

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Pour la période du 1 janvier 2016 au 30 juin 2016

REVISÉ

INFORMATION REGLEMENTÉE

Publication le 22 septembre 2016 après fermeture de la bourse, sous embargo jusqu'à 17h40

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

*Ce rapport semestriel est également disponible en anglais et néerlandais. C'est une traduction libre, rédigée sous la responsabilité de la Société.  
La version néerlandaise prévaut.*

# Contenu

<b>I.</b>	<b>Rapport de gestion semestriel</b>	<b>4</b>
	1. Profil d'entreprise	4
	2. Introduction	5
	3. Activités durant le 1er semestre de 2016	5
	4. Événements postérieurs à la clôture	8
	5. Patrimoine	9
	6. Care Property Invest en bourse	9
	7. Calendrier financier	13
	8. Informations financières	14
	9. Perspectives et politique des dividendes	21
	10. Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice	21
	11. Transactions avec des parties liées	21
	12. Conflits d'intérêts	22
	13. Changement de la réglementation SIR	22
	14. Engagement conditionnel : prix quotidien maximal des actionnaires ayant un droit de priorité résidentielle	23
	15. Corporate Governance	24
	16. Participations	25
<b>II.</b>	<b>Etats financiers résumés</b>	<b>26</b>
	1. Compte de résultats consolidé	26
	2. Bilan consolidé	30
	3. Patrimoine	34
	4. Informations concernant la dette financière et les instruments financiers	34
	5. Taux d'endettement	36
	6. Événements importants postérieurs à la clôture	36
	7. Transactions avec des parties liées	36
	8. Principaux risques et incertitudes	37
	9. L'état des variations des capitaux propres	38
	10. Tableau de flux de trésorerie	40
	11. Participations	41
	12. Rapport du commissaire	42
<b>III.</b>	<b>Rapport immobilier</b>	<b>44</b>
	1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	44
	2. Patrimoine	46
	3. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 30 juin 2016	47
	4. Nouveaux projets	49
	5. Programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services	51
	6. Rapport de l'expert immobilier	55
<b>IV.</b>	<b>Permanent document</b>	<b>57</b>
	1. Informations générales	57
	2. Déclarations	65
	3. Mise en garde concernant les énoncés prospectifs	66

# I. Rapport de gestion à mi-parcours

## 1. Profil d'entreprise

### Construire dans le domaine des soins en toute confiance

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

Care Property Invest a étendu ses activités et se consacrera aussi à l'avenir au secteur de l'immobilier des soins de santé au sens large (logements à assistance, centres de services de soins et de logement, centres de court séjour, immeubles destinés aux personnes à mobilité réduite, etc.). La restriction géographique originale a été étendue à l'Espace Économique Euro-péen. L'objet de la Société a été modifié à cette fin en 2013 et 2014. Ont suivi un changement de nom et une nouvelle image de marque qui reflètent extérieurement la nouvelle approche.

Dans le cadre de l'immobilier des soins de santé, les opérations suivantes sont envisagées ::

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

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

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

## 2. Introduction

Ce rapport de gestion à mi-parcours est une mise à jour du rapport de gestion du 31 décembre 2015 qui est repris dans le rapport annuel financier sur l'exercice 2015 et peut être consulté sur le site web de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be). Pour des informations générales concernant la Société, nous vous référons au Document Permanent qui est situé plus loin dans le rapport. Afin de retrouver les définitions des termes techniques et l'explication des différentes abréviations qui sont utilisées dans ce rapport, nous vous référons au Lexique, comme repris dans le rapport financier annuel 2015. Modifications qui sont faites après la publication du rapport financier annuel 2015, sont discutées dans le présent rapport.

## 3. Activités durant le 1er semestre de 2016

### 3.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Durant la première partie de l'exercice 2016, Care Property Invest s'est concentrée sur la gestion de ses activités de location-financement et son portefeuille immobilier existant.

En ce qui concerne les activités de location-financement, les décomptes pour les projets situés à Hamme et Destelbergen–Heusden, ont été finalisés. Ces projets ont fait l'objet d'un décompte définitif en juin 2016. En même temps, Care Property Invest analyse des nouvelles opportunités d'investissement et est active dans le déroulement et la mise en œuvre des investissements réalisés.

Ainsi, les travaux pour le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, une infrastructure pour les personnes âgées composée de 22 logements à assistance pour laquelle Care Property Invest intervient en tant que maître de l'ouvrage, ont commencés le 4 avril 2016. Ces constructions progressent comme prévu et la réception provisoire aura lieu probablement au printemps du 2017. A partir de ce moment, le projet générera dès lors des revenus complémentaires.

Pour un deuxième projet dont Care Property Invest intervient en tant que maître d'ouvrage, "Huis Driane" à Herenthout, qui consiste de 22 logements à assistance, la demande de permis de bâtir est introduite. Quand la demande de permis de bâtir est approuvée, les travaux peuvent commencer. Avant que la demande de permis de bâtir a été introduite, le CPAS a décidé d'augmenter le nombre de logements à assistance de 20 à 22, afin de créer un nouveau relèvement de la rentabilité économique du projet.

Les travaux de construction pour le centre de services de soins et de logement « Drie Eiken » à Lanaken, comptant 122 lits agréés, progressent également bien. Ce projet concerne l'acquisition d'une société, qui sera réalisée après la réception provisoire du centre de services de soins et de logement (prévue à la fin de cet exercice)..

Les résidences « Aan De Kaai » et « De Nieuwe Kaai » à Turnhout, « Boeyendaalhof » à Herenthout et « Tilia » à Gullegem, sont 4 investissements qui ont été réalisés dans l'exercice 2015 et sont des projets existants qui ont immédiatement généré des revenus. Ça a été reflété clairement dans les revenus locatifs du premier trimestre de 2016.

Une description complète de l'immobilier dans le portefeuille et en développement, peut être retrouvée dans l'information reprise dans le rapport immobilier du rapport annuel financier 2015, aux pages 72 et suivantes.

### 3.2. Renforcement du management : création d'un comité de direction et la nomination des membres

Sur la base de sa préoccupation de soutenir de manière optimale le développement des activités de Care Property Invest du côté management et d'assurer la continuité dans la Société, le conseil d'administration a décidé au début de cette année de renforcer le management par la création d'un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés. La modification des statuts nécessaire à cet effet, a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2016. Les statuts coordonnés au 22 juin 2016, avec l'insertion d'un nouvel article 28 « comité de direction », sont disponibles sur le site web de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Le conseil d'administration se réjouit de pouvoir annoncer qu'à partir du 1 juillet 2016, le comité de direction a été effectivement installé. Le comité de direction reprend les compétences et les activités du conseil d'administrateurs délégués, qui est abrogé comme entité distincte.

Au 1 juillet 2016, les personnes suivantes sont nommées membre du comité de direction/ dirigeant effectif, au sens de la loi du 12 mai 2014 en ce qui concerne les sociétés immobilières réglementées :

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

Cettes nominations ont été approuvées par la FSMA.

M. Filip Van Zeebroeck, ancien juriste d'entreprise au sein de la Société, exercera la direction du département financier comme CFO. Il reprend cette tâche du directeur général. Mme. Valérie Jonkers, dans sa rôle d'investment manager, était déjà active dans le suivi et développement des opportunités d'investissement et le portefeuille immobilier. Elle va poursuivre cette fonction comme COO. Tous deux ont conclu un contrat de management à durée indéterminée au 1 juillet 2016.

MM Van Heukelom, Pintens et Van den Broeck faisaient déjà partie du conseil d'administrateurs délégués comme administrateurs délégués / dirigeants effectifs. M. Van Heukelom interviendra en tant que Président du comité de direction. M. Willy Pintens exerce aussi le contrôle sur l'audit interne. M. Dirk Van den Broeck exerce la fonction du risk manager. M. Filip Van Zeebroeck est également le compliance officer de la Société.

### 3.3 Changement du précompte immobilier

Conformément aux dispositions du prospectus et les baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier (Loi du 26 Décembre 2015) de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

Entretemps, le Ministre des Finances Johan Van Overtveldt a diffusé un communiqué de presse le 10 juin 2016, dont le texte est repris intégralement ci-dessous :

« Communiqué de presse du ministre Johan Van Overtveldt du 10/06/2016.

LES INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER DE SANTE JOUIRONT DE NOUVEAU D'UN PRECOMPTE IMMOBILIER REDUIT (15 %)

Contexte :

La loi du 26 décembre 2015 a supprimé la plupart des exceptions au taux général de 27 % de précompte sur les revenus mobiliers. Jusqu'au 31/12/2015, les SIR résidentielles (SICAFI) bénéficiaient d'un taux réduit du précompte mobilier de 15 % sur les dividendes distribués.

Pour bénéficier du statut de SIR résidentielle, la société devait avoir investi au moins 80 % dans de l'immobilier résidentiel comme des appartements, des habitations, des maisons de retraite, des résidences-services, résidences avec assistance et autres.

Cette augmentation du précompte mobilier a involontairement visé les investissements dans certaines formes de biens immobiliers destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé.

*Le Ministre des Finances, Johan Van Overtveldt :*

« La mesure a eu pour conséquence involontaire de soumettre également les investissements dans des équipements de soins au taux majoré du précompte mobilier. Cela pourrait entraîner indirectement une augmentation de la facture pour les habitants de ces établissements de soins. Nous réglons aujourd'hui ce problème en ramenant le précompte mobilier à 15 % pour cette catégorie de biens »

*Adaptation de la loi :*

Le Ministre des Finances proposera au gouvernement d'adapter la loi du 26 décembre 2015. Cette adaptation doit permettre aux SIR, qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements dans des bâtiments principalement destinés aux soins de santé, de pouvoir à nouveau bénéficier d'un taux réduit du précompte mobilier sur les dividendes. On ne revient donc pas à la notion de bien immobilier résidentiel comme précédemment (voir ci-dessus).

Désormais, l'objectif est uniquement de stimuler les investissements immobiliers dans les soins de santé en appliquant un précompte mobilier réduit sur les revenus issus de parts de ces SIR spécialisées.

L'adaptation entrera en vigueur le 01/01/2017. »

### **Conséquences pour Care Property Invest :**

Care Property Invest se déclare particulièrement satisfaite avec la présente communication et annonce dans un propre communiqué de presse, publié le 10 juin 2016, déjà une adaptation des canons (loyers) pour les 1 998 résidences-services qui ont été réalisées avec les subventions gouvernementales flamandes dès que cet alignement de la législation est publié.

Au début de 2016, Care Property Invest était obligée, conformément aux dispositions du prospectus à l'égard de ses actionnaires et les contrats de location à long terme avec les gouvernements locaux en Flandres, de répercuter le précompte mobilier augmenté. Care Property Invest annulera cette augmentation avec effet rétroactif à partir du 1er janvier 2016 si cette législation, comme prévu, prendra effet le 1er janvier 2017.

Pour les actionnaires rien ne change. Étant donné que Care Property Invest a versé à la fin de 2015 pour l'exercice 2015 un acompte sur dividende à ses actionnaires et que le paiement du dividende pour l'année 2016 aura lieu en juin 2017, les actionnaires de Care Property Invest n'auront pas été sujets à aucun moment au taux plus élevé de 27 % par rapport aux dividendes versés par la Société.

## **4. Événements postérieurs à la clôture**

En 2016, Care Property Invest continue aussi à œuvrer activement à l'élargissement de son portefeuille immobilier équilibré et rendable. Aussi bien en Flandre qu'à Bruxelles et en Wallonie comme au-delà des frontières, des possibilités d'investissement, s'inscrivant entièrement dans la stratégie de Care Property Invest, sont étudiées.

Dans ce contexte, Care Property Invest annonce l'accord (sous conditions suspensives) de l'acquisition de 100 % des actions de la société Ter Bleuk S.A. Cette société est propriétaire du groupe de logements à assistance Ter Bleuk à Rijmenam/Bonheiden dans la région de Malines. Care Property Invest acquerra 100% des actions de Ter Bleuk S.A., propriétaire des bâtiments et terrain de Ter Bleuk Assistentiewoningen. La valeur conventionnelle de Ter Bleuk Assistentiewoningen (bâtiments et terrain) s'élève à environ 13,4 millions d'euros. Cette valeur conventionnelle est en grande partie basée sur, et correspond à l'appréciation de l'expert immobilier du projet. Ter Bleuk S.A. générera un canon annuel fixe indexé par le biais d'un bail à long terme (du type triple net) avec l'ASBL Zonneweelde. La communication sur ce sujet continuera après la réalisation des conditions suspensives.

Par ailleurs, Care property Invest veille la finition et la mise en œuvre de son portefeuille existant, plus précisément le projet « Drie Eiken » à Lanaken dont la réception provisoire est prévue pour la fin de 2016, le projet « Herfstvrede » à Moerbeke dont la réception provisoire aura lieu au printemps de 2017 et le projet « Huis Driane » à Herenthout pour lequel une demande de permis de bâtir a été introduite. L'équipe de construction de Care Property Invest suit l'évolution du travail de près.



## 5. Patrimoine

Lisez plus sur ce sujet dans la chapitre III. « Rapport immobilier », point 2. Patrimoine à la page 46 de ce rapport.

## 6. Care Property Invest en bourse

### 6.1 Course de bourse et volume

Depuis le 7 février 1996, l'action de Care Property Invest est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. En bref historique :

- 16 mai 2001 : augmentation de capital de 565,69 € par l'incorporation d'une réserve pour la conversion du capital de francs belges en euros.
- 24 mars 2014 : actions divisées par un facteur de 1 000. À partir de cette date, le capital de la Société est représenté par 10 210 000 actions au lieu de 10 210 actions.
- 20 juin 2014 : augmentation de capital en nature de 889 004,04 € en capital, auquel s'ajoute une prime d'émission de 1 191 440,24 €, par l'émission de 149 425 actions nouvelles, suite au dividende optionnel pour l'exercice 2013. Depuis cette date, le capital social de la Société est représenté par 10 359 425 actions.
- 25 novembre 2014 : achat de 17 030 actions ordinaires de Care Property Invest par la Société suite à l'exercice de leur droit de retrait par certains actionnaires dans le cadre de l'adoption du statut de SIR, pour un montant de 273 331,50 € ou 16,05 € par action.
- 22 juin 2015 : augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible. L'offre de 2 825 295 actions nouvelles a été entièrement souscrite à un prix d'émission de 13,45 € par action. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à 38 000 217,75 €. À partir du 22 juin 2015, le capital est représenté par 13 184 720 actions.
- 11 août 2015 : 2 000 actions propres sont octroyées comme bonus exceptionnel unique au directeur général, moyennant l'application de la condition légale d'incessibilité de 2 ans.
- 18 novembre 2015 : l'assemblée générale spéciale convoquée par la Société a décidé de vendre le solde, à savoir 15 030 actions propres, dans un délai de 2 ans, aux conditions normales du marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 jours précédant la vente.
- 30 novembre 2015 : le conseil d'administration a décidé de distribuer un acompte sur dividende pour l'exercice 2015 de 0,63 € brut par action, ce qui correspond à 0,5355 € net (après déduction du précompte mobilier de 15 %) aux personnes en possession du coupon n° 3 et du coupon n° 5. L'acompte sur dividende est payable le 21 décembre 2015..

