteit
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		2018	2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	21 415 640,11	17 838 816,99
Revenus locatifs nets	= B	25 236 782,83	19 947 118,72
Marge opérationnelle	= A/B	84,86 %	89,43 %

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		2018	2017
Résultat financier	= A	-5 973 035,45	-2 388 097,99
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	= B	-142 219,64	2 049 040,70
Résultat financier avant variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	= A-B	-5 830 815,81	-4 437 138,69

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

Définition	Utilité	Réconciliation
Lil s'agit des capitaux propres, à l'exclusion de la réserve pour le solde des variations de juste valeur des instruments de couverture (non soumis à la comptabilité de couverture au sens des IFRS)..	Cet IAP représente les capitaux 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		2018	2017
Capitaux propres	= A	230 411 202,11	218 157 243,26
Variations de la juste valeur des produits financiers	= B	19 413 963,30	21 463 004,00
Capitaux propres avant variations de la juste valeur des produits financiers	= A-B	210 997 238,81	196 694 239,26

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

Définition	Utilité	Réconciliation
C'est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les frais d'intérêts payés.	Cet IAP mesure combien de fois une entreprise gagne ses frais d'intérêts. C'est un critère de la mesure dans laquelle le bénéfice d'exploitation peut diminuer sans que l'entreprise ne se retrouve en difficulté financière. Selon la convention avec KBC Bank, cette valeur doit être d'au moins 2.	Le calcul détaillé de cet IAP peut être trouvé ci-dessous.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	= A	21 415 640,11	17 838 816,99
Total des frais d'intérêts payés.	= B	5 675 010,50	4 345 350,95
Interest coverage ratio	= A/B	3,77	4,11

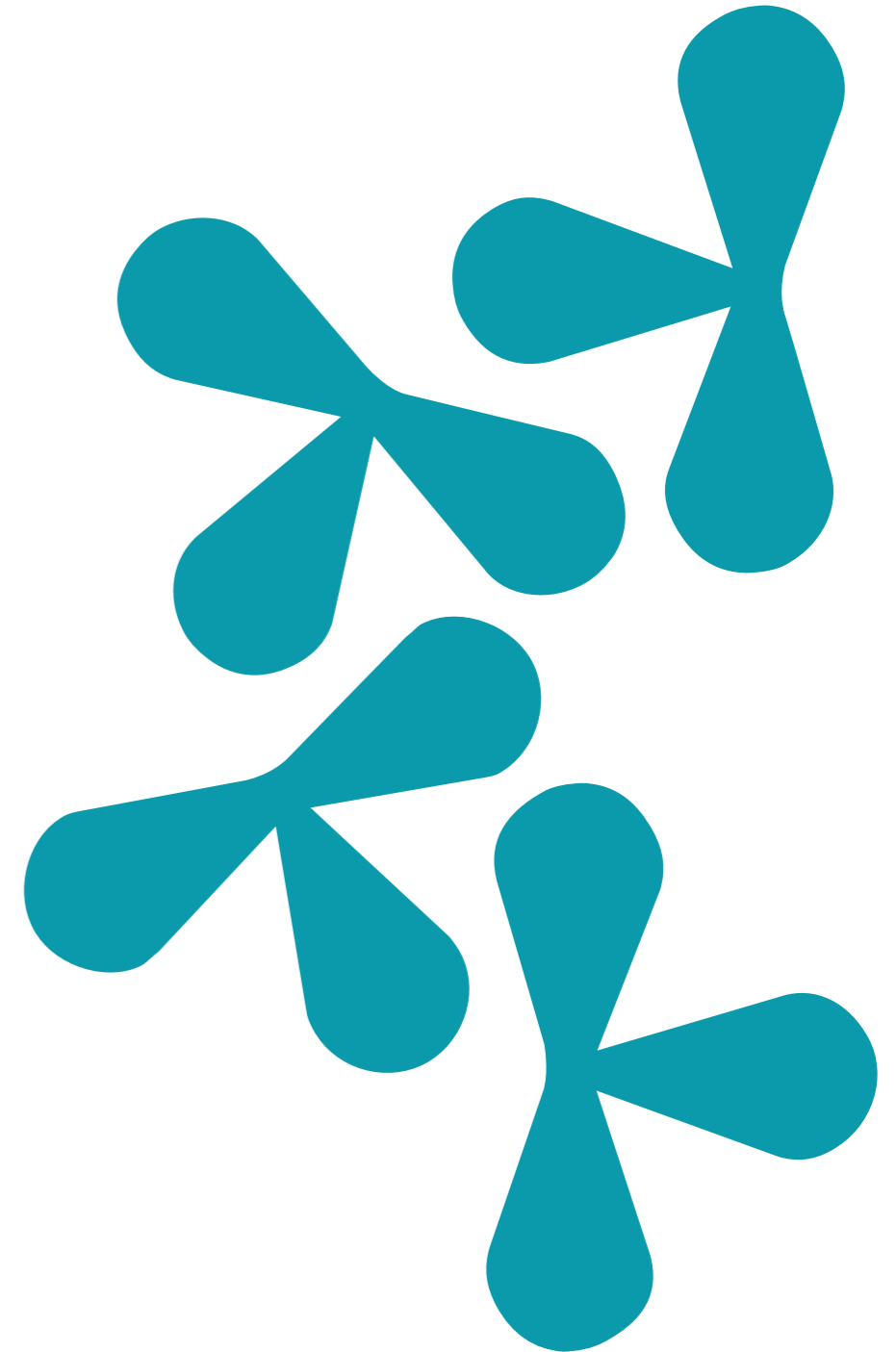
Pour plus d'informations, veuillez contacter :

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 16 avril 2019, 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 d'enregistrement ne comporte aucune opinion de la FSMA sur l'état de la Société. (conformément à l'article 23, 2° de la loi mentionnée plus haut)