

Traduction libre. La version néerlandaise prévaut.

CARE PROPERTY INVEST

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social : Horstebaan 3, 2900 Schoten

Numéro d'entreprise : 0456.378.070 – RPM d'Anvers

(« CP Invest » ou la « Société »)

RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 559 DU CODE DES SOCIÉTÉS

CONCERNANT LA MODIFICATION ENVISAGÉE DE L'OBJET SOCIAL

Les annexes font partie intégrante du présent rapport

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de proposer la modification de l'objet social à l'assemblée générale de la Société, dans le cadre de l'adaptation par la Société de son objet social à la loi du 22 octobre 2017 modifiant la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. La modification de l'objet social s'inscrit également dans l'extension de ses activités, en particulier l'investissement dans des immeubles exclusivement ou principalement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé.

Le présent rapport (ci-après, le « **Rapport** ») a été préparé par le conseil d'administration de CP Invest conformément à l'article 559 du Code des sociétés (ci-après, le « **Code des sociétés** ») suite aux modifications proposées de l'objet social de CP Invest. Conformément à l'article 559 du Code des sociétés, le présent rapport contient une justification des modifications proposées de l'objet.

La proposition sera soumise à l'assemblée générale extraordinaire de la Société qui se tiendra le ou vers le 27 avril 2018 (« **AGE I** ») et, si le quorum de présence requis n'est pas atteint à l'AGE I, à l'assemblée générale extraordinaire de la Société qui se tiendra le ou vers le 16 mai 2018 (« **AGE II** »).

1. Contexte

La modification de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées permet l'assouplissement, attendu de longue date, du cadre réglementaire dans lequel les sociétés immobilières réglementées (ci-après, les « SIR ») exercent leurs activités.

La modification de son objet social, à la lumière de la modification légale susmentionnée, offre à la Société la possibilité d'élargir son objet social. Dans ce cadre, la Société souhaite élargir son objet, notamment à l'investissement dans des immeubles exclusivement ou principalement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé.

La Société est d'avis que la modification proposée va dans l'intérêt des actionnaires et de la Société.

2. Modification envisagée

À l'heure actuelle, l'article 3 des statuts de la Société est libellé comme suit :

« 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, et (b) de détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR, dans les limites imposées par celle-ci. Par bien immobilier on entend le bien immobilier au sens de la loi SIR et tous les autres biens, actions ou droits définis comme des biens immobiliers par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

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

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

. prendre des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat ;

. donner des immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, comme activité principale ou accessoire (étant entendu que donner des immeubles en location-financement, avec une option d'achat, ne peut être une activité principale que de la manière déterminée à l'article 17, alinéa 3, de l'AR SIR et aux conditions de cet article) ; et

. développer des activités dans le cadre d'un partenariat public-privé, prenant ou non la forme d'une société immobilière réglementée institutionnelle ;

. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront effectués

conformément à la politique de gestion des risques de la société et de façon à assurer une diversification des risques appropriée. La société ne peut cependant détenir de liquidités non allouées. Les liquidités pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, ou à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;

. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de celles de son groupe, dans les limites établies à cet égard par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;

. consentir l'octroi de crédits dans les limites établies par la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées ;

. effectuer des opérations 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.

La société peut, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, 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. »

Le Conseil d'administration propose de remplacer cette disposition de la manière suivante :

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, 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 également, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et dans les limites susmentionnées :

. 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 l'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 ladite 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 ne peut cependant détenir de liquidités non allouées. Les liquidités pourront être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, ou à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut être aisément obtenue ;

. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre 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.

La société peut, conformément à la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées, et dans les limites susmentionnées, 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.

3. État récapitulatif des actifs et passifs de la Société, et rapport du commissaire

Le Conseil d'administration ajoute un état des actifs et passifs (arrêté au 28 février 2018) au présent rapport, dont il constitue l'Annexe 1.

Le commissaire de la Société a été prié d'établir le rapport prévu à l'article 559 du Code des sociétés. Le Conseil d'administration ajoute une copie de ce rapport, qui constitue l'Annexe 2.

4. Justification de la modification de l'objet social

La Société a depuis longtemps le statut d'une SIR. Elle souhaite dès lors se conformer au cadre légal de la SIR, à savoir la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 (la « loi SIR »).

La modification envisagée de l'objet social de la Société est proposée pour élargir la description de l'objet de CP Invest conformément à la loi SIR et pour lui permettre d'effectuer toutes les activités autorisées d'une société immobilière réglementée.

Avec l'addition complémentaire (outre l'addition des activités autorisées par la loi SIR) des investissements dans les biens immobiliers qui sont exclusivement ou principalement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé, le Conseil d'administration souhaite couvrir toutes les activités actuelles et futures de la Société.

La modification envisagée de l'objet social va donc dans l'intérêt de la Société, étant donné qu'elle met CP Invest en mesure de tirer pleinement profit des possibilités offertes par la loi SIR, ce qui va favoriser sa position concurrentielle. Le Conseil d'administration propose dès lors aux actionnaires d'approuver cette modification

Établi à Schoten, le 14 février 2018.

Pour le Conseil d'administration de Care Property Invest,

Peter VAN HEUKELOM,
CEO / Administrateur délégué

Willy PINTENS
Administrateur délégué

Annexe 1 : État récapitulatif des actifs et passifs de la Société, arrêté au 28 février 2018.

Annexe 2 : Rapport du commissaire conformément à l'article 559 du Code des sociétés