### 6.1.1. NOMBRE ET CATÉGORIES D' ACTIONS

Aucune modification n'est enregistrée dans le nombre et catégories d'actions après la clôture de l'exercice 2015.

*Les montants sont en euros.*

<b>Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au</b>	<b>30 juin 2016</b>	<b>31 décembre 2015</b>
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>13 184 720</b>	<b>13 184 720</b>

**dont:**

- nombre d'actions ordinaires	13 034 720	13 034 720
- nombre d'actions préférentielles	150 000	150 000

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

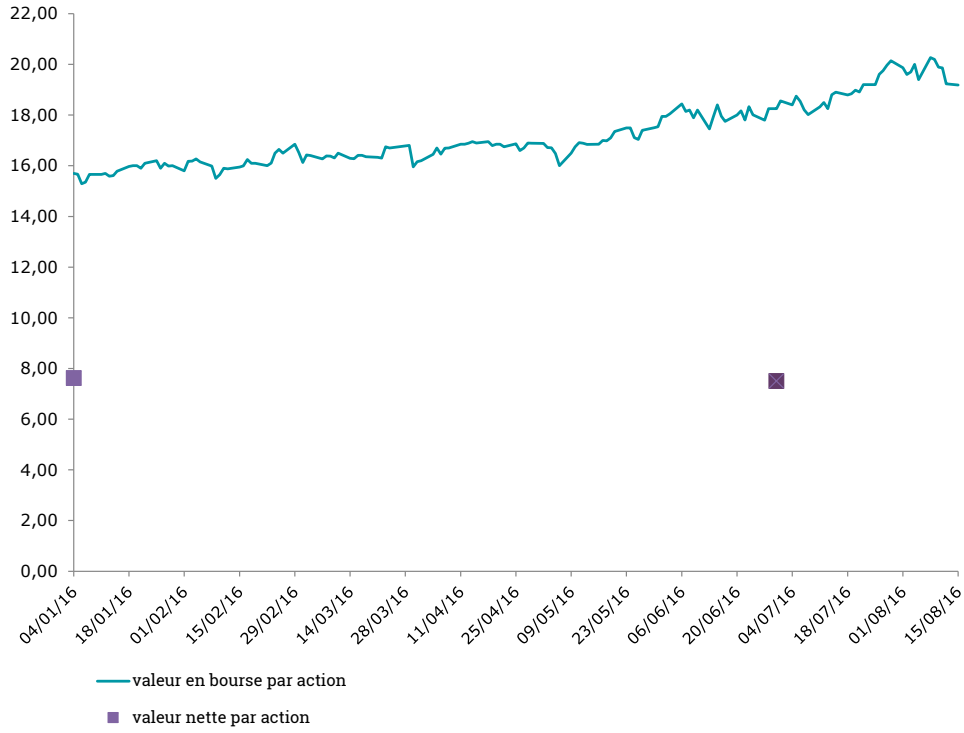
<b>Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au</b>	<b>30 juin 2016</b>	<b>31 décembre 2015</b>
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>13 184 720</b>	<b>13 184 720</b>

**dont:**

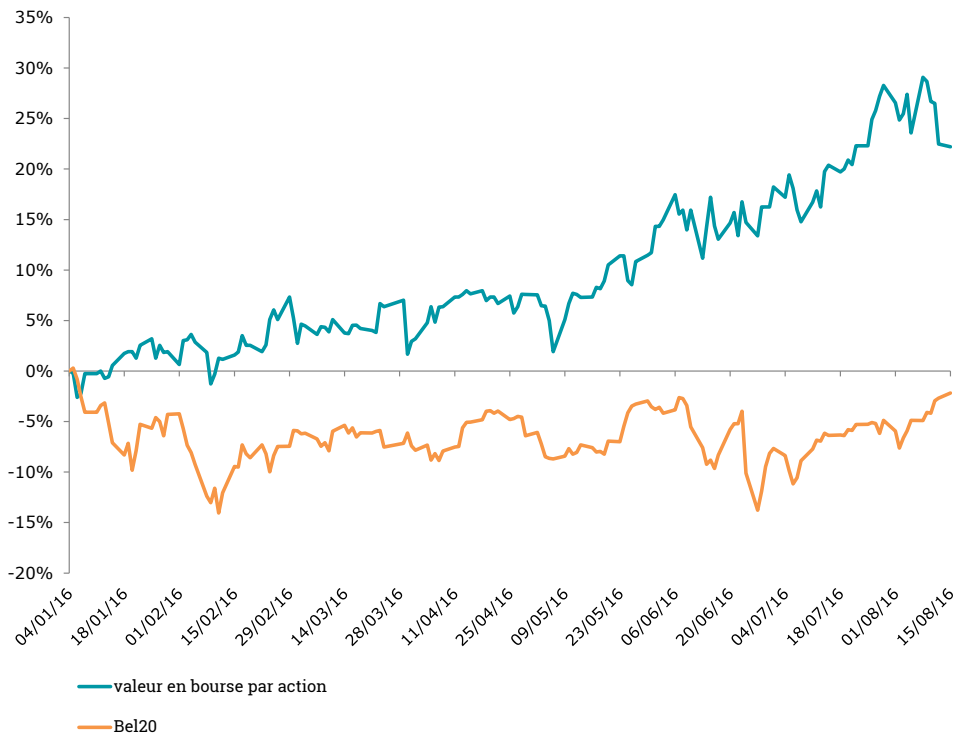
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	237 826	237 826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	12 946 894	12 946 894
- nombre d'actions propres	15 030	15 030
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et des actions nominatives)	12 931 864	12 931 864
- nombre d'actions avec un droit à dividende	13 184 720	13 184 720

<b>Valeur des actions</b>	<b>30 juin 2016</b>	<b>31 décembre 2015</b>
Cours de bourse à la date de clôture	18,25	15,20
Capitalisation boursière	240 621 140	200 407 744
Valeur nette par action	7,50	7,62
Flottant	98,86%	98,86%
Volume journalier moyen	8 276,72	5 282,77

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



### 6.1.3. COMPARAISON DU COURS DE BOURSE DES ACTIONS



## 6.2 Actionnariat

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

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

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

Distribution des actions au 30 juin 2016	% par rapport au capital total
<b>Actionnaires préférentiels</b>	<b>1,14%</b>
BNP PARIBAS FORTIS SA	0,23%
BELFIUS BANQUE SA	0,61%
KBC BANQUE SA	0,23%
BANQUE DEGROOF PETERCAM SA	0,07%
<b>Actions ordinaires</b>	<b>98,86%</b>
Actions ordinaires nominatives	0,67%
Actions ordinaires dématérialisées	98,20%

Le tableau précédant révèle l'identité des 4 actionnaires préférentiels et le haut pourcentage de flottant, à savoir les actions ordinaires (98,86 %). L'immense majorité de ces actions ordinaires sont dématérialisées. Les actionnaires préférentiels détiennent tous des actions nominatives.

## 6.3 Rachat d'actions propres

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

La Société a octroyé 2 000 actions au directeur général dans le cadre de la distribution d'un bo-nus. L'assemblée générale spéciale du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente. Au 30 juin 2016, la Société reste propriétaire des actions.

De ce fait, la réserve pour les actions s'élève à 241 231,50 €.

La valeur en capital de 89 420,99 € représente 0,11 % du total du capital émis au 30 juin 2016. La valeur des actions sur la base du cours de bourse de 18,25 € au 30 juin 2016 s'élève à 274 297,50 €.

## 7. Calendrier financier

Rapport financier semestriel 30 juin 2016	22 septembre 2016
Déclaration intermédiaire du 3ième trimestre 2016	17 novembre 2016
Communiqué de presse annuel exercice 2016	9 mars 2017
Rapport financier annuel 2016	14 avril 2017
Déclaration intermédiaire du 1er trimestre 2017	11 mai 2017
Assemblée générale ordinaire	17 mai 2017
Dividende : cote ex-coupon	24 mai 2017
Mise en paiement du dividende	à partir du 26 mai 2017
Rapport financier semestriel 30 juin 2017	7 septembre 2017

Ces dates sont données sous réserve de modifications

## 8. Information financière

### 8.1 Chiffres clés compte de résultats consolidé

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2016
I. Revenus locatifs (+)	7 800 084,54	6 562 553,92
loyer	1 250 422,68	5 311,00
gratuités locatives	-465,00	-1 115,00
redevances de location-financement et similaires	7 662 404,71	6 558 357,92
provision remboursement précompte mobilier (-)	-1 112 277,85	0,00
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7 800 084,54</b>	<b>6 562 553,92</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7 800 084,54</b>	<b>6 562 553,92</b>
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-1 228 669,47	-1 200 227,55
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	67 678,72	-51,26
autres charges d'exploitation relatives aux projets	-501 470,02	-20 011,82
autres revenus d'exploitation relatifs aux projets	569 148,74	19 960,56
autres revenus et charges d'exploitation	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 639 093,79</b>	<b>5 362 275,11</b>
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-47 347,07	52 136,97
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-273 508,06	0,00
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	226 160,99	52 136,97
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 591 746,72</b>	<b>5 414 412,08</b>
XX. Revenus financiers (+)	76,24	12 762,03
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 075 276,06	-1 778 410,69
XXII. Autres charges financières (-)	-2 263,18	-1 142,04
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-)	-5 785 699,55	3 451 398,34
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 863 162,55</b>	<b>1 684 607,64</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>-1 271 415,83</b>	<b>7 099 019,72</b>
XXV. Impôts des sociétés (-)	-318 504,73	-12 506,71
<b>IMPÔT</b>	<b>-318 504,73</b>	<b>-12 506,71</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-1 589 920,56</b>	<b>7 086 513,01</b>

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

## 8.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>
<b>Résultat net par action</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,53809</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	-2,03%	9,04%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	-0,66%	3,84%
<b>Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,67592</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	-2,03%	11,36%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	-0,66%	4,82%

## 8.3 Résultat net corrigé sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>
<b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>6.082.405,50</b>	<b>-3.314.056,23</b>
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	44.460,18	42.519,77
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	47.347,07	-52.136,97
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	5.785.699,55	-3.481.909,24
<i>variations de la juste valeur d'actifs financiers</i>	0,00	30.510,90
<i>marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période</i>	1.358,33	13.696,59
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)</i>	203.540,37	133.262,72
<b>RESULTAT NET, EXCLUSIF ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>4.492.484,94</b>	<b>3.772.456,78</b>
<b>Résultat net par action, exclusif éléments hors-caisse compris dans le résultat net, assignable à toutes les actions de la Société sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>0,3407</b>	<b>0,3598</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	5,73%	6,05%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	1,87%	2,57%

### Notes explicatives sur le compte de résultats

#### **Résultat locatif net**

Les revenus locatifs du premier semestre de 2016 ont progressé de 18,86 % par rapport à ceux du premier semestre de l'année passée grâce aux nouvelles acquisitions de la Société au cours du second semestre du 2015 et le projet de Gullegem, qui a été mis à la disposition du CPAS de Wevelgem à partir du 1 juin 2015.

Conformément aux dispositions du prospectus et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier (Loi du 26 décembre 2016) de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

Le Ministre des Finances proposera au gouvernement d'adapter la loi du 26 décembre 2015. Cette adaptation doit permettre aux SIR, qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements dans des bâtiments principalement destinés aux soins de santé, de pouvoir à nouveau bénéficier d'un taux réduit du précompte mobilier sur les dividendes. On ne revient donc pas à la notion de bien immobilier résidentiel comme précédemment (voir ci-dessus).

Désormais, l'objectif est uniquement de stimuler les investissements immobiliers dans les soins de santé en appliquant un précompte mobilier réduit sur les revenus issus de parts de ces SIR spécialisées.

L'adaptation entrera en vigueur le 01/01/2017.

Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Une provision de 1,11 millions € est déjà inscrite au 30 juin 2016, ce qui cause que les revenus locatifs sont plus bas pour le 2ième trimestre que pour le 1er trimestre du 2016. Le montant des revenus locatifs ne tient en compte que l'indexation.

#### **Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 23,8 % par rapport au premier semestre de 2015. Cette augmentation est principalement due à la forte augmentation des revenus locatifs. Les frais généraux de fonctionnement sont quasiment égaux à ceux du 1er semestre du 2015.

#### **Résultat financier**

Le résultat financier a été fortement affecté, à la baisse, par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers, comme au cours du 1er trimestre de 2016. En raison des faibles taux (négatifs) d'intérêt actuels, une moins-value a de nouveau dû être enregistrée le 30 juin 2016 dans le compte de résultats de la Société, à concurrence de 5 941 825 d'euros, ce qui porte l'impact total négatif à 25 251 360 d'euros à ce jour.

Les crédits d'investissement des filiales de la Société génèrent également des charges d'intérêt supplémentaires, ce qui fait diminuer le résultat financier.



**Impôts**

Les filiales de la Société sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les impôts estimatifs de ces sociétés entraînent une augmentation du total des impôts par rapport au 30 juin 2015.

**Résultat net**

Le résultat net de la Société, à l'exclusion des éléments hors caisse compris dans le résultat, comme la variation des instruments de couverture, s'élève au 30 juin 2016, sur une base consolidée à 4 492 484,94 €, par rapport au 3 772 456,78 € au 30 juin 2015. Cela représente une augmentation de 19,09 %. Le résultat net par action au 30 juin 2015 est passé de 0,3598 €, à 0,3407 € au 30 juin 2016. La raison de cette chute s'explique par l'augmentation du capital du 22 juin 2015. La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 10 484 299,92 actions au 30 juin 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 30 juin 2016.

