

10	03/07/2020	BE 0465.524.972	58	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20273.00019	A 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

DÉNOMINATION: *Cura Invest*

Forme juridique: *Société anonyme*

Adresse: *Boulevard de la Woluwe* N°: *58* Boîte:

Code postal: *1200* Commune: *Woluwe-Saint-Lambert*

Pays: *Belgique*

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de *Bruxelles, francophone*

Adresse Internet<sup>1</sup>:

Numéro d'entreprise BE 0465.524.972

DATE 13 / 11 / 2019 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS

COMPTES ANNUELS EN KEUR

approuvés par l'assemblée générale du

04 / 06 / 2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01 / 01 / 2019

au

31 / 12 / 2019

Exercice précédent du

01 / 01 / 2018

au

31 / 12 / 2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ identiques à ceux publiés antérieurement

*Françoise ROELS*  
Administrateur

*Jean KOTARAKOS*  
Administrateur

<sup>1</sup> Mention facultative.  
<sup>2</sup> Biffer la mention inutile.

**SITUATION DE L'ENTREPRISE****Ces comptes annuels concernent-ils une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019 ? oui**

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- 'Code des sociétés' doit se lire 'Code des sociétés et des associations'
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des Sociétés et Associations</u>
A 8	art. 631, §2 et 632, §2	art. 7:225
A 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12, §1, 9°
A 14	art. 259, §1 et §3, art. 523 §1 et §3, art.524/ter et art. 915,§1 et §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1, art. 7:96, §1 et art. 7:103, §1
A 15	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
A 16	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
A 17	art. 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
A 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme 'Apport (- hors capital)'
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' en raison du nouveau plan comptable minimum normalisé

**La société est-elle une société sans capital ? non**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES  
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE  
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

*Jean-Pierre HANIN*  
*Avenue Hamoir 64, 1180 Uccle, Belgique*

*Administrateur*  
*26/06/2019 - 01/06/2023*

*Jean KOTARAKOS*  
*Schildknaaplaan 32, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur*  
*26/06/2019 - 01/06/2023*

*Françoise ROELS*  
*Avenue Prekelinden 156, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur*  
*26/06/2019 - 01/06/2023*

*Yeliz BICICI*  
*Bevrijdingslaan 81, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur*  
*26/06/2019 - 01/06/2023*

*Sébastien BERDEN*  
*Avenue Grandchamp 213, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique*

*Administrateur*  
*26/06/2019 - 01/06/2023*

*DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL*  
*N°: BE 0429.053.863*  
*Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique*  
*N° de membre: B025*

*Commissaire*  
*26/06/2019 - 02/06/2022*

*Représenté(es) par:*

*Rik NECKEBROECK*

*Gateway Building - Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, Belgique*  
*N° de membre: A01529*

**SOMMAIRE**

	Etat de la situation financière
	Etat du résultat global
	Variation des Capitaux Propres
	Tableau des flux de trésorerie
Note 1	Informations générales
Note 2	Méthodes comptables significatives
Note 3	Revenus locatifs et charges relatives à la location
Note 4	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués
Note 5	Frais techniques
Note 6	Frais commerciaux
Note 7	Frais de gestion
Note 8	Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers
Note 9	Variation de la juste valeur des immeubles de placement
Note 10	Autres résultats sur portefeuille
Note 11	Revenus financiers
Note 12	Autres charges financières
Note 13	Impôts des sociétés et exit Tax
Note 14	Résultat net par action
Note 15	Immeubles de placement
Note 16	Créances fiscales et autres actifs courants
Note 17	Comptes de régularisation - Actifs
Note 18	Capital, primes d'émission et réserves
Note 19	Dettes financières non courantes
Note 20	Dettes commerciales et autres dettes courantes
Note 21	Comptes de régularisation - Passifs
Note 22	Instruments financiers
Note 23	Relations avec les entreprises liées
	Obligation de distribution
	Article 7:212
	Annexe B de l'AR du 09/11/2016 relatif aux FIIIS

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

	(x € 1 000)	
	2019	2018
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>		
A. Goodwill	33.615	18.424
B. Immobilisations incorporelles	0	0
C. Immeubles de placement		
D. Autres immobilisations corporelles	15	33.615
E. Actifs financiers non courants	0	0
F. Créances de location-financement	0	1.010
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	0	0
<b>II. Actifs courants</b>	<b>180</b>	<b>802</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	0	1
E. Créances fiscales et autres actifs courants		
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	177
G. Comptes de régularisation	17	3
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>33.795</b>	<b>19.226</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13.553</b>	<b>7.965</b>
A. Capital	18	6.000
B. Primes d'émission	0	0
C. Réserves	ERF	7.903
D. Résultat net de l'exercice	ERF	-350
<b>PASSIF</b>	<b>20.242</b>	<b>11.261</b>
<b>I Passifs non courants</b>	<b>20.037</b>	<b>9.856</b>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
C. Autres passifs financiers non courants	19	20.037
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	886
<b>II. Passifs courants</b>	<b>206</b>	<b>1.406</b>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	20	169
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	21	36
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>33.795</b>	<b>19.226</b>

## RATIO D'ENDETTEMENT

	2019	2018
Dettes financières non courantes	20.037	8.970
Autres passifs financiers non courants ( excepté instruments de couverture autorisés)	+	0
Dettes financières courantes	+	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	169
<b>Dette Totale</b>	<b>=</b>	<b>20.206</b>
Actif total	33.795	19.226
Instruments de couverture	-	0
<b>Total Actif ( excepté instruments de couverture)</b>	<b>=</b>	<b>33.795</b>
<b>Ratio d'endettement</b>	<b>/</b>	<b>59,79%</b>

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	Notes	(x € 1 000)	
		2019	2018
<b>A. RESULTAT NET</b>			
I. Revenus locatifs (+)	3	1.496	981
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)		0	0
<b>Résultat locatif net</b>		<b>1.496</b>	<b>981</b>
IV. Récupération de charges immobilières(+)		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		0	0
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	4	-216	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
<b>Résultat immobilier</b>		<b>1.280</b>	<b>981</b>
<b>Charges Immobilières</b>		<b>-69</b>	<b>-35</b>
IX. Frais techniques (-)	5	-5	0
X. Frais commerciaux (-)	6	-3	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		1	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	7	-62	-35
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
<b>Résultat d'exploitation des Immeubles</b>		<b>1.211</b>	<b>946</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	7	-27	-15
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>1.184</b>	<b>931</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	8	-109	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	9	5	0
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	10	946	192
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>2.026</b>	<b>1.123</b>
XX. Revenus financiers (+)	11	26	17
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)		0	0
XXII. Autres charges financières (-)	12	-2.245	-307
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		0	0
<b>Résultat financier</b>		<b>-2.219</b>	<b>-290</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-193</b>	<b>833</b>
XXIV. Impôts des sociétés (-)		0	-16
XXV. Exit tax (-)		-157	0
<b>Impôt</b>	13	<b>-157</b>	<b>-16</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>-350</b>	<b>817</b>
<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>			
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		0	0
C. Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies		0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux " autres éléments du résultat global "		0	0
G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôts		0	0
<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>		<b>-350</b>	<b>817</b>

## AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

2019

<b>A. Résultat net</b>	<b>-350</b>
<b>B. Transfert aux réserves (+/-)</b>	<b>350</b>
<b>1. Transfert à/de la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers :</b>	<b>-6</b>
- exercice comptable	-6
- exercices antérieurs	0
- réalisation de biens immobiliers	0
<b>1. Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers :</b>	<b>0</b>
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	0
- réalisation de biens immobiliers	0
<b>2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+/-)</b>	<b>0</b>
- exercice comptable	0
<b>3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (-)</b>	<b>0</b>
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	0
<b>4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+)</b>	<b>0</b>
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	0
<b>5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)</b>	<b>0</b>
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	0
<b>6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (+)</b>	<b>0</b>
- exercice comptable	0
- exercices antérieurs	0
<b>7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)</b>	<b>0</b>
<b>11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)</b>	<b>356</b>
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 22,alinée 1er</b>	<b>0</b>
<b>D. Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C</b>	<b>0</b>
<b>E. Résultat à reporter</b>	<b>6.325</b>

### VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Synthèse des impact IFRS - changement de référentiel - Normes belges / Normes IFRS

	2019	2018
<b>1- Passage du résultat statutaire belge au résultat IFRS</b>		
Résultat statutaire belge	-879	220
Valorisation des immeubles à leur juste valeur	5	0
Annulation des amortissements comptabilisés sur les immeubles	523	597
Valorisation des actifs et passifs à leur juste valeur	0	0
Gratuités traitement statutaire - passage FILS	0	0
Exit taxes, impôts	0	0
<b>Résultat IFRS</b>	<b>-350</b>	<b>817</b>

Le passage du référentiel comptable belge au référentiel IFRS implique un certain nombre de retraitements.

La principale différence se situe au niveau de la valorisation des immeubles à leur juste valeur .

La valorisation des immeubles à leur juste valeur implique une annulation des amortissements comptabilisés au niveau statutaire belge ainsi que des transferts de montants comptabilisés en ( voir note 2 - méthodes comptables )

### 2- Variation des fonds propres - BE GAAP vers IFRS

	Capital	Réserve y compris résultat reporté	Résultat de l'exercice	Total des fonds propres
<b>Situation au 31/12/2018 - BE GAAP</b>	<b>62</b>	<b>1.827</b>	<b>220</b>	<b>2.109</b>
Valorisation des immeubles à leur juste valeur	0	5.848	0	5.848
Exit tax	0	-589	0	-589
Annulation des amortissements comptabilisés sur les immeubles	0	0	597	597
<b>Situation au 31/12/2018 - IFRS</b>	<b>62</b>	<b>7.085</b>	<b>817</b>	<b>7.965</b>

## 3- Variation des fonds propres - IFRS

	Capital	Réserve y compris résultat reporté	Résultat de l'exercice	Total des fonds propres
<b>Situation au 31/12/2018</b>	<b>62</b>	<b>7.085</b>	<b>817</b>	<b>7.965</b>
Apport en capital	5.938	0	0	5.938
Affectation du résultat	0	817	-817	0
Résultat de l'exercice	0	0	-350	-350
<b>Situation au 31/12/2019</b>	<b>6.000</b>	<b>7.903</b>	<b>-350</b>	<b>13.553</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

	(x € 1 000)	
	2019	2018
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>165</b>	<b>283</b>
<b>ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>		
Résultat net de la période	-350	817
Extourne des charges et produits financiers	2.219	290
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	109	0
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs financiers	0	0
Extourne des charges et produits non monétaires	152	0
Variation du besoin en fonds de roulement	-1.195	118
<b>FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>	<b>935</b>	<b>1.225</b>
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	0
Acquisitions en immeubles de placement	-16.608	0
Extentions d'immeubles de placement	0	0
Investissements sur immeubles de placement	0	0
Acquisitions de filiales	0	0
Cessions d'immeubles de placement	303	484
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	0	0
Païement de l'exit tax	-589	0
Cession de créances de location financement non courantes + courantes	0	0
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	0
<b>FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-16.895</b>	<b>484</b>
<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital	5.938	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividendes payés aux actionnaires	0	0
Dividendes reçus	0	0
Rachat d'intérêts minoritaires	0	0
Variation des dettes financières	12.077	-1.539
Produits financiers encaissés	26	17
Charges financières décaissées	-2.245	-307
Autres flux liés aux activités de financement	0	0
<b>FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>	<b>15.796</b>	<b>-1.828</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>165</b>

**NOTE 1 - INFORMATIONS GENERALES**

CURA INVEST SA (la "Société") est un FIIS ( Fonds d'investissement immobilier spécialisé) de droit belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58).

Les comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 08/05/2020 et ont été soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 04/06/2020.

Inscription de CURA INVEST SA comme FIIS institutionnel

Le SPF finances a inscrit en date du 16/12/2019 CURA INVEST SA comme FIIS institutionnel. La date de prise d'effet est celle de cette inscription sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances.

En tant que FIIS, CURA INVEST SA aura un régime fiscal comparable à celui de la SIRP Cofinimmo SA.

Le référentiel comptable appliqué dorénavant est le référentiel IAS/IFRS

Les premiers comptes publiés sous les normes IAS/IFRS sont ceux de l'exercice 2019.

Cofinimmo a acquis Cura Invest SA le 26/06/2019. En l'absence d'informations sur la juste valeur de l'immeuble de placement au 01/01/2018 (date de transition aux IFRS), la juste valeur de l'immeuble de placement déterminée à la date d'acquisition a été utilisée comme valeur approximative à celle de la juste valeur pour les périodes du 01/01/2018, 31/12/2018 et 31/12/2019.

Cura Invest SA a également reconnu le montant estimé de l'exit tax à payer suite au transfert vers un FIIS au 01/01/2018.

## NOTE 2 - METHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

### A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 09.11.2016 relatif aux Fonds d'investissement immobiliers spécialisés.

Les premiers comptes publiés sous la norme IAS/IFRS sont ceux de l'année 2019.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme par exemple la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la Direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts immobiliers) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

### B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement et les participations.

Certaines informations financières ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

### C. Transactions des devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que produits financiers ou charges financières.

### D. Instruments financiers

#### I Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

Les emprunts porteurs d'intérêts, à l'exception de l'obligation convertible, sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus, nets des coûts de transaction y afférents. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en compte de résultats sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. À titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Concernant les actifs financiers, ceux-ci sont évalués au coût amorti sur base du test SPPI (Solely Payment of Principal and Interests) car d'une part, la Société a vocation à les détenir, et d'autre part, les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

#### II Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

La Société décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Concernant les passifs financiers, la Société décomptabilise lorsque les obligations contractuelles ont expirées ou ont été annulées.

Enfin, lorsqu'une modification a lieu au niveau des droits ou des obligations contractuels, sans que celle-ci ne mène à une décomptabilisation de l'actif ou du passif financier sous-jacent, la différence par rapport à la nouvelle valeur inscrite au bilan est reconnue en compte de résultats.

### E. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers à long terme. En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

Des experts évaluateurs indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé en compte de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point N.

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles dans le but de bénéficier de leurs produits locatifs tout en supportant les charges qui s'y rapportent, sans déduction des droits de mutation.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement des immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise.