## 8.4 Chiffres clés du bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
Immeubles de placement	50 730 311,04	49 960 748,55
Créances de location-financement financiers	168 987 356,28	169 259 331,44
<i>créances de location-financement</i>	<i>156 938 252,98</i>	<i>157 005 329,44</i>
<i>créances commerciales (relatives aux projets)</i>	<i>12 049 103,30</i>	<i>12 254 002,00</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 232 801,44	8 547 845,86
Autres actifs	3 251 160,54	2 510 301,99
<b>Total des actifs (dénominateur pour la calcul du taux d'endettement)</b>	<b>235 201 629,30</b>	<b>230 278 227,84</b>
Capitaux propres	98 709 824,10	100 299 744,76
Dettes et obligations (numérateur pour la calcul du taux d'endettement)	110 278 792,96	105 466 068,03
Autres obligations	26 213 012,23	24 512 415,05
<b>Total des capitaux propres et des obligations</b>	<b>235 201 629,30</b>	<b>230 278 227,84</b>

## 8.5 Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
Total des actifs	235 201 629,30	230 278 227,84
Passifs exigibles sur court ou long terme.	-136 491 805,18,	-129 978 483,08
<b>ACTIF NET</b>	<b>98 709 824,12</b>	<b>100 299 744,76</b>
<b>Valeur nette par action</b>	<b>7,50</b>	<b>7,62</b>
Total des actifs	235 201 629,30	230 278 227,84
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés")	-111 240 445,18	-110 668 948,08
<b>ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS" (IAS 39)</b>	<b>123 961 184,12</b>	<b>119 609 279,76</b>
<b>Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés".</b>	<b>9,41</b>	<b>9,08</b>
Total des actifs, comprenant la juste valeur calculée	309 610 184,66	282 908 373,93
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés")	-111 240 445,18	-110 668 948,08
<b>ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT (IAS 17)</b>	<b>198 369 739,48</b>	<b>172 239 425,85</b>
<b>Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés" et comprenant "la juste valeur des créances de location-financement"</b>	<b>15,06</b>	<b>13,08</b>

## 8.6 Chiffres clés du passif sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
durée résiduelle moyenne des dettes financières	14,11 ans	14,60 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	100 627 428,07	100 981 717,13
taux d'intérêt moyen pondéré	4,17 %	4,17 %
montant nominal des dettes financières couvertes par un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	25 251 360,00	19 309 535,00
mouvement des dettes financières	-354 289,06	13 121 678,82

## 8.7 Taux d'endettement

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

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
<b>calcul de l'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »</b>		
Endettement total	136 491 805,18	129 978 483,08
diminué des (conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »)		
<i>instruments de couverture autorisés</i>	-25 251 360,00	-19 309 535,00
<i>impôts différés (liability)</i>	-432 588,88	-4 530 262,59
<i>montants dus par la SIR pour le paiement de l'acquisition de biens immobiliers</i>	0,00	-251 058,02
<i>comptes de régularisation</i>	-529 063,34	-421 559,44
	<b>110 278 792,96</b>	<b>105 466 068,03</b>
<b>actifs à prendre en compte pour la calcul du taux d'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »</b>		
Total de l'actif	<b>235 201 629,30</b>	<b>230 278 227,84</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>46,89 %</b>	<b>45,80 %</b>

## Notes au bilan consolidé

### **Immeubles de placement immobiliers**

La juste valeur totale, déterminée par l'expert immobilier, s'élève à 50,73 millions d'euros au 30 juin 2016. Cela signifie une augmentation de 1,54 % par rapport au 31 décembre 2015.

La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur « contrat en main » incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %.

Vue que l'acquisition de 3 complexes opérationnels de logements supplémentaires pour les personnes âgées est faite durant le dernier semestre de 2015, ces nouvelles acquisitions peuvent contribuer au résultat locatif de l'exercice 2016 pour une année complète.

### **Créances de location-financement**

Sont compris ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. Ce montant a changé par rapport au 31 décembre 2015, vu le fait que 2 projets (Ham et Destelbergen-Heusden) ont été décomptés définitivement en juin 2016.

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

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

### **Fonds propres**

Le capital et les fonds propres de la Société ont été renforcés par l'augmentation de capital du 22 juin 2015 par laquelle 38 millions d'euros ont été recueillis. Une augmentation ou baisse des taux d'intérêt, entraînant une augmentation, respectivement une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, notamment une augmentation, respectivement une baisse des réserves.

### **Obligations**

Le 30 juin 2016, les financements des filiales sont également repris dans les obligations, sur une base consolidée. La Société n'a aucune ligne de crédit non-tirée.

Une provision de 1,11 millions d'euros a été constituée pour le remboursement du précompte mobilier, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016.

## 9. Perspectives et politique des dividendes

Vue les taux d'intérêt actuels, Care Property Invest couvrira les coûts des futurs investissements par des moyens externes, après l'utilisation des ressources propres existants. Les perspectives concernant le taux d'endettement sont une augmentation du taux d'endettement en comparaison avec l'état actuel au 30 juin 2016. Actuellement, Care Property Invest examine les possibilités afin de faire ce financement par des moyens externes aux meilleures conditions possibles.

Comme Care Property Invest génère des revenus locatifs à long terme indexés et/ou des canons des emphytéoses, et que les activités actuelles de location-financement ont encore une durée résiduelle moyenne de 18 ans et que les contrats de bail relatifs aux placements immobiliers ont encore une durée résiduelle moyenne de 24 ans, Care Property Invest peut se faire une bonne idée de ses revenus futurs à long terme, ce qui lui permet de prévoir qu'elle pourra distribuer un dividende stable.

La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers. Considérant un taux d'endettement de 46,89 % au 30 juin 2016 (bien en dessous du maximum légal de 65 % pour les SIR), la structure du bilan de Care Property Invest lui permet d'exécuter les projets en cours de développement qu'elle s'est engagée à mettre en œuvre, ainsi que d'étudier de nouvelles possibilités d'investissement

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

Le conseil d'administration estime que les risques et incertitudes décrits de la page 8 à 18 du rapport financier annuel de 2015 restent valables pour les mois restants de l'exercice 2016.

Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Au 30 juin 2016, une provision de 1,11 millions d'euros était déjà reprise dans les chiffres.

## 11. Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées, telles que définies par la norme IAS 24 standard et le Code des sociétés, font l'objet d'une note aux comptes annuels qui figure plus loin dans le présent document (voir le point 7 « Transactions avec des parties liées » à la page 36 de ce rapport).

Ces transactions comprennent la rémunération des administrateurs exécutifs (délégués) et les administrateurs non exécutifs de la Société.

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

## 12. Conflits d'intérêts

Au cours du premier semestre aucune opération en application de l'article 37 de la loi SIR et de l'article 8 de l'AR SIR n'est faite qui doit être rendue public.

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

### **Extrait du procès-verbal du 13 avril 2016: « 6.3. Rémunération membres comité de direction »**

*Le conseil d'administration souhaite discuter l'augmentation proposée des deux administrateurs délégués, M. Dirk Van den Broeck et M. Willy Pintens. MM Dirk Van den Broeck et Willy Pintens déclarent d'avoir un intérêt opposé direct de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés concernant l'augmentation de la rémunération, et qu'ils l'ont déjà signalé au commissaire-réviseur.*

*MM Dirk Van den Broeck et Willy Pintens ne prennent dès lors pas part à la délibération ni au vote. Ils quittent la réunion, accompagnés des rapporteurs (M. Filip Van Zeebroeck et Mme Valérie Jonkers). Le directeur général, Peter Van Heukelom, propose d'augmenter la rémunération du M. Dirk Van den Broeck et du M. Willy Pintens de 300 € à 500 €. Le conseil d'administration décide par consensus d'augmenter la rémunération du M. Dirk Van den Broeck et du M. Willy Pintens pour leur participation dans le conseil d'administrateurs délégués/comité de direction à 500 € par séance.*

### **Extrait du procès-verbal du 18 mai 2016: « 4. Approbation concernant le bonus du M. Peter Van Heukelom. »**

*M. Peter Van Heukelom fait connaître qu'il a un intérêt opposé direct de nature patrimoniale, visé à l'article 523 du Code des sociétés, et qu'il l'a déjà signalé au commissaire-réviseur. M. Peter Van Heukelom ne prend dès lors pas part à la délibération ni au vote. Il quitte la réunion, accompagné des rapporteurs (M. Filip Van Zeebroeck et Mme Valérie Jonkers). Les autres membres du conseil d'administrateurs délégués, M. Dirk Van den Broeck et M. Willy Pintens discutent leur proposition du bonus du CEO Peter Van Heukelom. Le conseil d'administration décide par consensus d'octroyer le bonus du M. Peter Van Heukelom, CEO, soit 0,5 % du résultat net sur une base de trésorerie, soit un montant de 39 206,75 €. »*

## 13. Changement dans la réglementation SIR.

A l'occasion de l'instauration d'un nouveau véhicule d'investissement, le FIIS ou le Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé (en néerlandais GVBF), les règles concernant la Sir Institutionnelle (la SIRI) ont été assouplies.

Care Property Invest salue cet assouplissement et recherche en ce moment les possibilités offertes par cette nouvelle législation.

## 14. Obligation conditionnelle: prix quotidien maximal des actionnaires ayant un droit de priorité résidentielle

Conformément au prospectus d'émission, le droit de priorité résidentielle peut être exercé du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2020 par tout actionnaire possédant déjà depuis cinq ans dix mille actions (dix actions avant le fractionnement d'actions) et ayant atteint l'âge de 75 ans. En outre, l'actionnaire qui exerce son droit de priorité sur une liste d'attente existante d'un projet paye un prix quotidien maximal pour son séjour. Ce prix quotidien est ajusté annuellement à l'indice des prix à la consommation. Le 1 juillet 2016, il s'élève à 23,07 €.

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.

Au 30 juin 2016, deux actionnaires ont fait valoir leur droit de priorité résidentielle. La Société verse aux bailleurs concernés une contribution de 558,86 € et 1 970,75 €, respectivement, soit la différence entre le prix quotidien maximal pour les actionnaires bénéficiant d'un droit de priorité résidentielle et le prix demandé par le bailleur 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](http://www.carepropertyinvest.be)

## 15. Corporate Governance

### Conseil d'administration

Au 30 juin 2016, le conseil d'administration est composé comme suit :

#### Sur proposition des actionnaires préférentiels:

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

#### Sur proposition des actionnaires ordinaires:

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

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

Tous les mandats prennent fin après l'assemblée générale ordinaire de mai 2018.

### Comités

En raison de la taille limitée de la Société et compte tenu de la composition équilibrée du conseil d'administration et de la fréquence des réunions, aucun comité ayant une fonction consultative concernant les pouvoirs du conseil d'administration en matière d'audit, de nomination et de rémunération n'a été instauré, mais le conseil assumera lui-même ces tâches en séance plénière.

Comme Care Property Invest emploie, le 31 décembre 2015, un nombre moyen de 8,5 travailleurs en équivalents temps plein et que le chiffre d'affaires net de l'exercice s'élève à 13,73 millions d'euros en 2015, la Société est en outre exemptée de l'obligation de mettre en place un comité d'audit et un comité de rémunération. Les tâches assignées au comité d'audit et au comité de rémunération visées à l'article 526bis, § 4, et à l'article 526quater, § 5, du Code des sociétés, sont assumées par le conseil d'administration dans son ensemble, Mme Brigitte Grouwels, Mme Carol Riské et M. Paul van Gorp étant considérés comme des administrateurs non exécutifs et indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

En raison d'un cadre de ressources humaines limité, Care Property Invest n'a pas un comité d'entreprise (loi du 20 septembre 1948).

Care Property Invest a également créé un comité de direction. Pour la réalisation de ce comité, les statuts ont été modifiés au 22 juin 2016. Le comité de direction a été installé effectivement au 1 juillet 2016.

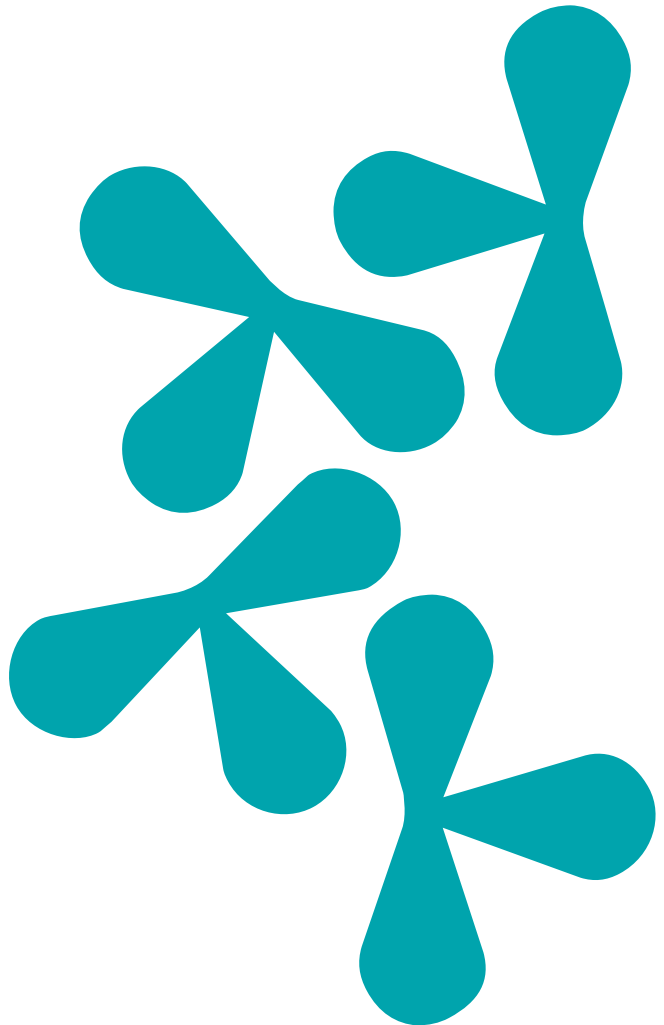


La déclaration de gouvernance d'entreprise rédigée par la Société conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise, peut être consultée sur le site de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be). La déclaration de gouvernance d'entreprise de la Société est également reprise dans le rapport financier annuel 2015 à partir de la page 148.

## 16. Participations

La Société a trois filiales :

- M.S.T. SPRL : une filiale à 100 % de Care Property Invest. M.S.T. SPRL dispose, de son côté, de toutes les actions de la Société Boeyendaalhof SA.
- B. TURNHOUT SA : toutes les actions sauf une sont détenues par Care Property Invest. Une action est détenue par Croonenburg SA, une filiale de Care Property Invest.
- CROONENBURG SA : toutes les actions sauf une sont détenues par Care Property Invest. Une action est détenue par B. Turnhout SA, une filiale de Care Property Invest.



## II. Etats financiers résumés

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux « International Financial Reporting Standards (IFRS) » et conformément IAS 34, Information financière intermédiaire. Le rapport semestriel a été approuvé par le conseil d'administration de la Société au 21 septembre 2016.

Le rapport semestriel du 30 juin 2016 du conseil d'administration doit être lu ensemble avec les états financiers résumés de Care Property Invest.

### 1. Compte de résultats consolidé

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
I. Revenus locatifs (+)	7 800 084,54	6 562 553,92
loyer	1 250 422,68	5 311,00
gratuités locatives	-465,00	-1 115,00
redevances de location-financement et similaires	7 662 404,71	6 558 357,92
provision remboursement précompte mobilier (-)	-1 112 277,85	0,00
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7 800 084,54</b>	<b>6 562 553,92</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7 800 084,54</b>	<b>6 562 553,92</b>
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-1 228 669,47	-1 200 227,55
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	67 678,72	-51,26
autres charges d'expl. relatives aux projets	-501 470,02	-20 011,82
autres revenus d'expl. relatifs aux projets	569 148,74	19 960,56
autres revenus et charges d'exploitation	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 639 093,79</b>	<b>5 362 275,11</b>
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-47 347,07	52 136,97
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-273 508,06	0,00
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	226 160,99	52 136,97
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 591 746,72</b>	<b>5 414 412,08</b>
XX. Revenus financiers (+)	76,24	12 762,03
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 075 276,06	-1 778 410,69
XXII. Autres charges financières (-)	-2 263,18	-1 142,04
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-)	-5 785 699,55	3 451 398,34
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-7 863 162,55</b>	<b>1 684 607,64</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>-1 271 415,83</b>	<b>7 099 019,72</b>
XXV. Impôt des sociétés (-)	-318 504,73	-12 506,71
<b>IMPÔTS</b>	<b>-318 504,73</b>	<b>-12 506,71</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-1 589 920,56</b>	<b>7 086 513,01</b>

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

## 1.1 Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-1 589 920,56</b>	<b>7 086 513,01</b>
<b>Résultat net par action</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,53809</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	-2,03 %	9,04 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	-0,66 %	3,84 %
<b>Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,67592</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	-2,03 %	11,36 %
<i>Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	-0,66 %	4,82 %

## 1.2 Résultat net corrigé sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-1 589 920,56</b>	<b>7 086 513,01</b>
<b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>6 082 405,50</b>	<b>-3 314 056,23</b>
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	44 460,18	42 519,77
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	47 347,07	-52 136,97
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	5 785 699,55	-3 481 909,24
<i>variations de la juste valeur des actifs financiers</i>	0,00	30 510,90
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	1 358,33	13 696,59
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i>	203 540,37	133 262,72
<b>RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT</b>	<b>4 492 484,94</b>	<b>3 772 456,78</b>
<b>résultat net par action, à l'exclusion des éléments hors-caisse compris dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société sur la base du nombre moyen pondéré d'actions n</b>	<b>0,3407</b>	<b>0,3598</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	5,73%	6,05%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	1,87%	2,57%

## Notes au compte de résultats consolidé

### **Résultat locatif net**

Les revenus locatifs du premier semestre de 2016 ont progressé de 18,86 % par rapport à ceux du premier semestre de l'année passée, grâce aux nouvelles acquisitions de la Société au cours du second semestre de 2015 et le projet de Gullegem qui a été mis à la disposition du CPAS de Wevelgem à partir du 1 juin 2015.

Conformément aux dispositions du prospectus et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier (Loi du 26 décembre 2016) de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

Le Ministre des Finances proposera au gouvernement d'adapter la loi du 26 décembre 2015. Cette adaptation doit permettre aux SIR, qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements dans des bâtiments principalement destinés aux soins de santé, de pouvoir à nouveau bénéficier d'un taux réduit du précompte mobilier sur les dividendes. On ne revient donc pas à la notion de bien immobilier résidentiel comme précédemment (voir ci-dessus).

Désormais, l'objectif est uniquement de stimuler les investissements immobiliers dans les soins de santé en appliquant un précompte mobilier réduit sur les revenus issus de parts de ces SIR spécialisées.

L'adaptation entrera en vigueur le 01/01/2017.

Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Une provision de 1,11 millions € est déjà inscrite au 30 juin 2016, ce qui cause que les revenus locatifs sont plus bas pour le 2ième trimestre que pour le 1er trimestre du 2016. Le montant des revenus locatifs ne tient en compte que l'indexation.

### **Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 23,8 % par rapport au premier semestre de 2015. Cette augmentation est principalement due à la forte augmentation des revenus locatifs. Les frais généraux de fonctionnement sont quasiment égaux à ceux du 1er semestre du 2015.

### **Résultat financier**

Le résultat financier a été fortement affecté, à la baisse, par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers, comme au cours du 1er trimestre de 2016. En raison des faibles taux (négatifs) d'intérêt actuels, une moins-value a de nouveau du être enregistrée le 30 juin 2016 dans le compte de résultats de la Société, à concurrence de 5 941 825 d'euros, ce qui porte l'impact total négatif à 25 251 360 d'euros à ce jour. Les crédits d'investissement des filiales de la Société génèrent également des charges d'intérêt supplémentaires, ce qui fait diminuer le résultat financier.

**Impôts**

Les filiales de la Société sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les impôts estimatifs de ces sociétés entraînent une augmentation du total des impôts par rapport au 31 mars 2015.

**Résultat net**

Le résultat net de la Société, à l'exclusion des éléments hors caisse compris dans le résultat, comme la variation des instruments de couverture, s'élève au 30 juin 2016, sur une base consolidée à 4 492 484,94 €, par rapport au 3 772 456,78 € au 30 juin 2015. Cela représente une augmentation de 19,09 %. Le résultat net par action au 30 juin 2015 est passé de 0,3598 €, à 0,3407 € au 30 juin 2016. La raison de cette chute s'explique par l'augmentation de capital du 22 juin 2015. La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 10 484 299,92 actions au 30 juin 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 30 juin 2016.

## 2. Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>222 316 788,42</b>	<b>221 298 315,40</b>
C. Immeubles de placement	50 730 311,04	49 960 748,55
D. Autres immobilisations corporelles	2 595 351,10	2 071 965,41
E. Actifs financiers non courants	3 770,00	6 270,00
F. Créances de location-financement	156 938 252,98	157 005 329,44
G. Créances commerciales e.a. actifs non courants	12 049 103,30	12 254 002,00
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	12 049 103,30	12 254 002,00
<b>II. Actifs courants</b>	<b>12 884 840,88</b>	<b>8 979 912,44</b>
D. Créances commerciales	41 366,95	49 510,40
E. Créances fiscales et autres actifs courants	505 469,03	361 757,78
<i>impôt sur les sociétés</i>	420 025,44	267 119,66
<i>autres</i>	85 443,59	94 638,12
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 232 801,44	8 547 845,86
G. Comptes de régularisation	105 203,46	20 798,40
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>235 201 629,30</b>	<b>230 278 227,84</b>

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>98 709 824,10</b>	<b>100 299 744,76</b>
A. Capital	78 442 491,65	78 442 491,65
B. Primes d'émission	20 592 745,89	20 592 745,89
C. Réserves	1 264 507,12	-3 281 714,37
D. Résultat net de l'exercice	-1 589 920,56	4 546 221,59
<b>PASSIF</b>	<b>136 491 805,19</b>	<b>129 978 483,08</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>125 947 908,54</b>	<b>124 103 757,25</b>
B. Dettes financières non courantes	100 263 959,66	100 263 959,66
C. Autres passifs financiers non courants	25 251 360,00	19 309 535,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	25 251 360,00	19 309 535,00
F. Passif d'impôts différés	432 588,88	4 530 262,59
<b>II. Passifs courants</b>	<b>10 543 896,65</b>	<b>5 874 725,83</b>
B. Dettes financières courantes	364 218,41	718 507,47
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 443 764,54	4 389 028,40
a. Exit tax	4 300 770,67	0,00
b. Autres	4 142 993,87	4 389 028,40
<i>fournisseurs</i>	3 733 715,42	3 995 195,63
<i>locataires</i>	1 950,00	1 700,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales</i>	407 328,45	392 132,77
E. Autres passifs courants	1 206 850,35	345 630,52
<i>autres dettes diverses (provision remboursement précompte mobilier)</i>	1 112 277,85	0,00
<i>dividendes à payer</i>	94 572,50	94 572,50
<i>acquisition d'actions à payer</i>	0,00	251 058,02
F. Comptes de régularisation	529 063,35	421 559,44
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	226 955,52	72 609,52
<i>intérêts courus et non échus et autres charges</i>	138 208,49	167 315,60
<i>charges à imputer</i>	163 899,34	181 634,32
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>	<b>235 201 629,30</b>	<b>230 278 227,84</b>

## Notes au bilan consolidé

### **Immeubles de placement immobiliers**

La juste valeur totale, déterminée par l'expert immobilier, s'élève à 50,73 millions d'euros au 30 juin 2016. Cela signifie une augmentation de 1,54 % par rapport au 31 décembre 2015.

La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur « contrat en main » incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %.

Vue que l'acquisition de 3 complexes opérationnels de logements supplémentaires pour les personnes âgées est faite durant le dernier semestre de 2015, ces nouvelles acquisitions peuvent contribuer au résultat locatif de l'exercice 2016 pour une année complète.

### **Créances de location-financement**

Sont compris ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. Ce montant a changé par rapport au 31 décembre 2015, vu le fait que 2 projets (Ham et Destelbergen-Heusden) ont été décomptés définitivement en juin 2016

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

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

### **Fonds propres**

Le capital et les fonds propres de la Société ont été renforcés par l'augmentation de capital du 22 juin 2015 par laquelle 38 millions d'euros ont été recueillis. Une augmentation ou baisse des taux d'intérêt, entraînant une augmentation, respectivement une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, notamment une augmentation, respectivement une baisse des réserves.



## Dettes et obligations

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
durée résiduelle moyenne des dettes financières	14,11 ans	14,60 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	100 627 428,07	100 981 717,13
taux d'intérêt moyen pondéré	4,17 %	4,17 %
montant nominal des dettes financières couvertes par un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	25 251 360,00	19 309 535,00
mouvement des dettes financières	-354 289,06	13 121 678,82

Une provision de 1,11 millions d'euros a été constituée pour le remboursement du précompte mobilier, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016.

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

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
Total des actifs	235 201 629,30	230 278 227,84
Passifs exigibles sur court ou long terme.	-136 491 805,18	-129 978 483,08
<b>ACTIF NET</b>	<b>98 709 824,12</b>	<b>100 299 744,76</b>
<b>Valeur nette par action</b>	<b>7,50</b>	<b>7,62</b>
Total des actifs	235 201 629,30	230 278 227,84
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés")	-111 240 445,18	-110 668 948,08
<b>ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS" (IAS 39)</b>	<b>123 961 184,12</b>	<b>119 609 279,76</b>
<b>Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés".</b>	<b>9,41</b>	<b>9,08</b>
Total des actifs, comprenant la juste valeur calculée	309 610 184,66	282 908 373,93
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés")	-111 240 445,18	-110 668 948,08
<b>ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT (IAS 17)</b>	<b>198 369 739,48</b>	<b>172 239 425,85</b>
<b>Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés" et comprenant "la juste valeur des créances de location-financement"</b>	<b>15,06</b>	<b>13,08</b>

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

### 3. Patrimoine

Lisez plus sur ce sujet dans le chapitre III. « Rapport immobilier », point 3. Patrimoine à la page 46 de ce rapport.

### 4. Informations concernant la dette financière et les instruments financiers

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

Pour les 16 premiers projets financés avec des moyens externes, afin de réduire le risque lié au taux d'intérêt, le taux d'intérêt flottant (variable) que Care Property Invest est tenue de payer en vertu de ces contrats de financement a été couvert par des opérations swap, convertissant le taux d'intérêt flottant en taux d'intérêt fixe pour toute la durée des prêts. Ces instruments financiers (swaps de taux d'intérêt ou « IRS ») servent de couverture aux risques économiques liés aux taux d'intérêt, comme décrit au point B. Gestion des risques financiers à la page 105 dans le rapport financier annuel 2015. 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 passifs financiers non courants (en cas d'évaluation négative). La variation de cette juste valeur est reprise dans la rubrique « variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers » dans le compte de résultats. La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour ces produits dérivés.

Les instruments financiers sont considérés comme de « niveau 2 » sur l'échelle de la juste valeur définie par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables (pour en savoir plus, voir la note « G.b. Autres passifs financiers non courants ») à la page 132 dans le rapport financier annuel 2015.

Les montants sont en euros.

<b>APERÇU DES FINANCEMENTS AU 30 JUIN 2016 - BELFIUS taux d'intérêt fixe par le biais d'un swap</b>					
financement pour le projet de	montant de financement	date de remboursement	taux d'intérêt fixe du swap	durée résiduelle (en années)	évaluation au 30 juin 2016
Essen - 2ème phase	1 213 164,72	03/08/26	5,190 %	10,10	-551 965,00
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3 061 489,19	01/02/27	5,260 %	10,60	-1 382 581,00
Waasmunster	2 067 360,12	02/11/32	4,040 %	16,35	-1 157 332,00
Moorslede	1 187 486,05	01/02/33	5,100 %	16,60	-871 412,00
Ekeren	1 618 798,95	02/05/33	4,620 %	16,85	-1 050 591,00
Destelbergen	1 885 159,00	03/10/33	4,300 %	17,27	-1 191 383,00
Kortenbergh	2 147 304,69	03/04/34	4,065 %	17,77	-1 250 623,00
Achel	1 511 366,06	02/10/34	4,850 %	18,27	-1 150 992,00
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	01/12/34	4,940 %	18,43	-2 328 944,00
Tirlemont	2 993 023,90	01/03/35	4,650 %	18,68	-2 147 171,00
Zaventem - Sterrebeek	1 667 307,15	02/05/35	4,315 %	18,85	-1 127 904,00
Saint-Nicolas	1 736 652,10	02/01/36	5,050 %	19,52	-1 481 566,00
Zonhoven - 2ème phase	2 406 536,94	01/08/36	4,930 %	20,10	-2 094 452,00
Beringen	2 283 967,00	01/10/36	5,010 %	20,27	-2 020 152,00
Tienen - 2ème phase	3 786 791,37	31/12/36	4,350 %	20,52	-2 825 377,00
Bruges - Vliedberg	3 222 432,60	31/12/36	4,710 %	20,52	-2 618 916,00
<b>Juste valeur totale confirmée par Belfius Banque</b>					<b>-25 251 361,00</b>

La juste valeur des instruments de couverture dépend de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en grande partie la variation de la juste valeur des instruments de couverture entre 31 décembre 2015 et 30 juin 2016. Cela a conduit à la reprise d'une perte de 5,79 millions d'euros dans les comptes de résultats de la Société.