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats ; toute variation de la juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est également reconnue dans le compte de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice. Lors d'une cession, les droits de mutation ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus-value ou la moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en compte de résultats à l'acquisition.

Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassé comme immobilisation à usage propre à sa juste valeur à la date de reclassification devient son coût en vue de sa comptabilisation ultérieure.

## **F. Projets de développement**

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés et évalués à leur juste valeur. Cela concerne les actifs de santé en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie 'Projet de développement' à la catégorie 'Immeubles disponibles à la location' ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du Groupe.

## **G. Contrats de location**

### **I La Société comme bailleur**

#### **a Types de locations à long terme**

Selon la législation, les immeubles peuvent être loués à long terme sous deux régimes :

- des locations simples à long terme : les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres ;
- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire : dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrats appartiennent à cette catégorie en droit belge : (a) l'emphytéose d'une durée minimum de 27 ans et maximum de 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments ; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 50 ans et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 30 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant ou non le paiement d'une indemnité pour ces constructions selon les conditions du contrat. Cependant, une option d'achat pour le droit résiduel peut avoir été accordée, que le cessionnaire peut exercer pendant ou à l'issue du contrat.

#### **b Location à long terme qualifiant de location-financement**

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon l'IFRS 16 : 63, la Société, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par la Société) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par la Société partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour la Société.

À chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par la Société sera comptabilisé à sa juste valeur. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra à la fin de la location à la valeur de marché de la pleine propriété. Les variations de juste valeur seront comptabilisées dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans le compte de résultats.

## **II La Société comme preneur**

A chaque nouveau contrat, la Société évalue si celui-ci est un contrat de location. Si tel est le cas, la Société reconnaît un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif correspondant (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur, pour lesquels la Société reconnaît une simple charge opérationnelle).

### **a Passif locatif**

Le passif locatif est initialement comptabilisé à la valeur actualisée des paiements futurs relatifs au contrat de location. Le taux d'actualisation est le taux implicite du contrat. Si celui-ci ne peut être déterminé, c'est le taux d'intérêt marginal du Groupe qui sera appliqué. Tout paiement effectué périodiquement par la Société sera traité partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme une charge financière.

### **b Droit d'usage**

Le droit d'usage est initialement comptabilisé à l'actif pour un montant correspondant au passif locatif, en tenant compte des éventuels coûts liés à l'obtention du contrat. Par la suite, ce droit sera amorti selon la durée du contrat (à moins que la durée d'utilisation anticipée soit inférieure à celle prévue par le contrat). En terme de classification, le droit d'usage est présenté parmi les actifs de même nature détenus en pleine propriété.

## **H. Autres immobilisations**

### **I Immobilisations à usage propre**

En accord avec la méthode alternative autorisée par l'IAS 16 § 31, la partie de l'immeuble utilisée par la société elle-même en tant que siège social est évaluée à sa juste valeur. Elle apparaît dans la rubrique 'Immobilisations à usage propre'.

### **II Dépenses subséquentes**

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé séparément sont capitalisées. Les autres dépenses sont capitalisées seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble. Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans le compte de résultats.

### **III Amortissement**

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir point E). Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée, comme indiqué ci-dessous :

- installations : 4-10 ans ;
- mobilier : 8-10 ans ;
- matériel informatique : 3-4 ans ;
- logiciels : 4 ans

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

### **IV Actifs détenus en vue de la vente**

Les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur.

### **V Dépréciation ('Impairment')**

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

## **I. Actifs financiers non courants - Participations**

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Les changements de la juste valeur sont comptabilisés par le biais du compte de résultats.

La juste valeur de la participation dans une filiale est approchée par la quote part de la société dans l'actif net réévalué de ladite filiale.

## **J. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

## **K. Capitaux propres**

### **I Actions ordinaires**

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont classifiés en déduction, nets d'impôts, des montants récoltés.

### **II Dividendes**

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

## L. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand la Société a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

## M. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti.

## N. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en compte de résultats (rubrique 'Revenus locatifs') prorata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérités mais non échus.

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas sans cette extourne.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat net des activités clés du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

Les concessions accordées aux locataires sont, quant à elles, prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que, par exemple, des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

## O. Charges d'exploitation

### I Coût des services

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

### II Travaux réalisés dans les immeubles

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes ; après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

### III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année dans la rubrique des frais commerciaux.

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant partie du coût d'acquisition lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

#### **IV Résultat financier**

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les revenus d'intérêt sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent, sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

#### **P. Impôt sur le résultat**

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats, à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

#### **Q. Exit tax et impôts différés**

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme FIIS (ou SIR) ou de la fusion d'une société non FIIS (ou SIR) avec un FIIS (ou SIR). Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de FIIS mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

#### **R. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude**

##### **I Juste valeur du portefeuille immobilier**

Le patrimoine de la Société est valorisé trimestriellement par des experts évaluateurs indépendants. Cette valorisation d'experts évaluateurs indépendants externes à la Société a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. De son côté, la Société réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes de la Société.

##### **II Juste valeur des participations**

La juste valeur de la participation dans une filiale est approchée par la quote part de la société dans l'actif net réévalué de ladite filiale.

##### **Déclaration relative aux comptes consolidés**

La société est filiale de Cofinimmo SA, Cofinimmo SA établit et publie des comptes consolidés dans lesquels les comptes annuels de la société sont intégrés par consolidation.

*Entreprise-mère :*

**Cofinimmo SA**

Boulevard de la Woluwe, 58  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
426.184.049

(x € 1 000) 2019 2018

<b>NOTE 3 - REVENUS LOCATIFS &amp; CHARGES RELATIVES A LA LOCATION</b>		
Revenus locatifs		
Loyers	1.496	981
Revenu potentiel brut	1.496	981
Vacance locative	0	0
Gratuités locatives	0	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.496</b>	<b>981</b>
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1.496</b>	<b>981</b>

2019 2018

<b>Montant total des loyers minimaux futurs à recevoir en vertu de contrats de location simple non résiliables en vigueur au 31.12 (x € 1 000)</b>		
à moins d'un an	1.492	981
à plus d'un an mais moins de deux ans	1.492	981
à plus de deux ans mais moins de trois ans	1.492	981
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	1.492	981
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	1.492	981
à plus de cinq ans	32.075	33.056
<b>TOTAL</b>	<b>39.535</b>	<b>37.960</b>

(x € 1 000) 

2019	2018
------	------

<b>NOTE 4 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RECUPEREES AUPRES DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUES</b>		
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	0	0
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	0	0
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	0	0
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>216</b>	<b>0</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	216	0
Précomptes et taxes sur immeubles loués	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	<b>0</b>

(x € 1 000) 

	2019	2018
--	------	------

<b>NOTE 5 - FRAIS TECHNIQUES</b>		
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
Réparations	5	0
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sinistres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	0	0
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

(x € 1 000) 

2019	2018
------	------

<b>NOTE 6 - FRAIS COMMERCIAUX</b>		
	2019	2018
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires divers et autres experts	3	0
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

(x € 1 000)

NOTE 7 - FRAIS DE GESTION	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Charges du siège	0	0	0	0	0	0
Honoraires payés à des tiers	59	35	25	15	85	50
Récurrents	55	4	24	2	79	5
Non récurrents	4	31	2	13	6	44
Relations publiques, communication et publicité	3	0	1	0	4	0
Frais de personnel	0	0	0	0	0	0
Salaires	0	0	0	0	0	0
Sécurité sociale	0	0	0	0	0	0
Pensions et autres allocations	0	0	0	0	0	0
Taxes et redevances	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>89</b>	<b>50</b>

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique et bénéficiant du statut de Fonds d'investissement immobilier spécialisé. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier.