Une hausse des taux d'intérêt aurait un effet positif sur le compte de résultats. Leur diminution aurait une incidence négative sur le compte de résultats.

## 5. Taux d'endettement

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

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
<b>calculations de l'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »</b>		
Endettement total	136 491 805,18	129 978 483,08
diminué des (conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »)		
<i>instruments de couverture autorisés</i>	-25 251 360,00	-19 309 535,00
<i>impôts différés (liability)</i>	-432 588,88	-4 530 262,59
<i>montants dus par la SIR pour le paiement de l'acquisition de biens immobiliers</i>	0,00	-251 058,02
<i>comptes de régularisation</i>	-529 063,34	-421 559,44
	<b>110 278 792,96</b>	<b>105 466 068,03</b>
<b>actifs à prendre en compte pour la calculations du taux d'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »</b>		
Total de l'actif	<b>235 201 629,30</b>	<b>230 278 227,84</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>46,89 %</b>	<b>45,80 %</b>

## 6. Événements importants postérieurs à la clôture

Ces événements sont visés au point 4 « Événements postérieurs à la clôture » à la page 8 de ce rapport financier semestriel.

## 7. Transactions avec des parties liées

Les opérations avec des parties liées (au sens de la norme IAS 24 et du Code des sociétés) ont uniquement trait aux coûts compris dans les rémunérations des administrateurs payées aux administrateurs délégués ainsi que les rémunérations payées au directeur général (par un contrat de management à durée indéterminée pour l'exercice de son mandat comme administrateur délégué).

Les administrateurs, excepté le directeur général, reçoivent une rémunération annuelle fixe de 7 000 € par an et une rémunération complémentaire sous la forme d'un jeton de présence de 300,00 € par réunion de la gestion journalière. Cette dernière rémunération est augmenté à 500,00 € à partir du 1 juillet 2016, à la suite de la création de et la participation dans le comité de direction. Les administrateurs délégués reçoivent également des frais de représentation de 150,00 € par mois et le remboursement des frais de déplacement réels au tarif légal.

Les administrateurs ont reçu des indemnités (brutes) de 82 328,79 € pendant le premier semestre de 2016.

La rémunération du directeur général, Peter Van Heukelom, pour l'exercice de son mandat comme administrateur délégué de la Société est de 392 142,75 € pour l'année complète de 2016, y compris le règlement relatif au bonus et assurance de groupe, hors avantages supplémentaires.

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

## **8. 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 2015) 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.

Le conseil d'administration est d'opinion que les risques et incertitudes comme décrits sur le page 8 jusqu'à la page 18 du rapport financier annuel de 2015, restent valables pour les mois restants de l'exercice 2016.

## 9. L'état des variations des capitaux propres sur une base consolidée

Les montants sont arrondis à l'euro.

	CAPITAL	PRIME D'EMISSION	Réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		Réserves pour l'impact des swaps (*)
			Réserves pour le solde des variations dans le valeur d'investisse- ment	Réserves pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	
<b>1 janvier 2015</b>	<b>61 633 399</b>	<b>1 191 440</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 941 155</b>
affectation du résultat net exercice 2014					-10 215 012
dividendes					
actions propres					
résultat pour la période					
acompte sur dividende					
augmentation de capital	16 809 093	19 401 171			
<b>30 juin 2015</b>	<b>78 442 492</b>	<b>20 592 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22 156 167</b>
<b>1 janvier 2016</b>	<b>78 442 492</b>	<b>20 592 746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22 156 167</b>
affectation du résultat net exercice 2015			1 772 676	-82 620	2 846 632
dividendes					
actions propres					
résultat pour la période					
acompte sur dividende					
augmentation de capital					
<b>30 juin 2016</b>	<b>78 442 492</b>	<b>20 592 746</b>	<b>1 772 676</b>	<b>-82 620</b>	<b>-19 309 535</b>

	<i>Autres Réserves</i>	<i>Réserve pour actions propres</i>	<i>Résultats reportés des exercices précédents</i>	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>1 janvier 2015</b>	<b>11 283 515</b>	<b>-273 332</b>	<b>7 438 498</b>	<b>6 507 527</b>	<b>-3 305 633</b>	<b>66 026 734</b>
affectation du résultat net exercice 2014		62 611	393 671	-9 758 731	9 821 341	62 611
dividendes					-6 515 709	-6 515 709
actions propres						0
résultat pour la période					7 086 513	7 086 513
acompte sur dividende						0
augmentation de capital						36 210 264
<b>30 juin 2015</b>	<b>11 283 515</b>	<b>-210 721</b>	<b>7 832 169</b>	<b>-3 251 203</b>	<b>7 086 513</b>	<b>102 870 413</b>
<b>1 janvier 2016</b>	<b>11 283 515</b>	<b>-241 232</b>	<b>7 832 169</b>	<b>-3 281 715</b>	<b>4 546 222</b>	<b>100 299 745</b>
affectation du résultat net exercice 2015			9 534	4 546 222	-4 546 222	0
dividendes						0
actions propres						0
résultat pour la période					-1 589 921	-1 589 921
acompte sur dividende						0
augmentation de capital						0
<b>30 juin 2016</b>	<b>11 283 515</b>	<b>-241 232</b>	<b>7 841 703</b>	<b>1 264 507</b>	<b>-1 589 921</b>	<b>98 709 825</b>

(\*) 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 (+/-)

Aucune distinction n'est faite entre les variations du patrimoine qui sont le fruit d'opération avec des actionnaires-propriétaires et celles qui ne le sont pas, étant donné que la Société ne dispose pas d'intérêts minoritaires.

## 10. Tableau de flux de trésorerie

Les montants sont arrondis à l'euro

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'Semestre</b>	<b>8 547 846</b>	<b>9 316 647</b>
<b>1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>	<b>6 680 991</b>	<b>3 194 233</b>
<b>Résultat avant impôts payés</b>	<b>-1 271 416</b>	<b>7 099 020</b>
Impôts payés	-318 505	-12 507
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>-1 589 921</b>	<b>7 086 513</b>
+ intérêts payés (inclus dans les activités de financement)	2 075 276	1 778 411
<b>Résultat net de l'exercice (à l'exclusion des intérêts payés)</b>	<b>485 356</b>	<b>8 864 924</b>
<b>Éléments hors-caisse ajoutés au/déduits du résultat</b>	<b>6 082 406</b>	<b>-3 314 056</b>
variations de la juste valeur des swaps	5 785 700	-3 481 909
variations de la juste valeur des immeubles de placement	47 347	-52 137
variations de la juste valeur des actifs financiers (actions propres)	0	30 511
amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.	44 460	42 520
location-financement immobilière-marge de profit ou de perte des projets affectée à la période	1 358	13 697
location-financement immobilière-diminution de créance commerciale (marges de profit ou de perte affectées durant les périodes précédentes)	203 540	133 263
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>		
<b>Mouvement des actifs</b>	<b>-968 682</b>	<b>-57 420</b>
développements de projet (projets en cours d'exécution/en préparation)	0	0
créances de location-financement	67 076	0
créances commerciales	8 143	19 264
impôts à recouvrer	-152 906	-167 078
autres actifs courants	9 195	100 997
charges à transférer et revenus acquis	-900 191	-10 603
<b>Mouvement du passif</b>	<b>1 081 912</b>	<b>-2 299 214</b>
dettes commerciales	599 990	-2 643 317
impôts, charges sociales et dettes salariales	218 293	-62 781
comptes de régularisation	263 629	406 884



Les montants sont arrondis à l'euro

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
<b>2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-566 470</b>	<b>-555 661</b>
immeubles de placement	-1 365	-304 863
immobilisations corporelles	-567 846	-250 830
actifs financiers non courants	2 741	32
<b>3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>-2 429 565</b>	<b>27 958 955</b>
<b>Eléments caisse compris dans le résultat</b>	<b>-2 075 276</b>	<b>-1 778 411</b>
charges d'intérêt payées	-2 096 694	-997 307
intérêts reçus (swap)	21 418	52 619
taux d'intérêt fixe	0	-833 723
<b>Modifications des dettes financières et passifs financiers</b>	<b>-354 289</b>	<b>0</b>
augmentation (+) des dettes financières	-354 289	0
<b>Modification des capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>-6 472 899</b>
achat / vente d'actions propres	0	32 100
paiements de dividendes-parts des fondateurs	0	-80 325
paiements de dividendes-actions nominatives	0	-40 563
paiements de dividendes-autres actions ordinaires	0	-5 406 754
paiement du précompte mobilier sur les dividendes	0	-977 356
<b>Modification des capitaux propres: capital et prime d'émission</b>	<b>0</b>	<b>36 210 264</b>
augmentation du capital et de la prime d'émission	0	16 809 093
augmentation du dividende optionnel	0	19 401 171
<b>TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE (1) + (2) + (3)</b>	<b>3 684 956</b>	<b>30 597 527</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'Semestre</b>	<b>12 232 801</b>	<b>39 914 174</b>

La répartition des Immeubles de placement a changé en comparaison avec le rapport semestriel de 2015, mais est effectivement conforme au rapport annuel de 2015 afin d'obtenir un reflet plus correct de la réalité.

## 11. Participations

La Société a trois filiales :

- M.S.T. SPRL : une filiale à 100 % de Care Property Invest. M.S.T. SPRL dispose, de son côté, de toutes les actions de la Société Boeyendaalhof SA.
- B. TURNHOUT SA : toutes les actions sauf une sont détenues par Care Property Invest. Une action est détenue par Croonenburg SA, une filiale de Care Property Invest.
- CROONENBURG SA : toutes les actions sauf une sont détenues par Care Property Invest. Une action est détenue par B. Turnhout SA, une filiale de Care Property Invest.

## 12. Rapport du commissaire

### TRADUCTION LIBRE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 JUIN 2016

#### Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée résumée ci-jointe, comprenant l'état de la situation financière consolidé résumé de Care Property Invest SA et de ses filiales au 30 juin 2016, le compte de résultats et l'état du résultat global consolidé résumés et les tableaux consolidés résumés des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives. L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée résumée sur la base de notre examen limité.

#### Etendue de l'examen limité

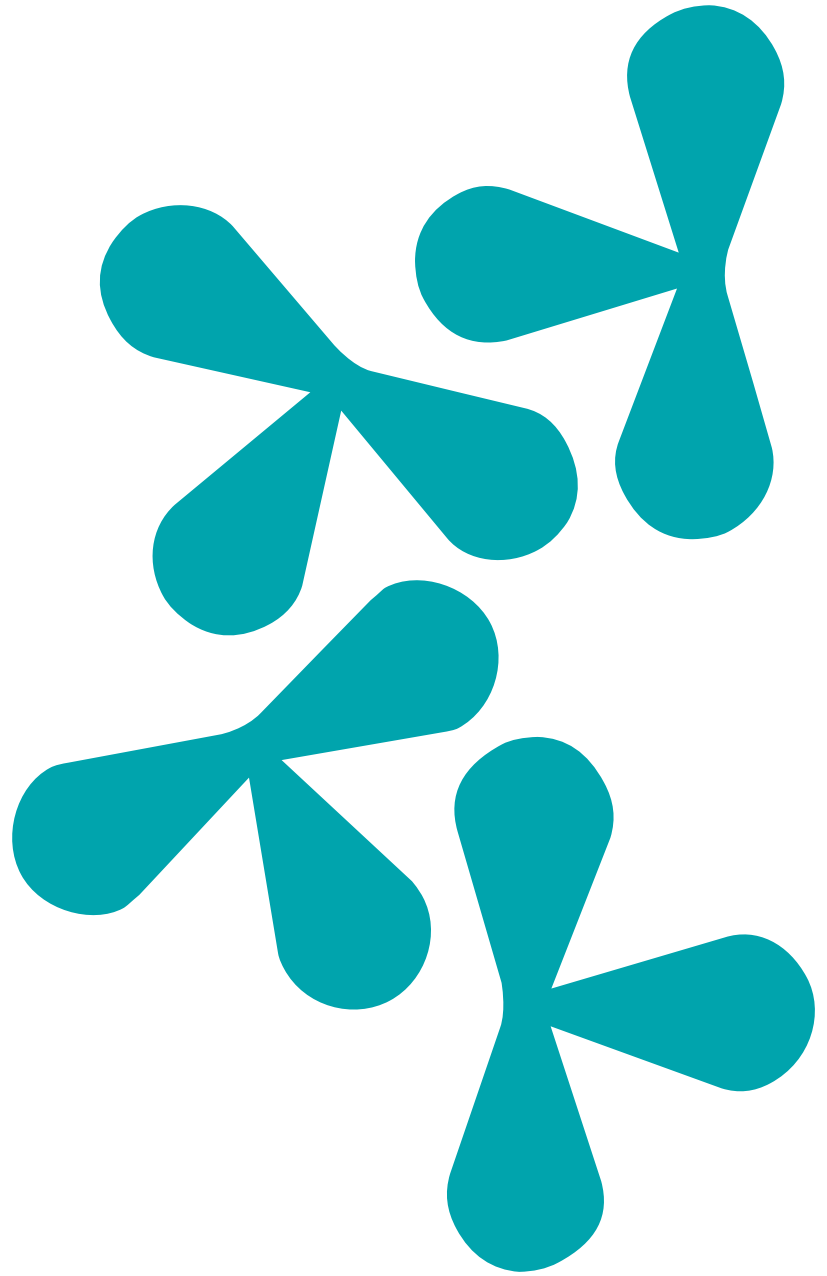
Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté à la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers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

#### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière consolidée résumée ci-jointe n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Sint-Stevens-Woluwe, le 22 septembre 2016

Le commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises Scrl  
Représenté par  
Damien Walgrave  
Réviseur d'Entreprises



## III. Rapport immobilier

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

Sa spécialisation dans le segment des logements pour personnes âgées et à mobilité réduite distingue Care Property Invest sur le marché. La demande croissante d'infrastructures spécifiques pour ces résidents, avec une plus-value sociale, contribue à définir la stratégie de la Société. L'évolution démographique qui, selon les prévisions du Bureau fédéral du plan, aboutira à un pic de vieillissement en 2050 est aussi l'un des thèmes les plus importants. Simultanément, Care Property Invest répond aux attentes des opérateurs sur ce marché en se concentrant sur les contrats à long terme.