Les émoluments fixes du commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires de CURA INVEST NV se sont élevés à 4.500 € (Hors TVA).

	2019	2018
<b>Emoluments du commissaire</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	5	0
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	3	0
Autres missions d'attestation	3	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>Emoluments des personnes avec lesquelles le commissaire est lié</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emoluments pour l'exercice d'un mandat de commissaire	0	0
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès du groupe	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

(x € 1 000) 2019 2018

<b>NOTE 8 - RESULTAT SUR VENTE D IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS</b>		
	2019	2018
<b>Vente d'immeubles de placement</b>		
Ventes nettes d'immeubles ( prix de vente - frais de transaction)	303	484
Valeur comptable des immeubles vendus ( juste valeur des actifs cédés)	-412	-484
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-109</b>	<b>0</b>
<b>Vente d'autres actifs non financiers</b>		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-109</b>	<b>0</b>

(x € 1 000) 

	2019	2018
--	------	------

<b>NOTE 9 - VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	5	0
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

(x € 1 000) 

2019	2018
------	------

<b>NOTE 10 - AUTRES RESULTATS SUR PORTEFEUILLE</b>		
	2019	2018
Amortissements Immeubles de Placements	0	0
Gratuits	0	0
Impôts Diffères	946	192
<b>TOTAL</b>	<b>946</b>	<b>192</b>

(x € 1 000) 

	2019	2018
--	------	------

<b>NOTE 11 - REVENUS FINANCIERS</b>		
Produits d'intérêts des créances de location-financement	0	0
Produits d'intérêts dans le cadre de financement des travaux pour compte de locataires	0	0
Produits de cession nets sur réalisation des créances de location-financement	0	0
Produits d'intérêts sur avances filiales	0	0
Dividendes reçus	0	0
Autres revenus financiers	26	17
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>17</b>

(x € 1 000) 2019 2018

<b>NOTE 12 - AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>		
	2019	2018
<b>Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moins-values nettes réalisées sur ventes de créances location-financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres</b>	<b>2.245</b>	<b>307</b>
Frais bancaires et autres commissions	1	0
Intérêts avances intra-groupe	173	0
Autres - Intérêts	2.071	307
<b>TOTAL</b>	<b>2.245</b>	<b>307</b>

(x € 1 000) 2019 2018

<b>NOTE 13 - IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>		
	2019	2018
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-193</b>	<b>833</b>
Impôts des sociétés	0	-16
Exit Tax	-157	0
<b>TOTAL CHARGES FISCALES</b>	<b>-157</b>	<b>-16</b>

	2019	2018
<b>NOTE 14 - RESULTAT NET PAR ACTION</b>		
Nombres d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	250	250
Résultat net par action ( EUR/action )	-1.401	3.270

(x € 1 000) 2019 2018

NOTE 15 - IMMEUBLES DE PLACEMENT		
Immeubles disponibles à la location	33.615	17.414
Projets de développement	0	0
Immobilisations à usage propre	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>33.615</b>	<b>17.414</b>

## Détermination de la juste valeur

Immeubles disponibles à la location		
<b>AU 01.01</b>	<b>17.414</b>	<b>17.898</b>
Dépenses capitalisées	0	0
Acquisitions, fusions	16.608	0
Transferts de/(à) Projets de développement	0	0
Transferts de/(à) Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-412	-484
Reprises de loyers cédés	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	5	0
<b>AU 31.12</b>	<b>33.615</b>	<b>17.414</b>

## Juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle a été estimée par les experts indépendants par une approche en deux étapes.

Dans une **première étape**, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble (voir méthodes ci-dessous).

Dans une **seconde étape**, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

En Belgique, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement:

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5% pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10% pour des biens situés en Région Flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 à 8,0% selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose) : 2,0% ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex. : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrat de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusion, scission et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de € 2,5 millions et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les droits s'élèvent à 2,5%. Ce pourcentage a été déterminé par les experts évaluateurs indépendants.

Pour les transactions portant sur des immeubles d'une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 10,0% à 12,5% selon les Régions où ces immeubles sont situés.

## Détermination du niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinées.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de la Société, est de niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

	2019	2018
<b>Catégorie d'actifs</b>		
<b>Immobilier de santé</b>	<b>33.615</b>	<b>17.414</b>
Belgique	33.615	17.414
<b>Total</b>	<b>33.615</b>	<b>17.414</b>

(1) La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- Niveau 1: prix cotés sur des marchés actifs
- Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1
- Niveau 3: données non observables

#### Techniques de valorisation utilisées

Basé sur une approche multicritères, les techniques de valorisation utilisées par les experts immobiliers sont les suivantes :

##### *Méthode de capitalisation de la valeur locative estimée*

Cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation (« yield ») en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien, de la qualité des immeubles et de celle du locataire à la date de valorisation. Les taux correspondent au taux anticipé des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la valeur locative estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, du nombre de lits pour les établissements de santé et, si disponibles, des données financières (EBITDAR) du locataire. La valeur qui en découle doit être corrigée si le loyer en cours génère un revenu opérationnel supérieur ou inférieur à la valeur locative estimée utilisée pour la capitalisation. La valorisation tient aussi compte des charges à encourir dans un futur proche.

##### *Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash-Flow)*

Cette méthode nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par l'immeuble annuellement pendant une période définie. Ce flux est ramené ensuite en valeur actuelle. La période de projection varie généralement entre 10 et 18 ans. À la fin de cette période, une valeur résiduelle est calculée au moyen du taux de capitalisation sur la valeur terminale qui prend en compte l'état anticipé du bâtiment à la fin de la période de projection ramenée en valeur actuelle.

##### *Méthode des comparables de marché*

Cette méthode se base sur le principe qu'un acheteur potentiel ne payera pas plus pour l'acquisition d'un bien que le prix récemment payé sur le marché pour l'acquisition d'un bien similaire.

##### *Méthode de la valeur résiduelle*

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet soit connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m<sup>2</sup> qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

##### *Autres considérations*

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2019, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Dans le cas où le prix de vente futur d'un immeuble est connu à la date de valorisation, les immeubles sont valorisés au prix de vente.

Au cours de l'année 2019, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3. De plus, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2019.

#### Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables ( x € 1 000)

	2019	2018
<b>Balance au 01.01</b>	<b>17.414</b>	<b>17.898</b>
Plus/moins value reconnues	5	0
Acquisitions	16.608	0
Extensions - redéveloppement	0	0
Investissements	0	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Ventes	-412	-484
Transfert de niveaux	0	0
<b>Balance au 31.12</b>	<b>33.615</b>	<b>17.414</b>

#### Sensibilité de la juste valeur des immeubles aux variations des données non observables

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de valeur locative estimée (par m<sup>2</sup> par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation.

#### Processus de valorisation

Conformément aux dispositions légales, les valorisations des immeubles sont effectuées trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts indépendants et qualifiés.

Les experts externes indépendants sont nommés pour une période de trois ans. Un état des lieux détaillé de toutes les modifications survenues entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année concernée est envoyé à la FSMA au mois de janvier de l'année suivante. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable ;
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement ;
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

#### Utilisation des immeubles

La Direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

(x € 1 000) 2019 2018

<b>NOTE 16 - CREANCES FISCALES &amp; AUTRES ACTIFS COURANTS</b>		
Taxe sur la valeur ajoutée	31	0
Impôts sur le revenu	0	0
Précompte Immobilier	0	0
Autres	146	636
<b>TOTAL</b>	<b>177</b>	<b>636</b>

(x € 1 000) 2019 2018

<b>NOTE 17 - COMPTES DE REGULARISATION - ACTIFS</b>		
	2019	2018
Charges financières à reporter	3	0
Précompte Immobilier	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

	2019	2018
<b>NOTE 18 - CAPITAL, PRIMES D'EMISSION ET RESERVES</b>		
	<b>Actions ordinaires</b>	
(en nombre)		
Nombre d'actions		
<b>AU 01.01</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
Augmentation de capital de l'exercice (08.11.2019)	0	0
<b>AU 31.12</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
(x € 1 000)		
Capital		
<b>AU 01.01</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
Augmentation de capital de l'exercice (08.11.2019)	5.938	0
<b>AU 31.12</b>	<b>6.000</b>	<b>62</b>

(x € 1 000) 2019 2018

<b>NOTE 19 - DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>		
Emprunts porteurs d'intérêts	0	8.970
Autres emprunts - intra-groupe	20.037	0
<b>TOTAL</b>	<b>20.037</b>	<b>8.970</b>

<b>MATURITE DES EMPRUNTS NON COURANTS</b>		
à moins d'un an	0	0
à plus d'un an mais moins de deux ans	0	0
à plus de deux ans mais moins de trois ans	0	0
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	0	0
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	0	0
à plus de cinq ans	20.037	8.970

(x € 1 000) 

	2019	2018
--	------	------

<b>NOTE 20 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES</b>		
<b>Dettes commerciales - Fournisseurs</b>	<b>8</b>	<b>21</b>
<b>Autres dettes commerciales</b>	<b>162</b>	<b>1.379</b>
<b>Taxes, charges sociales et dettes salariales</b>	<b>0</b>	<b>589</b>
Impôts courants	0	0
Taxes	0	589
Charges sociales	0	0
Dettes salariales	0	0
Autres	162	790
<b>TOTAL</b>	<b>169</b>	<b>1.401</b>

(x € 1 000) 

	2019	2018
--	------	------

<b>NOTE 21 - COMPTES DE REGULARISATION - PASSIFS</b>		
Revenus immobiliers perçus d'avance	0	0
Autres	36	5
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>5</b>

## NOTE 22 - INSTRUMENTS FINANCIERS

## a. Catégories et désignation des instruments financiers

	31/12/2019					
	(x € 1 000)	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Juste valeur	Niveau de juste valeur
<b>Actifs financiers non courants</b>		0	0	0	0	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		0	0	0	0	Niveau 3
Crédits et créances		0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées		0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0	0	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>		0	0	0	0	
Crédits et créances		0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées		0	0	0	0	Niveau 2
Créances de location-financement courantes		0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales		0	0	0	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0	0	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Passifs financiers non courants</b>		0	0	20.037	20.037	
Dettes financières non courantes		0	0	20.037	20.037	
Dettes bancaires		0	0	0	0	Niveau 2
Prêts à des entreprises associées		0	0	20.037	20.037	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>		0	0	8	8	
Dettes financières courantes		0	0	0	0	
Dettes bancaires		0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales		0	0	8	8	Niveau 2
Autres dettes financières		0	0	0	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.044</b>	<b>20.044</b>	

	31/12/2018					
	(x € 1 000)	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances à leurs coûts amortis	Juste valeur	Niveau de juste valeur
<b>Actifs financiers non courants</b>		0	0	0	0	
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation		0	0	0	0	Niveau 3
Crédits et créances		0	0	0	0	
Prêts à des entreprises associées		0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0	0	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>		0	0	166	166	
Crédits et créances		0	0	1	1	
Prêts à des entreprises associées		0	0	0	0	Niveau 2
Créances de location-financement courantes		0	0	0	0	Niveau 2
Créances commerciales		0	0	1	1	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	0	165	165	Niveau 2
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166</b>	<b>166</b>	
<b>Passifs financiers non courants</b>		0	0	8.970	8.970	
Dettes financières non courantes		0	0	8.970	8.970	
Dettes bancaires		0	0	8.970	8.970	Niveau 2
Prêts à des entreprises associées		0	0	0	0	Niveau 2
<b>Passifs financiers courants</b>		0	0	21	21	
Dettes financières courantes		0	0	0	0	
Dettes bancaires		0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales		0	0	21	21	Niveau 2
Autres dettes financières		0	0	0	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.991</b>	<b>8.991</b>	

**Instruments financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net**

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à leur degré d'observabilité, soit :

Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

**Niveau 1**

Actuellement, Cura Invest SA ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 1.

**Niveau 2**

Tout autre actif ou passif financier détenu par Cura Invest SA est de niveau 2.

**Niveau 3**

Cura Invest SA ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 3.

**b. Gestion du risque financier****Risque de taux d'intérêt**

Il n'y a pas de risque de taux d'intérêt.

**Risque de crédit**

Cura Invest SA n'est pas exposé à des risques de crédit.

**Risque de prix**

Cura Invest SA n'est actuellement pas exposé à des risques de prix.

**Risque de change**

Cura Invest SA n'est actuellement pas exposé à des risques de change.

**Collatéralisation**

N/A

**c. Instruments financiers dérivés de couverture**

NA

(x € 1 000) 

	2019	2018
--	------	------

<b>NOTE 23 - RELATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES</b>		
<b>Etat de la situation financière (Bilan)</b>		
Immeubles de placement	0	0
Actifs financiers non courants	0	0
Créances commerciales	0	0
Comptes de régularisation actif	0	0
Dettes financières non courantes	-20.037	0
Dettes commerciales	0	0
Comptes de régularisation passif	-48	0
<b>TOTAL</b>	<b>-20.085</b>	<b>0</b>
<b>Etat du résultat global ( Compte de résultats)</b>		
Loyer	0	0
Résultat d'exploitation	0	0
Intérêts (produits) / charges	-173	0
Honoraire de gestion	-38	0
<b>TOTAL</b>	<b>-211</b>	<b>0</b>
<b>Liste des parties liées</b>		
Cofinimmo SA		