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

#### **Le marché du logement des seniors<sup>1</sup>**

En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a augmenté entre le 8 octobre 2014 et le 6 novembre 2015 de plus de 3.519 unités pour atteindre 139.278 unités. Selon de nombreuses études, cette croissance reste toutefois en-dessous du besoin supplémentaire annuel réel. Beaucoup d'entre elles se sont essentiellement basées sur les perspectives de croissance du nombre de personnes de plus de 65 ans qui augmentera entre 2013 et 2030, passant de 17 % à 22 % de la population. Au sein de cette catégorie de personnes, la part de seniors encore autonomes connaît néanmoins une hausse considérable, de sorte que le nombre de personnes dépendantes augmente moins vite. D'après une étude néerlandaise (CBS), l'espérance de vie a augmenté au cours de la période 1980-2010, passant de 72,5 à 79 ans pour les hommes et de 79 à 83 ans pour les femmes. Le nombre d'années pendant lesquelles les seniors souffrent de problèmes de santé reste stable depuis 1990 pour les hommes (environ 15 ans) et depuis 1998 pour les femmes (environ 20 ans). De plus, la domotique et les soins à domicile jouent un rôle de plus en plus important. La durée moyenne de séjour reste, quant à elle, assez stable. Sur une période de 5 ans, le nombre de lits a augmenté de 9.700 unités. Les asbl privées s'en approprient la part du lion, de l'ordre de 60 %. On remarque aussi qu'alors que le nombre de lits MR a baissé systématiquement entre 1997 (93.056 unités) et 2012 (62.545 unités), il a augmenté depuis 2012 pour atteindre 67.354 unités.

L'immobilier de santé en tant qu'investissement à long terme suscite de plus en plus d'intérêt. Le marché des investisseurs s'est rapidement étendu vers les assureurs et les fonds de pension pour qui les contrats à (très) long terme, qui sont en outre indexés, ont un attrait déterminant. Ceci correspond également au souhait des exploitants des établissements concernés de mener une politique axée sur le long terme. D'autres ratios financiers sont cependant plutôt retenus par ces derniers que par les investisseurs, comme l'endettement par rapport au chiffre d'affaires. Pour l'investisseur, une dette de huit fois le chiffre d'affaires (revenus locatifs) est facilement supportable, tandis que dans l'exploitation, l'endettement s'élève généralement à 25 % du chiffre d'affaires. La séparation entre l'exploitation et l'immobilier, qui existe par ailleurs dans l'hôtellerie, est dès lors une conséquence logique. Ces deux aspects restent tout

<sup>1</sup> Rédigé et inclus en ce rapport financier semestriel 30 juin 2016 par et avec l'accord de Stadim cvba

de même liés à un partage de la rentabilité entre les deux parties : elles dépendent donc l'une de l'autre. L'immeuble constitue pour l'exploitant un « outil de production » qui ne peut à aucun moment être défaillant. Tout comme dans le secteur de l'hôtellerie, des contrats triple net sont logiquement conclus dans le secteur de l'immobilier de santé. Il est primordial pour l'exploitant que la qualité de l'immobilier soit maintenue à niveau et qu'il puisse intervenir rapidement si des actions s'imposent. Cet aspect peut tromper l'investisseur s'il croit qu'il est totalement déchargé des préoccupations concernant la gestion de l'immeuble par le contrat à très long terme conclu avec l'exploitant. La pérennité de l'exploitation et les exigences techniques de l'immeuble, ainsi que la conformité aux règlements régionaux en évolution, sont le talon d'Achille de la relation entre investisseur et exploitant. Que restera-t-il de la valeur d'un immeuble qui ne répondrait plus aux normes ? Si l'immeuble est situé dans une zone d'équipement collectif (« zone bleue»), qu'en serait-il des possibilités de réaffectation ? Si l'exploitation s'avère ne plus être suffisamment rentable en raison d'une diminution des subsides publics, d'une modification de la réglementation ou d'un loyer exagéré, alors une révision à la baisse du loyer s'imposera ou l'exploitation risquera de ne plus être possible. Le suivi de toutes les modifications et tendances nouvelles d'un point de vue technique, réglementaire ou ayant attrait à l'exploitation est crucial pour l'investisseur.

Différentes autorités prennent des initiatives pour limiter la possibilité d'offrir des chambres individuelles en maisons de repos comme objet d'investissement. La copropriété dans le secteur des soins de santé, bien que présente dans le secteur des appartements, est heureusement maintenant dans une impasse. A l'exception de motifs sociaux justifiés, il sera en outre à terme impossible d'imposer des investissements importants au même moment aux copropriétaires. Il est à espérer que cette législation soit adoptée dans les différentes Régions, et cela aussi pour d'autres catégories de biens liés à une exploitation spécifique. Comment serait-il en effet possible de maintenir, dans une copropriété, les exigences de qualité convenant à un hôtel, à une résidence d'étudiants ou même à une maison transformée en immeuble à appartements ?

Vu les tendances de professionnalisation plus poussée du secteur de l'exploitation des maisons de repos, d'attrait pour les investisseurs et de baisse des taux d'intérêt, les rendements locatifs bruts sont en baisse. Certaines transactions (basées sur des contrats à long terme triple net) sont actuellement conclues à des rendements de moins de 5 %. Dans ce cadre, les exigences de qualité et de polyvalence ou, de manière générale, de pérennité de l'investissement, sont d'autant plus importantes : avec des rendements de ce niveau, une erreur d'appréciation ne pardonne pas. Des tentatives sont en cours pour coupler les lieux de résidence d'autres groupes de personnes dépendantes, comme les jeunes handicapés, à des institutions de soins aux personnes âgées, en capitalisant sur l'expérience accumulée dans ce secteur. Les services annexes comme l'accueil, le catering, etc. peuvent également être couplés, ce qui accroît la complémentarité et la flexibilité des biens immobiliers. Dans certains cas, les groupes-cibles sont tellement étroits que des institutions indépendantes ne sont pas rentables, et les tentatives décrites ci-dessus offrent dès lors de nouvelles opportunités, y compris pour des projets d'envergure locale.

## 2. Patrimoine

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le 30 juni	2016	2015
<b>Immeubles de placement</b>		
nombre de projets réalisés	4	1
nombre de projets en développement	3	
nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées réalisés	316	15
immobilier disponible à la vente à sa juste valeur	50 730 311	2 607 000
<b>Activités de location-financement (projets mis à disposition dans le cadre de baux emphytéotiques)</b>		
nombre de projets	76	76
nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées	1 988	1 988
créances de location-financement	156 938 253	157 005 329
valeur économique des créances comprises dans les location-financement	12 049 103	12 387 265
durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période d'octroi du droit de superficie	17,91 ans	18,64 ans

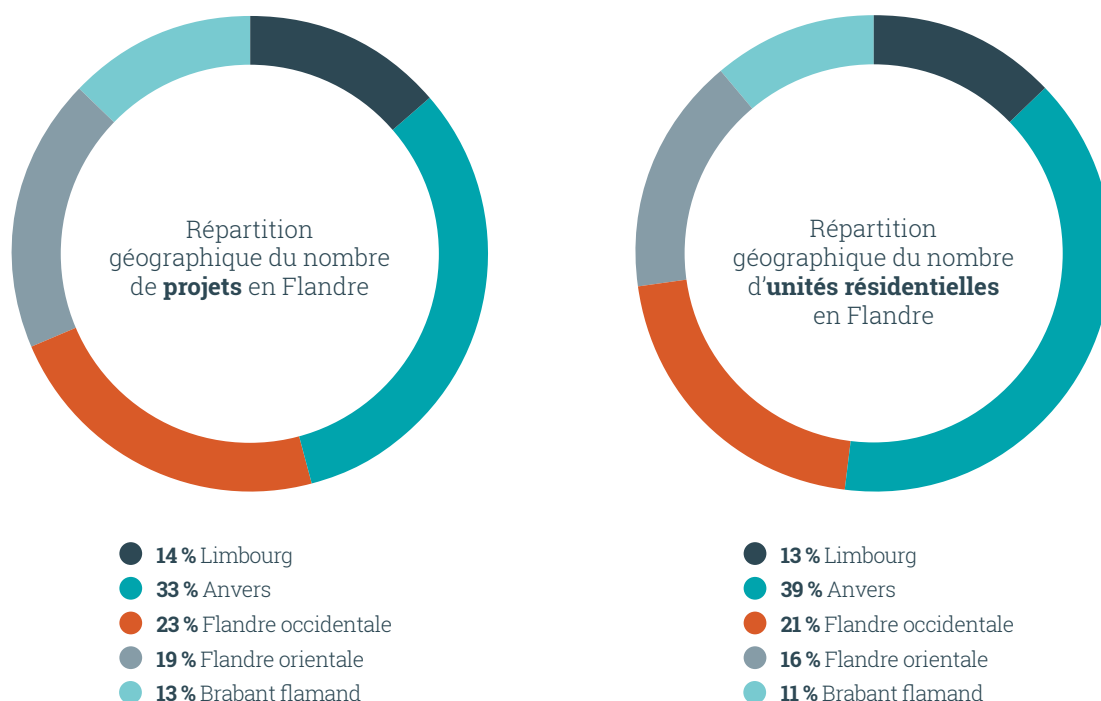
Selon la norme IAS 17, les location-financement sont comptabilisées à la valeur nominale du montant du placement sous la rubrique « créances de location financement ». La différence entre la valeur nominale et la juste valeur est reprise sous la rubrique « créances ». Cette juste valeur est déterminée au début des baux emphytéotiques correspondants. La Société a de nouveau calculé, en date du 30 juin 2016, une juste valeur mais sur la base du taux d'intérêt du marché à cette date. Suite à ce calcul, la juste valeur totale est de 243 millions d'euros.

Le taux d'occupation global des immeubles de placement et des activités de location-financement s'élève aujourd'hui à 100 %.

### 3. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 30 juin 2016

#### 3.1 Répartition géographique

Actuellement, tous les projets se trouvent sur le territoire de la Région flamande. Les 80 projets terminés sont répartis géographiquement comme suit sur les 5 provinces flamandes



Aucun projet n'a encore été réalisé dans la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne.

#### 2.2 Distribution du nombre de projets par exploitant

	30 juin 2016	30 juin 2015
CPAS	89%	93,50%
Senior Living Group	1%	0%
Vulpia Care Group	4%	0%
ASBL caritatives	6%	6,50%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Les CPAS représentent 85,1 % des revenus totaux de la Société au 30 juin 2016. Le solde des revenus (14,9 %) découle des huit projets exploités par des ASBL (les projets de Kapellen, Deinze, Nijlen, Assenede (Bassevelde), Zulte, Herenthout (Boeyendaalhof), De Nieuwe Kaai et Aan de Kaai Turnhout).

### 3.3 Répartition des projets par rapport à la durée résiduelle des baux emphytéotiques ou du bail

	Nombre de projets	Solde (1)
fin entre 10 et 15 ans	32	47,08 millions d'euros
fin entre 16 et 19 ans	16	32,83 millions d'euros
fin > 20 ans	32	154,49 millions d'euros
<b>total</b>	<b>80</b>	

(1) Le solde comprend les redevances emphytéotiques et les loyers résiduels au 1er janvier 2016, sur la base du canon non-indexé pour la durée résiduelle complète du contrat (dates d'échéance non séparées) et en ce qui concerne le projet où la Société porte le risque d'inoccupation (Gullegem), tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 10,01 ans.

La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 17,9 ans. Elle inclut la durée résiduelle du droit de superficie, qui est égale aux durées résiduelles de l'emphytéose et du bail pour les contrats du programme d'investissement initial. Pour les nouveaux projets seule la durée du bail ou de l'emphytéose est tenue en compte.

### 3.4 Répartition des projets selon l'âge des bâtiments

Nombre de projets en exploitation pour la première fois en 2016	0
Nombre de projets en exploitation pour la première fois il y a entre 1 et 5 ans	19
Nombre de projets en exploitation pour la première fois il y a entre 5 et 10 ans	14
Nombre de projets en exploitation pour la première fois il y a plus de 10 ans	47
<b>Total</b>	<b>80</b>

### 3.5 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées pour les personnes âgées, les bâtiments sont presque toujours occupés. Quoi qu'il en soit, les contrats conclus sont des contrats « triple net » et la redevance emphytéotique est donc toujours due dans sa totalité, indépendamment du taux d'occupation. L'éventuelle inoccupation des unités résidentielles n'a donc pas d'influence sur les revenus tirés par la Société, sauf pour le projet de Gullegem, où la Société porte le risque d'inoccupation. A la date de la rédaction de ce rapport, le taux d'occupation de ce projet s'élève à 100 %.



## 4. Nouveaux projets

Care Property Invest met en œuvre son expertise et savoir-faire, accumulés lors de la réalisation des 1 988 résidences-services du programme d'investissement initial, pour créer une infrastructure de soins abordable, de qualité, mais aussi attrayante pour les personnes âgées et à mobilité réduite. Cela comprend des centres de services de soins et de logement, des centres de services et des groupes de logements à assistance. Care Property Invest peut développer, réaliser et financer elle-même ces infrastructures, mais aussi refinancer des bâtiments existants avec ou sans rénovation ou extension. Un projet n'est repris dans le portefeuille immobilier qu'après une analyse des risques et une évaluation en profondeur par le conseil d'administration de la Société. Le caractère abordable de ces projets « agréés » et leur exploitation par des fournisseurs de soins professionnels et spécialisés y contribueront. En outre, les exigences de la loi SIR et de l'AR SIR continuent à être respectées dans le cadre de la poursuite de la stratégie.

### Mise à jour des projets en cours d'exécution :

Les travaux pour le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, une infrastructure pour les personnes âgées composée de 22 logements à assistance pour laquelle Care Property Invest intervient en tant que maître de l'ouvrage, ont commencés le 4 avril 2016. Ces constructions progressent comme prévu et la réception provisoire aura lieu probablement au printemps du 2017. A partir de ce moment, le projet générera dès lors des revenus complémentaires.

Pour un deuxième projet dont Care Property Invest intervient en tant que maître d'ouvrage, "Huis Driane" à Herenthout, qui consiste de 22 logements à assistance, la demande de permis de bâtir est introduite. Avant que la demande de permis de bâtir a été introduite, le CPAS a décidé d'augmenter le nombre de logements à assistance de 20 à 22, afin de créer un nouveau relèvement de la rentabilité économique du projet. Quand la demande de permis de bâtir est approuvée, les travaux peuvent commencer.

Les travaux de construction pour le centre de services de soins et de logement « Drie Eiken » à Lanaken, comptant 122 lits agréés, progressent également bien. Ce projet concerne l'acquisition d'une société, qui sera réalisée après la réception provisoire du centre de services de soins et de logement (prévue à la fin de cet exercice).

Les résidences « Aan De Kaai » et « De Nieuwe Kaai » à Turnhout, « Boeyendaalhof » à Herenthout et « Tilia » à Gullegem, sont 4 investissements qui ont été réalisés dans l'exercice 2015 et sont des projets existants qui ont immédiatement généré des revenus. Ça a été reflété clairement dans les revenus locatifs du premier trimestre de 2015.