(x € 1 000) 2019

## Obligation de distribution selon l'Arrêté Royal du 09/11/2016 relatif aux FIIS

<b>Résultat net</b>	<b>-350</b>
Amortissements (+)	0
Réductions de valeur (+)	0
Reprises de réduction de valeur (-)	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	-789
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	109
Variations de la juste valeur des valeurs mobilières (+/-)	-5
<b>Résultat corrigé (A)</b>	<b>-1.035</b>
Plus-values et moins-values réalisées <sup>1</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-109
Plus-values réalisées <sup>1</sup> sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	0
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0
<b>Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)</b>	<b>-109</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80 %</b>	<b>-916</b>
Diminution de l'endettement (-)	0
<b>OBLIGATION DE DISTRIBUTION</b>	<b>0</b>

## Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations (anciennement article 617 du Code des Sociétés)

Actif net	13.553
Distribution de dividendes	0
<b>Actif net après distribution</b>	<b>13.553</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	6.000
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	0
Réserve Légale	6
Réserve des variations de juste valeur des biens immobiliers	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-840
Réserves immunisées	2.048
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	14
<b>Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations</b>	<b>7.228</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>6.325</b>

<sup>1</sup> Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

## Annexe B de l'AR du 09/11/2016 relatif aux FIIS

	(x 1000€)
Postes de ventilation du résultat net de l'exercice du FIIS:	Cura Invest
1°) les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun	N/A
2°) les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	N/A
3°) les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	1.280
4°) les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992;	N/A
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	N/A
6°) les revenus d'intérêts;	26
7°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992;	N/A
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	N/A
9°) les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1 er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°), 2°), 4°) et 7°);	N/A
10°) tout autre revenu ou produit.	952

## **CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM 0465.524.972 Bruxelles

### **Rapport Financier Annuel du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 04 juin 2020**

**Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019**

#### **CURA INVEST S.A.**

Siège social: Bd de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM Bruxelles: 0465.524.972

Tél. : 02/373.00.00 – fax : 02/373.00.10.

**CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM 0465.524.972 Bruxelles

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport financier annuel relatif à l'exercice 2019.

Conformément à l'article 19 de l'arrêté royal du 09/11/2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés, le présent rapport reprend les comptes statutaires, le rapport sur les activités de l'année écoulée ainsi que toute information significative et la ventilation du résultat net de l'exercice :

**1°) Comptes statutaires de l'exercice 2019 et proposition d'affectation du résultat****1.1°) Examen du bilan**

<b>BILAN</b>			<b>(x € 1 000)</b>	
<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>33.615</b>	<b>18.424</b>	
A. Goodwill		-	-	
B. Immobilisations incorporelles		0	0	
C. Immeubles de placement	15	33.165	17.414	
D. Autres immobilisations corporelles		0	0	
E. Actifs financiers non courants		0	1.010	
F. Créances de location-financement		0	0	
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0	
H. Actifs d'impôts différés		0	0	
<b>II. Actifs courants</b>		<b>180</b>	<b>802</b>	
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0	
B. Actifs financiers courants		0	0	
C. Créances de location-financement		0	0	
D. Créances commerciales		0	1	
E. Créances fiscales et autres actifs courants	16	177	636	
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		0	165	
G. Comptes de régularisation	17	3	0	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>33.795</b>	<b>19.226</b>	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>13.553</b>	<b>7.965</b>	
A. Capital	18	6.000	62	
Capital non appelé		-	-	
B. Primes d'émission		0	0	
C. Réserves	ERF	7.903	7.085	
D. Résultat net de l'exercice	ERF	-350	817	
<b>PASSIF</b>		<b>20.242</b>	<b>11.261</b>	
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>20.037</b>	<b>9.856</b>	
A. Provisions		0	0	
B. Dettes financières non courantes	19	20.037	8.970	

**CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)  
Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles  
RPM 0465.524.972 Bruxelles

C.	Autres passifs financiers non courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		0	886
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>		<b>206</b>	<b>1.406</b>
A.	Provisions		0	0
B.	Dettes financières courantes		0	0
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	20	169	1.401
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	21	36	5
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>33.795</b>	<b>19.226</b>

1.2°) Examen du compte de résultat

<b>COMPTE DE RESULTATS</b>				(x € 1 000)
		Notes	2019	2018
I.	Revenus locatifs (+)	3	1.496	981
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés (+)		0	0
III.	Charges relatives à la location (+/-)		0	0
	<b>Résultat locatif net (= I+II+III)</b>		<b>1.496</b>	<b>981</b>
IV.	Récupération de charges immobilières (+)		0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)		0	0
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (-)		0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	4	-216	0
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
	<b>Résultat immobilier (= I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>		<b>1.280</b>	<b>981</b>
IX.	Frais techniques (-)	5	-5	0
X.	Frais commerciaux (-)	6	-3	0
XI.	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués (-)		1	0
XII.	Frais de gestion immobilière (-)	7	-62	-35
XIII.	Autres charges immobilières (-)		0	0
	Charges immobilières (=IX+X+XI+XII+XIII)		-69	-35
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles (= I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>		<b>1.211</b>	<b>946</b>
XIV.	Frais généraux de la société (-)	7	-27	-15
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (= I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>		<b>1.184</b>	<b>931</b>

**CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM 0465.524.972 Bruxelles

XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	8	-109	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)		0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	9	5	0
XIX.	Autres résultats sur portefeuille (+/-)	10	946	192
	<b>Résultat d'exploitation (= I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)</b>		<b>2.026</b>	<b>1.123</b>
XX.	Revenus financiers (+)	11	26	17
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)		0	0
XXII.	Autres charges financières (-)	12	-2.245	-307
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)		0	0
	<b>Résultat financier (= XX+XXI+XXII+XXIII)</b>		<b>-2.219</b>	<b>-290</b>
	<b>Résultat avant impôt (= I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)</b>		<b>-193</b>	<b>833</b>
XXIV.	Impôts des sociétés (-)		0	-16
XXV.	Exit tax (-)		-157	0
	<b>Impôt (= XXIV+XXV)</b>	<b>13</b>	<b>-157</b>	<b>-16</b>
	<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE (=I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV+XXV)</b>		<b>-350</b>	<b>817</b>

1.3°) Etat du résultat global

ETAT DU RESULTAT GLOBAL			(x € 1 000)	
		Notes	2019	2018
<b>I.</b>	<b>Résultat net</b>		<b>-350</b>	<b>817</b>
<b>II.</b>	<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		0	0
A.	Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		0	0
B.	Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		0	0
C.	Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
D.	Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies		0	0
E.	Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments de résultat global"		0	0
F.	Autres éléments du résultat global, nets d'impôt		0	0
G.	<b>RESULTAT GLOBAL (= I+II)</b>		<b>-350</b>	<b>817</b>

**CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)  
Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles  
RPM 0465.524.972 Bruxelles

**1.4°) Affectations et prélèvements**

La S.A. « CURA INVEST » a enregistré une perte de 350.182,43 EUR pour l'exercice social du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Le Conseil vous propose d'approuver les comptes annuels qui vous ont été soumis et d'affecter le résultat de l'exercice comme suit :

<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>		(x € 1 000)
		<b>2019</b>
<b>A.</b>	<b>Résultat net</b>	<b>-350</b>
<b>B.</b>	<b>Transfert aux réserves (+/-)</b>	<b>350</b>
<b>1.</b>	<b>Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-) :</b>	<b>-6</b>
	- exercice comptable	-6
	- exercices antérieurs	0
	- réalisation de biens immobiliers	0
<b>2.</b>	<b>Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (+/-)</b>	<b>0</b>
<b>3.</b>	<b>Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (-)</b>	<b>0</b>
	- exercice comptable	0
	- exercices antérieurs	
<b>4.</b>	<b>Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (+)</b>	<b>0</b>
	- exercice comptable	0
	- exercices antérieurs	0
<b>5.</b>	<b>Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)</b>	<b>0</b>
	- exercice comptable	0
	- exercices antérieurs	0
<b>6.</b>	<b>Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (+)</b>	<b>0</b>
	- exercice comptable	0
	- exercices antérieurs	0
<b>7.</b>	<b>Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)</b>	<b>0</b>
<b>8.</b>	<b>Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)</b>	<b>0</b>
<b>9.</b>	<b>Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au</b>	<b>0</b>

**CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM 0465.524.972 Bruxelles

	<b>remboursement des dettes financières (+/-)</b>	
<b>10.</b>	<b>Transfert aux/des autres réserves (+/-)</b>	<b>0</b>
<b>11.</b>	<b>Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)</b>	<b>356</b>
<b>C.</b>	<b>Rémunération du capital prévue à l'article 22, al. 1</b>	<b>0</b>
<b>D.</b>	<b>Rémunération du capital au titre de l'exercice autre que la rémunération de capital prévue au point C.</b>	<b>0</b>
<b>E.</b>	<b>Résultat à reporter</b>	<b>6.325</b>

**2°) Rapport sur les activités de l'année écoulée et informations significatives**

Le présent point 2 fait référence à l'article 19, alinéa 3 de l'AR FIIS mais entend également respecter le prescrit des articles 3:5 et 3:6 du Code des Sociétés et des Associations.

**2.1°) Opérations importantes en 2019**

- Investissements/Désinvestissements

Le 26 juin 2019, la Société a acquis, de la S.A. COFINIMMO, les droits résiduels de propriété de l'ensemble immobilier dénommé « **Vlietoever** » situé à Bornem, avec comme conséquence que le droit réel d'emphytéose portant sur le même bien dont était titulaire la Société, s'est éteint par voie de confusion, par suite de la reconstitution entre les mains de la Société de la pleine propriété du bien, au prix de 6.500.000,00 EUR, lequel prix a été payé par voie de constitution d'une créance à due concurrence du vendeur envers l'acquéreur, remboursable en cinq ans, laquelle sera productive d'un intérêt au taux de 1,39%, jusqu'au jour de son complet remboursement.

- Cession d'actions

Le 26 juin 2019, les 250 actions de la Société ont été cédées dans leur intégralité, par apport en nature, à la S.A. « CAREINPRO », qui est à présent l'actionnaire unique.

- Résiliation des baux et signatures de nouveaux contrats d'emphytéose

Le 25 juin 2019, la Société a convenu de mettre anticipativement fin, de commun accord, au contrat de bail qu'elle avait signé avec la SPRL DE VLIETOEVER WZC concernant la maison de repos dénommée « **Vlietoever** » située à Bornem et, le 05/11/2019, a signé un nouveau contrat d'emphytéose sur le bien avec la même société/exploitant pour une durée de 27 ans à compter du 11 juillet 2019.

## CURA INVEST

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM 0465.524.972 Bruxelles

Le 25 juin 2019, la Société a décidé de mettre anticipativement fin, de commun accord, au contrat de bail qu'il avait signé avec la société 't HOFKE VZW concernant le centre de soins dénommé « **Sauvegarde** » situé à Ruisbroek et, le 05/11/2019, a signé un nouveau contrat d'emphytéose sur le bien avec la même société/exploitant pour une durée de 27 ans à compter du 05 juillet 2019.

- Augmentation de capital / adaptation des statuts à la réglementation FIIS

Le 08/11/2019, l'assemblée générale extraordinaire de la Société a décidé :

- de modifier l'objet social de la Société ;
- d'augmenter le capital social à concurrence de 5.938.000,00 EUR, pour le porter de 62.000,00 EUR à 6.000.000,00 EUR sans création d'actions nouvelles par souscription en espèces par l'actionnaire unique ; et,
- d'adapter et d'adopter de nouveaux statuts afin de les mettre en conformité par rapport à la réglementation FIIS.

- Transformation en FIIS

Le 16/12/2019, la Société a acquis le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé par son inscription, à cette date, sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue à cet effet par le SPF FINANCES.

- Convention de prestations de services

Le 21/11/2019, une convention de prestations de services entre la Société et la S.A. « COFINIMMO » a été signée pour répondre aux guidelines de l'OCDE en matière de prix de transfert.

La rémunération annuelle pour les services rendus par « COFINIMMO » à « CURA INVEST », en application du contrat sera calculée annuellement. La rémunération est calculée selon la méthode du prix de revient majoré « cost plus ».

Le prix de revient est égal à la somme d'une part, de l'estimation annuelle, exprimée en % du temps presté pour la réalisation des services, multipliée par le coût salarial annuel total des personnes qui réalisent ces prestations et employées par « COFINIMMO » et d'autre part, de cette même estimation du temps presté annuellement exprimée en % multipliée par le coût annuel évalué par personne travaillant chez « COFINIMMO » des frais généraux et administratifs qui permettent aux employés d'effectuer leurs prestations de services.

La base du prix de revient est augmentée d'une marge de 5%.

La même méthode de calcul pour déterminer la rémunération des prestations de services est appliquée dans toutes les conventions de prestations de services au sein du groupe « COFINIMMO ».

Il n'y a pas eu d'autres événements importants au cours de l'exercice.

## **CURA INVEST**

**Société Anonyme**

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM 0465.524.972 Bruxelles

### 2.2°) Opérations survenues après la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'Exercice, les événements importants suivants se sont déroulés:

- Suite à la crise sanitaire liée au coronavirus Covid-19, la Société a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et le bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

A l'heure actuelle, cette crise sanitaire n'impacte pas le bon déroulement des activités de la Société et il est à ce stade trop tôt pour déterminer si cette crise aura un impact sur ses résultats.

La société ne présente pas de problème de trésorerie et bénéficie toujours du soutien de ses actionnaires.

Il n'y a pas eu d'autres événements importants depuis la clôture de l'exercice.

### 2.3°) Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Durant l'Exercice, il n'y a pas eu de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société.

### 2.4°) Justification de l'application des règles comptables de continuité

N/A

### 2.5°) Identification des risques

Notre société n'a été exposée que dans une moindre mesure, et dans la limite de notre objet social, aux risques et incertitudes auxquels est éventuellement confronté le groupe « COFINIMMO ».

#### Risque lié à l'activité d'investissement et de développement – risque d'occupation - risque lié à la valorisation immobilière - risque de coûts opérationnels

Concernant le risque lié à l'activité d'investissement et de développement, l'acquisition de maisons de repos (de repos, de repos et de soins, de résidences services, ...) est conditionnée à une location de longue durée par des occupants de premier rang et permet une meilleure répartition du risque entre propriétaire et locataire.