La composition du portefeuille par filiale est donc comme suit :

#### **Filiale**

B. TURNHOUT SA  
CROONENBURG SA  
BOEYENDAALHOF SA

#### **immeuble de placement**

De Nieuwe Kaai (Turnhout)  
Aan de Kaai (Turnhout)  
Boeyendaalhof (Herenthout)

La Société détient 100 % des actions de B. Turnhout SA et Croonenburg SA. La Société détient 100 % des actions de M.S.T. SPRL, qui dispose, de son côté, de 100 % des actions de la Société Boeyendaalhof SA..

### Tableau récapitulatif des nouveaux projets

BIENS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE										
Projet	Année de construction/renovation (plus récente)	En exploitation depuis	Taux d'occupation	Superficie résidentielle locative totale (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels	Loyers contractuels + VLE en cas d'occupation	Valeur locative estimée (VLE)	Juste valeur en millions d'euros	Valeur convertionnelle, en millions d'euros
Tilia (8560 Gullegem)	2015	2015	100%	1 454	15	128 115	125 752	129 345	2,68	2,75
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	2012	100%	7 950	84	825 000	825 000	921 812	16,34	16,75
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	2005	100%	7 806	99	862 840	862 840	939 744	16,52	16,93
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	2011	1992	100%	7 139	118	750 000	750 000	799 160	15,19	15,56
<b>Total</b>			<b>100%</b>	<b>24 349</b>	<b>316</b>	<b>2 565 955</b>	<b>2 563 592</b>	<b>2 790 061</b>	<b>50,73</b>	<b>51,99</b>

Le taux d'occupation des immeubles de placement immobiliers s'élève aujourd'hui à 100 %.

Pour les hypothèses et principes qui sont adoptés pour l'estimation de la valeur locative nous vous référons au point 6. Rapport de l'expert immobilier à la page 55 de ce rapport. Pour l'immeuble de placement « Aan de Kaai » l'expert immobilier se repose, pour la calculation de la valeur locative, de l'hypothèse que le centre de soins de jour sera/peut être transformé en 10 chambres supplémentaires.

PROJETS EN COURS D'EXÉCUTION			
Projet	Estimation du montant des investissements devant encore être effectués, en millions d'euros	Prévision de réception	Description
Drie Eiken (3620 Lanaken)	19	fin 2016	centre de services de soins et de logement avec 122 lits de maison de repos agréés, qui seront acquis par un share deal
Herfstvrede (9180 Moerbeke)	3,6	printemps 2017	réalisation de 22 logements à assistance pour le CPAS Moerbeke
Huis Driane (2270 Herenthout)	3,1	printemps 2018	réalisation de 22 logements à assistance pour le CPAS Herenthout
<b>Total</b>	<b>25,70</b>		

Le projet « Drie Eiken » a trait à l'acquisition d'une société. Les projets « Huis Driane » et « Herfstvrede » portent sur des projets adjugés en 2015, pour lesquels la Société a participé à l'appel d'offres public.

Pour une description complète de l'immobilier dans le portefeuille et son développement, nous vous référons à l'information repris dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2015, à partir de la page 72 et les communiqués de presse de la Société.

## 5. Programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services

À la date d'aujourd'hui, la Société dispose d'un portefeuille de 1 988 résidences-services, toutes réalisées dans le cadre du programme d'investissement initial de 2 000 résidences-services établi dès la constitution de la Société. Pour ces projets, la coopération entre la Société et les CPAS ou les ASBL faisait toujours l'objet d'un contrat de location-financement immobilier. Dans cette structure, la location-financement repose sur un droit d'emphytéose « triple net » sur le bâtiment qui débute après la réception provisoire du projet sur la parcelle mise à la disposition de la Société par le CPAS ou l'ASBL par le biais d'un droit de superficie. À l'échéance de la période du droit de superficie de 30 ans, le CPAS ou l'ASBL doit à Care Property Invest une redevance de fin de droit de superficie, égale au montant nominal du coût d'investissement initial pour que le CPAS ou l'ASBL devienne propriétaire des résidences-services. Le montant de la redevance de fin de droit de superficie n'est ni revu ni indexé. Une fois qu'un bâtiment est prêt à être utilisé, c'est-à-dire à partir de la date de réception provisoire des résidences-services, en moyenne 14 mois après le commencement du droit de superficie, débute une période d'emphytéose de 27 ans, au cours de laquelle le CPAS ou l'ASBL dispose de la pleine jouissance du bâtiment et est entièrement responsable de son exploitation, moyennant paiement d'un canon mensuel par résidence-service. Le canon représente les intérêts sur le capital investi par Care Property Invest. Il est indexé annuellement. Cette redevance pour le droit d'emphytéose ne dépend pas du degré d'occupation du bâtiment.

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

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

Conformément aux normes IAS/IFRS, la Société reprend le coût d'investissement de ces projets dans sa comptabilité comme créance à long terme (plus concrètement, comme « Créances de location-financement »). Conformément aux normes IAS/IFRS, la marge de profit ou de perte est comptabilisée lors de la conclusion de ces contrats, reprise parmi les « créances commerciales » et activée par le biais du compte de résultats.

La valeur actualisée (positive ou négative) est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs découlant de ces contrats à un taux d'intérêt d'escompte égal au taux d'intérêt applicable au jour de la conclusion du contrat de location-financement (vous trouverez plus de détails sur cette méthode de calcul sous la rubrique « Méthodes comptables », figurant au chapitre « VII. Comptes annuels » du rapport annuel financier 2015, à la page 94 et suivantes). Conformément à la réglementation applicable aux SIR, ces droits réels sur lesquels les marchés sont basés ne doivent pas être évalués par un expert immobilier.

Les montants sont en euros.

	30 juin 2016	31 décembre 2015
Créances de location-financement	156.938.252,98	157.005.329,44
Créances commerciales	12.049.103,30	12.254.002,00
<b>Total de la valeur activée par rapport aux contrats de location-financement</b>	<b>168.987.356,28</b>	<b>169.259.331,44</b>

Projets du programme d'investissement initial	projets	résidences-services
Nombre de projets réceptionnés (achevés)	76	1.988
Nombre de projets à attribuer	1	12
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>2.000</b>

## 5.1 Vue d'ensemble des projets réalisés du programme d'investissement initial

Les montants sont en euros.

PROVINCE / COMMUNE	Nombre de résidences	Début de l'emphytéose	Canon reçu (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'acquisition (a)
<b>ANVERS</b>					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	octobre 1997	227 791,20	1 429 613,34	1 651 929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juin 1998	181 244,16	1 283 194,93	1 491 391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	janvier 1999	202 898,64	1 323 036,05	1 591 192,89
ARENDONK – Horeman	20	décembre 1998	173 580,00	1 050 613,98	1 258 806,57
DEURNE – Boterlaar	24	février 2000	226 434,24	1 318 387,38	1 642 136,89
KAPellen – Hoogboom	22	février 2000	191 175,60	1 288 259,07	1 386 416,23
KONTICH – Altena	25	décembre 2003	287 196,00	895 224,58	2 128 076,52
ESSEN – Maststraat	20	janvier 2001	198 477,60	1 165 628,20	1 439 363,34
ESSEN – Maststraat (extension phase 1)	10	avril 2010	96 982,80	428 752,46	1 114 374,84
RETIE – Kloosterhof	24	novembre 2001	230 869,44	621 127,08	1 674 319,74
MERKSEM – De Brem	42	janvier 2002	373 277,52	871 697,37	2 707 138,69
VOSELAAR – Woestenborghsland	17	juin 2002	167 551,32	430 284,58	1 215 136,97
ANVERS – Grisarstraat	28	janvier 2003	338 326,08	718 280,65	2 453 562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mai 2004	227 448,00	2 191 183,00	1 685 377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	août 2004	247 821,00	561 881,56	1 836 289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	avril 2005	216 336,00	1 216 910,79	1 903 193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juillet 2006	165 010,44	527 990,35	1 735 239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	janvier 2011	113 649,48	892 763,63	2 419 420,86
BRECHT – Sint-Job	36	décembre 2011	148 651,20	1 400 089,88	4 215 610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	décembre 2012	136 369,20	690 359,98	2 471 297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	octobre 2012	161 119,20	1 146 274,12	2 613 329,68
BEERSE – Boudewijnstraat	37	avril 2012	264 579,60	2 458 167,86	4 151 001,06
MOL – Jakob Smitsland	50	janvier 2013	163 620,00	4 165 828,54	5 622 718,60
			<b>4 740 408,72</b>	<b>28 075 549,38</b>	<b>50 407 323,74</b>

Les montants sont en euros.

PROVINCE / COMMUNE	Nombre de résidences	Début de l'emphytéose	Canon reçu (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'acquisition (a)
<b>FLANDRE OCCIDENTALE</b>					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	février 1999	198 195,36	1 492 469,64	1 437 339,01
LICHTERVELDE - Statiesstraat	19	février 1999	169 638,84	1 132 407,67	1 230 240,98
TORHOUT - K. Goedelaan	21	février 1998	180 197,64	1 185 172,32	1 306 796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	mars 1999	91 032,00	551 543,46	698 604,38
ROESELARE – Centre	30	octobre 2000	262 184,40	1 551 196,33	1 901 389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	Septembre 2009	132 096,72	375 604,58	995 172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	avril 2002	669 347,28	3 795 305,31	4 854 264,93
WERVIK – Gasstraat	17	mars 2002	160 019,64	671 264,07	1 215 889,38
BRUGES – Sint-Andries	36	décembre 2002	338 381,28	944 635,21	2 718 417,54
BRUGES – De Vliedberg	35	janvier 2011	188 428,80	pas appl.	4 536 254,77
BRUGES – 7-torentjes	33	novembre 2012	121 718,52	1 144 970,90	4 267 463,75
BRUGES – Ten Boomgaarde	38	juillet 2012	202 090,08	2 232 706,76	6 427 227,13
MENEN – Lauwe	19	mars 2003	191 089,08	555 425,10	1 385 782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	janvier 2006	123 940,20	477 856,61	1 411 631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	octobre 2011	170 162,40	1 066 588,22	2 631 140,86
BREDENE – Duinenzichterf	48	décembre 2011	341 072,64	1 517 187,59	5 152 687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	décembre 2011	264 524,04	1 166 696,74	3 850 618,15
			<b>3 804 118,92</b>	<b>19 861 030,51</b>	<b>46 020 920,47</b>
<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
NINOVE – Denderwindeke	20	novembre 1997	167 215,20	1 044 505,81	1 212 658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juin 1998	122 518,80	811 548,10	888 510,01
ALOST – Moorsel	47	sept. + nov. 1998	403 211,28	2 284 370,71	2 924 145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	janvier 2000	158 499,84	912 921,50	1 149 451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juin 2000	144 291,84	1 169 194,69	1 046 421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	août 2000	186 950,40	1 097 897,81	1 355 767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	janvier 2001	187 792,80	1 238 490,80	1 361 852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	mars 2002	166 095,72	906 005,00	1 204 571,93
HAMME – Moerzeke	11	mai 2004	132 621,72	300 819,65	996 160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juin 2005	143 223,60	595 814,12	1 920 143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	décembre 2005	180 077,76	697 046,93	2 064 529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	novembre 2006	179 280,00	600 629,30	1 998 805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	janvier 2015	192 012,00	1 473 551,85	3 074 689,54
SAINT-NICOLAS – Zwijgershoek	36	février 2009	169 646,40	1 631 812,54	3 382 787,41
SAINT-NICOLAS – Priesteragie	60	janvier 2013	215 114,40	2 967 983,15	9 663 258,24
			<b>2 748 551,76</b>	<b>17 732 591,96</b>	<b>34 243 753,45</b>

Les montants sont en euros.

PROVINCE / COMMUNE	Nombre de résidences	Début de l'emphytéose	Canon reçu (1)	Valeur assurée (2)	Valeur d'acquisition (a)
<b>BRABANT FLAMAND</b>					
OPWIJK - Kloosterstraat	13	mars 1998	112 500,96	696 568,88	815 873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (phase 2)	32	février 2014	350 592,00	1 544 717,58	4 592 315,29
KORTENBERG - Leuvensestnwg	24	juin 2007	199 837,44	742 522,02	2 398 855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	septembre 2008	159 755,40	549 923,76	1 827 654,52
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	18	décembre 2010	261 202,32	1 154 168,59	2 965 085,01
TIRLEMONT – Houtemstraat	31	avril 2008	314 328,84	1 010 999,74	3 382 906,85
TIRLEMONT – Houtemstraat (phase 2)	31	avril 2010	263 085,84	1 249 237,58	3 455 560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	septembre 2011	149 548,80	944 697,97	1 843 166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	mars 2012	142 827,84	1 718 342,13	4 522 250,48
MEISE – Godshuisstraat	43	septembre 2012	197 297,76	2 258 463,25	6 170 316,20
			<b>2 150 977,20</b>	<b>11 869 641,50</b>	<b>31 973 984,45</b>
<b>LIMBOURG</b>					
HAMONT – De Kempkens	16	novembre 2000	148 744,32	972 542,97	1 078 707,46
BOURG-LÉOPOLD – Heppen	19	novembre 2003	193 758,96	470 860,10	1 435 709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	octobre 2001	297 120,12	754 824,79	2 154 751,95
BOURG-LÉOPOLD – Centre	31	septembre 2004	306 814,44	833 141,60	2 304 535,76
AS – Dorpstraat	18	octobre 2005	190 728,00	400 884,21	1 457 524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	novembre 2000	154 320,00	1 104 605,75	3 144 985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mai 2008	325 355,52	1 100 841,53	3 330 436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	août 2009	184 324,80	2 360 844,65	5 633 460,79
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	octobre 2009	179 838,72	1 071 539,26	2 979 192,56
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	mars 2012	185 226,72	981 277,63	3 004 334,33
HAM – Speelstraat	37	mai 2013	142 288,68	1 297 972,72	3 969 442,96
			<b>2 308 520,28</b>	<b>11 349 335,21</b>	<b>30 493 081,23</b>
<b>76 projets</b>	<b>1.988</b>		<b>15 752 576,88</b>	<b>88 888 148,56</b>	<b>193 139 063,34</b>

(a) coûts activés relatifs aux résidences-services, y compris la TVA (les acomptes contractuels de 36 200 810,35 € n'ont pas encore été soustraits et seront déduits des redevances de fin de droit de superficie qui doivent encore être payées).

(1) payable du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 – cette redevance emphytéotique est indépendante du taux d'occupation du bâtiment et inclut la répercussion du précompte mobilier augmenté.

(2) En principe, la responsabilité décennale est assumée par l'entrepreneur général du projet correspondant. Cependant, au cas où ce dernier ferait défaut, la Société souscrit elle-même une assurance responsabilité décennale complémentaire pour l'ensemble du projet – les valeurs assurées ont exclusivement trait aux travaux de construction couverts par la responsabilité décennale, pour les projets de Lichtervelde : y compris le centre administratif, Hooglede : y compris le centre municipal, Hamme : y compris le soubassement, Kapellen : y compris la salle de relaxation et le bâtiment de connexion, Hamont-Achel : y compris le bâtiment de connexion et la connexion avec la résidence n° 12, Oosteeklo : y compris la cure, Hemiksem : y compris la partie subventionnable, soit 70,25 % de l'ensemble du marché, Kontich : y compris la rénovation du petit château, Zulte : y compris le couloir de connexion, Lennik : y compris les services communautaires, Hooglede (Gits) : y compris le centre de soins de jour, Saint-Nicolas (Priesteragie) : y compris le soubassement – Meise : y compris le couloir de connexion – Mol : y compris les 39 résidences. Toutes les autres assurances doivent être conclues par les preneurs de location-financement, comme déterminé contractuellement.

Des informations supplémentaires sur les projets réalisés peuvent être retrouvées sur le site de la Société : [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 6. Rapport de l'expert immobilier

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur de donner notre opinion sur la valeur du patrimoine immobilier de la SIR publique (société immobilière réglementée publique de droit belge) Care Property Invest au 30 juin 2016.

Stadim scrl ainsi que les personnes physiques qui la représentent, confirment qu'elles ont agi en tant qu'experts indépendants et qu'elles disposent de la qualification pertinente et reconnue requise.

L'évaluation a été effectuée sur la base de la valeur du marché telle qu'elle est définie dans les « International Evaluation Standards » publiés par le « Royal Institution of Chartered Surveyors » (le « Red Book »). Dans le cadre d'un rapport qui se conforme aux International Financial Reporting Standards, nos estimations représentent la juste valeur. La juste valeur ou « fair value » est définie par la norme IAS 40 comme le montant auquel les actifs seraient transférés entre deux parties bien informées, sur une base volontaire et sans intérêts particuliers mutuels. IVSC estime que ces conditions sont remplies si on respecte la définition de la valeur du marché mentionnée ci-dessus. La valeur du marché doit en outre être un reflet des baux en cours, de l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou flux de trésorerie), des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et des coûts anticipés.

Dans ce contexte, les frais d'actes doivent être adaptés à la situation effective du marché. Après avoir analysé un grand nombre de transactions, les experts immobiliers agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont parvenus à la conclusion que, l'immobilier pouvant être transféré sous différentes formes, l'impact des frais de transaction sur les grands placements immobiliers sur le marché belge, dont la valeur est supérieure à 2,5 millions d'euros, est limité à 2,5 %. La valeur acte en main correspond donc à la juste valeur majorée de 2,5 % pour les frais d'actes. La juste valeur est donc calculée en divisant la valeur acte en main par 1,025. Les propriétés qui se trouvent sous le seuil de 2,5 millions d'euros et les propriétés étrangères sont soumises au droit d'enregistrement normal et leur juste valeur correspond donc à la valeur des coûts supportés par l'acheteur.

Pour évaluer les propriétés, il a été tenu compte des baux en cours, ainsi que de tous les droits et obligations découlant de ces baux. Chaque propriété a fait séparément l'objet d'une évaluation. Les estimations ne tiennent pas compte de la valeur ajoutée potentielle qui pourrait être réalisée si le portefeuille était proposé sur le marché dans son ensemble. Lors de notre évaluation, nous n'avons pas pris en compte les frais de vente ni les impôts à payer qui sont propres à une transaction ou à la promotion immobilière. Nous pensons, par exemple, aux frais de courtage ou de publicité. Outre un contrôle annuel des immeubles concernés, nos estimations sont basées sur les informations fournies par Care Property Invest concernant la situation locative, les surfaces, les croquis ou plans, les frais locatifs et les impôts liés à la propriété concernée, la conformité et la pollution de l'environnement. Les données communiquées sont considérées comme étant exactes et complètes. Nos estimations reposent sur l'hypothèse que les éléments non communiqués ne sont pas de nature à affecter la valeur du bien. Cette évaluation est un instantané du marché à la date de l'évaluation.

Le 30 juin 2016, la juste valeur (ou fair value) s'élève à 50 730 300 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 51 998 600 €.

Anvers, 30/06/2016



Katrien Van Grieken, MRE  
Estimateur-Conseiller  
STADIM cvba



Philippe Janssens, FRICS  
Administrateur délégué  
STADIM cvba



## IV. Document permanent

### 1. Informations générales

#### 1.1 Dénomination sociale

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

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

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

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

#### 1.2 Siège social

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

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

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

### 1.3 Constitution et publication

La Société anonyme Care Property Invest a été constituée le 30 octobre 1995 sous le nom « Serviceflats Invest », en vertu d'un acte passé devant le notaire associé Jan Boeykens à Anvers, et publié aux annexes du Moniteur belge du 21 novembre 1995 sous le numéro 1995-11-21/176. Les statuts ont été modifiés en dernier lieu au 22 juin 2016 et publiée dans les annexes au Moniteur belge du 14 juillet 2016 sous le numéro 20160714/0098793. Les statuts coordonnés sont disponibles sur le site web de la Société.

### 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

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

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

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

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

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

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

## **1.6 Durée**

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

## **1.7 Exercice**

L'exercice social commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année. À la fin de chaque exercice social, il est dressé par les soins du conseil d'administration un inventaire, ainsi que les comptes annuels. Les administrateurs établissent en outre un rapport dans lequel ils rendent compte de leur gestion. Ce rapport de gestion comporte un commentaire sur les comptes annuels en vue d'exposer de manière fidèle l'évolution des affaires et de la situation de la Société. Ce rapport contient également les informations requises par le Code des sociétés, y compris une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui forme une partie spécifique de celui-ci. Cette déclaration de gouvernement d'entreprise contient également le rapport de rémunération qui forme une partie spécifique de celle-ci. Dès la publication de la convocation à l'assemblée, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres documents mentionnés dans le Code des sociétés (à l'exception du premier exercice qui a couru du 30/10/1995 au 31/12/1996).

## **1.8 Assemblée générale**

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

## **1.9 Commissaire agréé**

Conformément à l'article 29 des statuts coordonnés de la Société, l'assemblée générale du 18 mai 2016 a désigné la SCRL civile PwC Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à 1932 Woluwe Saint-Étienne, Woluwedal 18, comme commissaire, pour une période de trois ans. M. Damien Walgrave, réviseur agréé (A02037) a été désigné comme représentant. Il représente dès lors la SCRL civile et est chargé de l'exercice du mandat en son nom et pour son compte. Le mandat expire après l'assemblée générale des actionnaires chargée d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2018.

## **1.10 Audit interne**

Mazars Réviseurs d'entreprises, représenté par M. Anton Nuttens. Le mandat a été prolongé par le conseil d'administration, avec effet à partir du 7 septembre 2014, pour une période de 3 ans.

## 1.11 Expert immobilier

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

Méthode d'évaluation

L'évaluation se fait par plusieurs approches classiques :

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

## 1.12 Service financier

Belfius Banque, BNP Paribas Fortis, KBC Banque, Banque Degroof Petercam et VDK Spaarbank

## 1.13 Cotation en bourse

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs

Code ISIN : BE0974273055

## 1.14 Information au public

Les informations requises concernant la Société sont mises à la disposition du public pour garantir la transparence, l'intégrité et le bon fonctionnement du marché, conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé. Les informations requises sont distribuées et conservées, conformément à cet AR, via le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be), tout en tenant compte de la circulaire FSMA/2012\_01 du 11 janvier 2012. Conformément à l'AR précité, le conseil d'administration s'assure que les informations données sont fidèles, précises et sincères et permettent aux actionnaires et au public d'apprécier l'influence des informations sur la situation, l'activité et les résultats de la Société. La convocation des assemblées générales est publiée au Moniteur belge et dans un quotidien financier. Elle est également rendue publique par l'intermédiaire de l'agence de presse Belga et sur le site de la Société ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)), en application du Code des sociétés.

Toute personne intéressée peut s'inscrire gratuitement sur le site internet de la Société pour recevoir les communiqués de presse par e-mail.

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

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Les rapports financiers annuel et semestriel sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande. Ces rapports, les communiqués de la Société, l'information annuelle et les publications relatives à la mise en paiement du dividende, toutes les informations dont la divulgation est obligatoire, ainsi que les statuts coordonnés et la Charte de gouvernance d'entreprise sont disponibles sur le site internet de la Société ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)). Certains articles de lois pertinents, des arrêtés royaux et des décisions applicables à Care Property Invest sont uniquement mentionnés à titre d'information sur le site internet et peuvent être consultés.

## 1.15 Analystes

Care Property Invest est suivie par :

- Bank Degroof Petercam  
Sandra Aznar y Gil  
+32 2 229 62 08  
[s.aznar@degroofpetercam.com](mailto:s.aznar@degroofpetercam.com)  
Herman van der Loos  
+32 2 229 63 40  
[h.vanderloos@degroofpetercam.com](mailto:h.vanderloos@degroofpetercam.com)

- KBC Securities  
Koen Overlaet-Michiels  
+32 2 429 37 21  
koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be
  
- ValueScan  
Wim Lewi  
+32 468 101 666  
Wim.Lewi@ValueScan.be
  
- Vlaamse Federatie van Beleggers  
Gert De Measure  
+32 2 253 14 75  
gert.de.measure@skynet.be

## **1.16 Profil des investisseurs**

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

## **1.17 Informations de nature historique incorporées par renvoi**

Les rapports financiers annuels, les déclarations intermédiaires, les rapports financiers semestriels, la description de la situation financière, sont intégrés par renvoi dans le rapport financier annuel et peuvent être consultés au siège principal ou sur le site internet ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)) de Care Property Invest.

## **1.18 Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

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

## **1.19 Variation des droits des actionnaires**

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

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

Voir chapitre « I. Facteurs de risque » à la page 8 du rapport financier annuel 2015.

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

L'histoire de Care Property Invest est marquée par son introduction en bourse le 7 février 1996 (voir chapitre « V. Care Property Invest sur le marché boursier » à la page 58 et suivantes du rapport financier annuel 2015) 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 implique notamment un changement de dénomination, le fractionnement des actions et un élargissement de l'objet statutaire de la Société. Depuis 2013, Care Property Invest investit dans toutes les formes de logement prévues dans le décret sur les soins et le logement (centres de services de soins et de logement, centres de services, groupes de logements à assistance, centre de soins de jour...) et toutes les formes de logement pour les personnes à mobilité réduite, en Région flamande, en Région wallonne et dans la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que dans tout l'Espace économique européen.

Depuis le 25 novembre 2014, Care Property Invest a le statut de société immobilière règlementée publique (SIR publique) de droit belge.

En 2015, Care Property Invest a pu réaliser une augmentation de capital réussie par laquelle un produit brut d'environ 38 millions d'euros a été recueilli.

## **1.22 Droits de vote des actionnaires principaux**

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



## 2. Déclarations

### 2.1 Personnes responsables

MM. Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS et Dirk VAN DEN BROECK, administrateurs délégués, déclarent par la présente qu'à leur connaissance,

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société,

et

- que le présent rapport semestriel donne une image fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société et l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées.

### 2.2 Informations émanant de tiers

Care Property Invest déclare que les informations fournies par les experts et le commissaire agréé ont été reprises de manière fidèle et enregistrées avec leur permission. À la connaissance de Care Property Invest et dans la mesure de ce qu'elle peut déduire d'informations publiées par les tiers concernés, il n'existe pas d'omission de nature à rendre erronée ou trompeuse l'information reproduite.

### 2.3 Déclarations au sujet de l'avenir

Le présent rapport semestriel contient des déclarations ayant trait à l'avenir. Ces déclarations sont fondées sur des estimations et prévisions de la Société et contiennent naturellement des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire que les résultats, la situation financière, la performance et les prestations diffèrent considérablement de celles qui figurent, expressément ou implicitement, dans les présentes déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, les déclarations prospectives se font sans aucune garantie.

### 2.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le conseil d'administration de Care Property Invest déclare qu'il n'y a aucune intervention gouvernementale, aucune procédure judiciaire ou d'arbitrage pendante, qui pourrait avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Care Property Invest et qu'il n'y a, à sa connaissance, aucune situation ou fait pouvant donner lieu à une telle intervention gouvernementale, ni à une procédure judiciaire ou d'arbitrage.

## **2.5 Déclarations relatives aux administrateurs (annexe I du règlement (CE) n° 809/2004)**

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

- aucun de ses administrateurs n'a été reconnu coupable de fraude, qu'aucune accusation officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou réglementaire (y compris les associations professionnelles) au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ses administrateurs ne s'est vu interdire par un tribunal d'agir en tant que membre d'un organe d'administration, de gestion ou de contrôle d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la direction des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ses administrateurs n'a été impliqué dans une faillite, une séquestration ou une liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun contrat de travail prévoyant le versement de dommages-intérêts à la fin du contrat n'a été conclu avec les administrateurs ;
- les administrateurs suivants de Care Property Invest possèdent des actions : Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens ;
- aucune option sur des actions de Care Property Invest n'a été octroyée jusqu'à présent par Care Property Invest ;
- il n'y a aucun lien familial entre les administrateurs.

## **3. Mise en garde concernant les énoncés prospectifs**

Ce document contient des informations prospectives qui présentent des risques et des incertitudes, y compris les déclarations concernant les plans, objectifs, attentes et intentions de Care Property Invest. Les lecteurs sont avertis que de telles déclarations prospectives comprennent des risques connus et inconnus et sont soumises à des incertitudes d'entreprise, économiques et concurrentielles, que Care Property Invest ne saurait contrôler. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes venait à se concrétiser ou si des hypothèses de base s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient différer fortement des résultats anticipés, attendus, estimés ou extrapolés. Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prévisions.



Pour obtenir des renseignements complémentaires vous pouvez toujours vous adresser au  
Care Property Invest nv, SIRP de droit belge  
Horstebaan 3 à 2900 Schoten,  
BE 0456 378 070 (RPM Anvers)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) - T +32 3 222 94 94 - [info@carepropertyinvest.be](mailto: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](mailto:info@carepropertyinvest.be)

Belfus BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPM Anvers

SIR publique de droit belge

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

*Ce rapport financier semestriel en français est une traduction libre, rédigée sous la responsabilité de Care Property Invest. La version néerlandaise prévaut. Le document est également disponible en anglais.*