## **CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)

Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles

RPM 0465.524.972 Bruxelles

Concernant le risque d'occupation, le groupe « COFINIMMO » gère activement sa base de clients afin de minimiser la vacance locative et la rotation des locataires tant dans le secteur des bureaux que celui des maisons de repos. En l'espèce, la maison de repos à Bornem est exploitée par l'opérateur DE VLIETOEVEER avec un contrat d'emphytéose d'une durée ferme (initiale) de 27 ans (fin de l'emphytéose en 2046). La maison de repos à Ruisbroeck est exploitée par l'opérateur 't HOFKE avec un contrat d'emphytéose d'une durée ferme (initiale) de 27 ans (fin de l'emphytéose en 2046).

Concernant le risque lié à la valorisation immobilière, le portefeuille immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants ayant une expérience significative du marché.

Concernant le risque lié aux coûts opérationnels, les éventuels projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe interne de gestion de projets.

Hors le risque de valorisation, notre société ne semble pas concernée par ces risques.

### Risque lié à l'environnement économique

Concernant le risque lié à l'environnement économique, les activités du groupe « COFINIMMO » sont liées à l'évolution du cycle économique qui influence indirectement l'occupation de surfaces de bureaux ou de maisons de repos par le secteur privé et/ou public. Toutefois, l'impact de ce cycle sur le résultat et la valorisation du groupe « COFINIMMO » est atténué par la durée des baux, la diversification du portefeuille de clients, leur qualité et la présence partielle de clients appartenant au secteur public. En l'espèce, notre société n'est que très faiblement et indirectement exposée à ce risque.

### Risque de destruction des immeubles

Concernant le risque de destruction des immeubles, le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré en valeur totale de reconstruction. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements.

### Risque de contrepartie

Il existe un risque de solvabilité réduite ou de faillite de l'exploitant. Les risques de solvabilité sur une maison de repos individuelle sont mutualisés au sein du Groupe exploitant. Les opérateurs immobiliers reçoivent en vertu de leurs permis d'exploitation une partie importante de leurs revenus directement des organismes de sécurité sociale. A cet égard, la société tente d'investir quasi exclusivement dans des lits médicalisés agréés.

### Risque de liquidité financière

Les actions de la S.A. « QUATRO BUILD » sont détenues directement à 100 % par la S.A. « CAREINPRO », et indirectement à 100% par la S.A. « COFINIMMO ».

## CURA INVEST

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)  
Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles  
RPM 0465.524.972 Bruxelles

La société a contracté l'essentiel de sa dette bancaire auprès de la S.A. «COFINIMMO » qui a diversifié ses sources de financement entre le marché bancaire et le marché des capitaux (DCM/ECL), et qui maintient un volume de disponibilités sur les lignes de crédit suffisant pour couvrir les débours opérationnels, d'acquisitions, de construction et de refinancement à court et moyen terme de la société.

### Risque de change

Concernant le risque de change, le Groupe n'y est actuellement pas exposé.

### Risques liés à l'ICT

Le groupe « COFINIMMO » possède un Disaster Recovery Plan qui prévoit les actions à exécuter en cas d'incidents majeurs. Ainsi, une infrastructure existe dans un Data Centre distant du siège social de la Société. Sur les serveurs du Data Centre se trouvent à la fois les logiciels mais également les données majeures qui doivent permettre à la société de maintenir ses activités dans un mode dégradé temporaire.

### Evaluation des risques

Une analyse approfondie des risques est réalisée périodiquement en collaboration avec les dirigeants effectifs et le Corporate Legal Officer de la Société. Ce document est mis à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris tenant compte des leçons du passé.

Cette analyse tient compte des choix stratégiques de l'entreprise, des nouvelles contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue.

Cette analyse des risques comporte une identification des événements possibles, leur probabilité de survenance et leur impact sur les objectifs de l'entreprise vu sous les différents angles : financier, juridique, opérationnel, contrepartie, patrimonial et notoriété.

\* \*

Notre société n'a pas recours à des instruments financiers.

Notre société ne dispose pas de succursales.

Notre société n'a pas eu au cours de l'exercice d'activité en matière de recherche et de développement.

Il y a eu une augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale mais pas d'émission d'obligations convertibles ou avec droit de souscription décidée par le Conseil d'Administration.

**CURA INVEST**

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)  
Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles  
RPM 0465.524.972 Bruxelles

**3°) Ventilation du résultat net de l'exercice**

Conformément à l'article 23 de l'AR FIIS et à l'annexe B, la Société expose les postes de ventilation du résultat net de l'exercice :

<b>Annexe B de l'AR du 09/11/2016 relatif aux FIIS</b>	
	(x € 1 000)
<b>Postes de ventilation du résultat net de l'exercice 2019 du FIIS:</b>	<b>Cura Invest</b>
1°) les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun	N/A
2°) les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992	N/A
3°) les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS	1.280
4°) les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992;	N/A
5°) les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2°) et 4°);	N/A
6°) les revenus d'intérêts;	26
7°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992;	N/A
8°) les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7°);	N/A
9°) les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article 195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1 er, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°) , 2°) , 4°) et 7°);	N/A
10°) tout autre revenu ou produit.	952

\* \*

## CURA INVEST

Société Anonyme

Société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge ayant opté pour le statut de Fonds d'Investissement Immobilier Spécialisé conformément à l'arrêté royal du 09 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (F.I.I.S.)  
Boulevard de la Woluwe 58 – 1200 Bruxelles  
RPM 0465.524.972 Bruxelles

Nous vous demandons d'approuver le présent rapport financier annuel, les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 ainsi que l'affectation du résultat. Nous vous serions obligés de bien vouloir nous accorder décharge, ainsi qu'au Commissaire, pour notre gestion pendant l'exercice écoulé.

Bruxelles, le 08 mai 2020  
Le Conseil d'Administration

DocuSigned by:

*Sébastien Berden*

80CFD1340CCF437...

Sébastien BERDEN  
Administrateur

DocuSigned by:

*Françoise Roels*

85002F347F774B2...

Françoise ROELS  
Administrateur

DocuSigned by:

*Jean-Pierre Hanin*

637353D2E0E9416...

Jean-Pierre HANIN  
Administrateur

DocuSigned by:

*Jean Kotarakos*

0DF9BBADC4214BF...

Jean KOTARAKOS  
Administrateur

DocuSigned by:

*Yeliz Bicici*

80794EA8F3074E9...

Yeliz BICICI  
Administrateur

**Deloitte.**



**Cura Invest SA**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le  
31 décembre 2019 - Comptes annuels

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cura Invest SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Cura Invest SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 26 juin 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Cura Invest SA pour la première fois lors de cet exercice.

### Rapport sur les comptes annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total du bilan s'élève à 33 795 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 350 (000) EUR.

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### **Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.



## Autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe aux comptes annuels.

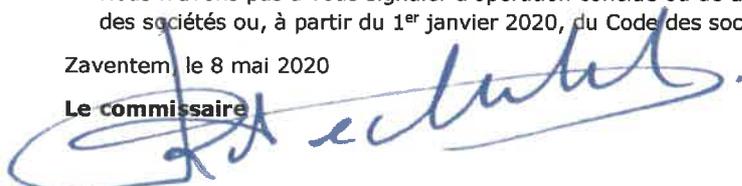


**Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, du Code des sociétés ou, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Zaventem, le 8 mai 2020

Le commissaire



---

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL**

Représentée par Rik Neckebroeck

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises  
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited