










CARE PROPERTY INVEST

société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Numéro d'entreprise 0456.378.070 (RPM Anvers)
(la « Société »)

COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS EXERCICE 2018

-31 DÉCEMBRE 2018-

-  Expansion vers le marché néerlandais de l'immobilier de santé.
-  Le cap des 100 projets immobiliers de soins de santé a été atteint en décembre 2018.
-  La juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2018 s'élève à environ 521 millions €, soit une augmentation de 20 % par rapport au 31 décembre 2017.
-  Le résultat net IFRS a augmenté d'environ 40 % par rapport au 31 décembre 2017.
-  Capitalisation boursière de 390.321.469 € au 31 décembre 2018.
-  Taux d'occupation au 31 décembre 2018 : 100 %.
-  Ratio d'endettement au 31 décembre 2018 : 45,70 %.
-  Diminution du capital étranger à 2,9 % au 31 décembre 2018.
-  Proposition de distribuer un dividende brut de 0,72 € par action pour l'exercice 2018. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net s'élève à 0,61 € par action, soit une augmentation de 5,8 % par rapport à l'exercice 2017.

CARE PROPERTY INVEST

société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Numéro d'entreprise 0456.378.070 (RPM Anvers)
(la « Société »)

COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS EXERCICE 2018

-31 DÉCEMBRE 2018-



ÉTAPES IMPORTANTES 2018

Expansion vers le marché néerlandais de l'immobilier de santé.

Le cap des 100 projets immobiliers de soins de santé a été atteint en décembre 2018.



CHIFFRES CLÉS FINANCIERS

CHIFFRES CLÉS	31 décembre 2018	31 décembre 2017		Evolution
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	521 m €	433 m €	↗	+20 %
RÉSULTAT NET IFRS	16,6 m €	11,8 m €	↗	+40 %
CAPITALISATION BOURSIÈRE	€ 390 321 469	358 535 389 €	↗	+9 %
TAUX D'OCCUPATION	100 %	100 %	=	=
RATIO D'ENDETTEMENT	45,70 %	35,39 %	↗	+29 %
COÛT DU CAPITAL ÉTRANGER	2,90 %	3,76 %	↘	-29 %



ACTIONNAIRES

Proposition de distribuer un dividende brut de 0,72 € par action pour l'exercice 2018. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net s'élève à € 0,61 par action, soit une augmentation de 5,8 % par rapport à l'exercice 2017.

L'assemblée générale ordinaire de la Société aura lieu le 29 mai 2019.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1. Récapitulatif des activités au cours de l'exercice 2018

Stratégie

Constituée le 30 octobre 1995, Care Property Invest, premier investisseur immobilier coté en bourse en Belgique, a fortement misé en 2017 sur la croissance de la Société et de son portefeuille immobilier.

les ambitions et les attentes pour l'exercice 2018 étaient très élevées, mais Care Property Invest a fait un effort important pour les réaliser et a fait un grand pas en avant en termes de renforcement de son portefeuille, de visibilité et bien sûr... de résultats.

Immobilier

La Société a pu ajouter 100 millions € d'investissements supplémentaires à son portefeuille, dont 69 millions € ont généré un rendement immédiat. Ceci, combiné avec l'achèvement des développements en cours et la survenance d'une augmentation globale de la juste valeur de son portefeuille, a résulté dans une juste valeur totale du portefeuille immobilier au 31 décembre 2018 d'environ 521 millions €⁽¹⁾.

La voie du changement de l'objectif géographique que nous avons initié en 2017 a également été explorée plus en profondeur. Avec les projets situés à Koekelberg ("Home Aldante") et Jette ("Wiert 126"), 2 investissements immobiliers supplémentaires dans la Région de Bruxelles-Capitale ont été ajoutés au portefeuille. De plus, au cours de l'exercice 2018, les premiers investissements aux Pays-Bas ont été lancés avec les projets «Villa Pavia» à Zeist, qui offre un rendement immédiat pour la Société et «De Orangerie» à Nijmegen, qui est un redéveloppement d'un bâtiment existant.

Financier

En 2018, Care Property Invest a atteint le seuil d'environ 25 millions € de revenus locatifs, soit une augmentation d'environ 26,51 % par rapport à l'exercice précédent. Grâce à cette augmentation des revenus locatifs d'une part, et à la maîtrise des coûts d'autre part, le résultat net IFRS est passé de 11,8 millions € pour l'exercice 2017 à 16,65 millions € pour l'exercice 2018, soit une augmentation de plus de 40%. Care Property Invest a ainsi largement atteint ses objectifs et réalisé un résultat net IFRS de 0,8619 € par action et peut donc augmenter le dividende de 5,8 % (de 0,68 € par action pour l'exercice 2017 à 0,72 € par action pour l'exercice 2018), malgré l'augmentation du nombre d'actions ayant droit au dividende suite aux 2 augmentations de capital qui ont eu lieu en 2017.

(1) (i) Conformément à la norme IAS 40, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur juste valeur, les créances de location-financement sont inscrits au bilan à coût, conformément IAS 17.

(ii) La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des créances de location-financement (IAS 17) selon valeurs du bilan, s'élève à 39 % au 31 décembre 2018. La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des immeubles de placement, s'élève à 61 % au 31 décembre 2018.

(iii) La valeur des créances de location-financement inscrites au bilan au 31 décembre 2018, s'élève à 173 160 837,65 €. La juste valeur des des créances de location-financement s'élève à 249 138 429 € au 31 décembre 2018. La juste valeur des créances de location-financement est une note obligatoire (IAS 17).

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Amélioration de la transparence de l'information financière

En septembre 2018, Care Property Invest a vu ses efforts de reporting récompensés pour la deuxième fois consécutive par un EPRA BPR Gold Award. En nommant la Banque Degroof Petercam comme fournisseur de liquidité à partir de février 2018, la Société a pour ambition de faire les efforts nécessaires pour répondre aux besoins de liquidité nécessaires pour être incluse dans l'indice EPRA. En novembre 2018, la Société a également nommé KBC Securities en tant que fournisseur de liquidité supplémentaire afin d'améliorer encore la liquidité de son action et d'atteindre son objectif stratégique, à savoir son inclusion dans l'indice EPRA.

Perspectives

La Société souhaite poursuivre cette trajectoire de croissance en 2019 et vise une nouvelle augmentation de ses résultats.

Par exemple, la Société s'attend à une augmentation des revenus locatifs d'au moins 29 millions € pour la fin de l'année 2019. L'augmentation prévue des revenus locatifs est rendue possible par les investissements immobiliers réalisés au dernier trimestre de 2018 et par plusieurs investissements dans le pipeline, dont la réalisation aura lieu en 2019.

Une augmentation du résultat net IFRS à un minimum de 0,87 € par action et une augmentation du dividende à payer de 0,72 € par action à 0,77 € sont également attendues.

Les ambitions de Care Property Invest pour 2019 et l'avenir sont donc ambitieuses.

Care Property Invest souhaite remercier ses actionnaires pour leur confiance, ses clients pour leur confiance dans la valeur ajoutée que Care Property Invest apporte à leur projet et, bien entendu, ses collaborateurs pour leur engagement dynamique dans la réalisation des objectifs de la Société.

 L'ambition de Care Property Invest est d'être la référence sur le marché de l'immobilier de soins de santé et d'accélérer sa croissance.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

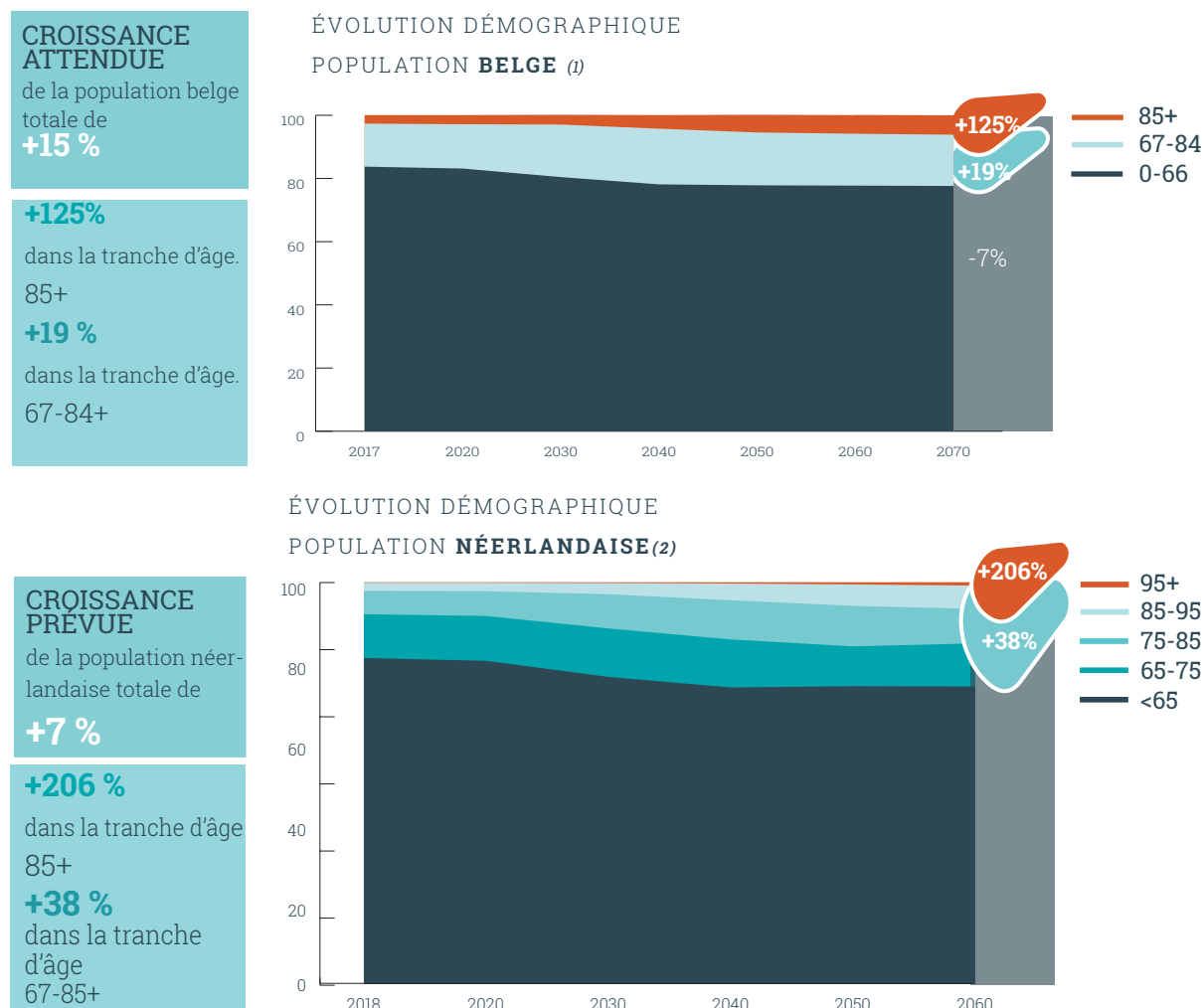
STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Un marché en croissance

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

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

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



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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

IMMOBILIER DE QUALITÉ SUR MESURE

La sélection minutieuse de nouveaux projets pour la Société a toujours lieu après une analyse complète des risques, qui va de pair avec une évaluation approfondie du conseil d'administration de la Société, suite à un premier examen des dossiers d'investissement lors du comité de direction de la Société.

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

Voici un aperçu des principaux critères de sélection :

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

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

Vision de l'avenir

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

STRATÉGIE FINANCIÈRE

Gestion des relations avec les investisseurs et les parties prenantes

Care Property Invest cherche à développer un dialogue permanent avec le secteur des soins de santé, les autorités, les investisseurs actuels et potentiels, les prêteurs et, plus généralement, toutes les parties prenantes.

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

Origine des sources de financement

Care Property Invest essaye de se financer de la façon la plus avantageuse possible, en recourant à des fonds propres et externes.

Fonds propres

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

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

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

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

Fonds étrangers

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

Un financement correct est nécessaire pour un modèle d'affaires solide et rentable, compte tenu des forts besoins en capitaux du secteur dans lequel la Société est active et de sa stratégie d'achat et de détention. Par conséquent, la Société a un endettement structurel avec principalement des prêts remboursables in fine. Les crédits d'investissement que la Société rembourse sont principalement des crédits qui étaient déjà contractés par des filiales avant leur acquisition et que la Société a acquis au moment de l'achat des actions de la filiale. La situation de trésorerie permanente de la Société est limitée.

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2. Événements marquants

2.1 Événements marquants au cours de l'exercice 2018

2.1.1 PROJETS EXERCICE 2018 EN BELGIQUE

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

2.1.1.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

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

Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

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

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

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

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

Leasings financiers

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

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

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.1.1.2 NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Leasings financiers

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

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

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

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

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

2.1.1.3 PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Leasings financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.1.1.4 PROJETS ACHEVÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Groupe de logements à assistance « Hof Driane » à Herenthout

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

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

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

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

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

2.1.2 PROJETS EXERCICE 2018 AUX PAYS-BAS

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions des différents projets aux Pays-Bas.

2.1.2.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.1.2.2 NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

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

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

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

«L'Orangerie» sera redéveloppée en une résidence de soins de 68 chambres et sera exploitée, après la livraison provisoire, par Zorghuis Nederland bv (partie du Blueprint Group) sur la base d'un bail à long terme d'une durée initiale d'au moins 20 ans avec un loyer (renouvelable) qui sera indexé annuellement. La propriété est située dans le quartier le plus vert de la ville, Dukenburg.

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

2.1.2.3 NOUVEAUX PROJETS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement

Une résidence de soins en Hollande septentrionale

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.1.3 AUTRES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE L'EXERCICE 2018

2.1.3.1 CRÉATION COMITÉ DE NOMINATION ET DE REMUNÉRATION

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

2.1.3.2 SUPPRESSION DES ACTIONS SPÉCIALES

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

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

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

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

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

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

2.1.3.4 CRÉATION DE FILIALES

Care Property Invest.NL bv

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

Care Property Invest.NL2 bv

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.1.3.5 FUSIONS

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

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

Fusion entre Care Property Invest SA et Ter Bleuk SA

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

Fusion entre Care Property Invest SA et Dermedil SA

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

Pour plus d'informations sur les filiales de Care Property Invest, voir le point «2.4. Participations» à la page 20.

2.1.3.6 EXIT TAX

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2018

2.2.1 INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

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

2.2.1.1 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN BELGIQUE

Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Fusion entre Care Property Invest SA et Konli sprl

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

Pour plus d'informations sur les filiales de Care Property Invest, voir le point «2.4. Participations » à la page 20.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.2.3 CRÉATION COMITÉ D'AUDIT

Le 13 février 2019, le conseil d'administration a mis en place un comité d'audit dont la mission est d'assurer l'exactitude et la fiabilité des informations financières, tant internes qu'externes. Le Comité veille à ce que les rapports financiers périodiques de Care Property Invest donnent une image fidèle, juste et claire de la situation et des perspectives d'avenir de Care Property Invest et, en particulier, vérifie les états financiers annuels et périodiques avant leur publication. Le comité d'audit vérifie également l'application correcte et cohérente des différentes normes comptables et règles d'évaluation appliquées. Il contrôle également l'indépendance du commissaire et a un rôle consultatif lors de la (re)nomination du commissaire. Des informations détaillées sur le fonctionnement du comité d'audit sont disponibles dans la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site Internet, www.carepropertyinvest.be.

2.2.4 CRÉATION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

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

2.3 Perspectives d'avenir

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

Les préparations de la Société en 2017 ont porté leurs fruits en 2018 avec un nombre substantiel de nouveaux investissements, dont la cerise sur le gâteau était ses premières acquisitions sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé. Elle a pu clôturer l'exercice avec 2 additions néerlandaises à son portefeuille immobilier, à savoir dans un ordre chronologique le redéveloppement de la résidence de soins «De Orangerie» à Nimègue et la résidence de soins «Villa Pavia» à Zeist. Un accord sous conditions suspensives a également été conclu pour un projet en Hollande septentrionale le 28 septembre 2018.

Pour plus d'informations sur ces projets, voir le point "2.1 Evénements importants au cours de l'exercice 2018" à la page 9.

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

Construire dans
 le domaine des soins
 en toute confiance.

2.4 Participations

Au 31 décembre 2018, Care Property Invest comptait 14 filiales dont elle détenait directement ou indirectement 100 % des actions. Le tableau ci-dessous donne plus de détails sur ces sociétés.

Nom	Catégorie	Numéro de TVA	Acquisitie datum	Nombre total d'actions détenues par CPI	Nombre total d'actions dans d'autres sociétés	Nom de l'autre société
Care Property Invest SA (SIR)	Société mère	BE0456.378.070				
Filiales belges						
Siger SA	Filiale	BE0876.735.785	13/07/2017	999	1	Aldante SA
Daan Invest SA	Filiale	BE0466.998.877	29/12/2017	999	1	Siger SA
Aldante SA	Filiale	BE0467.949.081	29/03/2018	8 499	1	Siger SA
Igor Balen SA	Filiale	BE0456.378.070	17/07/2018	99	1	Siger SA
Konli sprl	Filiale	BE0836.269.662	3/10/2017	186	0	
VSP Wolvertem sprl	Filiale	BE0541.463.601	30/10/2017	1	0	
Anda Invest sprl	Filiale	BE0475.004.743	29/12/2017	1 000	0	
Immo Kemmelberg sprl	Filiale	BE0823.004.517	29/12/2017	200	0	
Tomast sprl	Filiale	BE0475.004.842	29/12/2017	1 000	0	
't Neerhof service SA (FIIS)	Filiale	BE0444.701.349	29/03/2018	1 986	0	
De Meeuwen SA (FIIS)	Filiale	BE0833.779.534	2/10/2018	375	0	
B.E.R.L. International SA	Filiale	BE0462.037.427	19/12/2018	100	0	
Filiales néerlandaises						
Care Property Invest.NL bv	Filiale	Kvk 72865687	17/10/2018	1	0	
Care Property Invest.NL2 bv	Filiale	Kvk 73271470	5/12/2018	1	0	

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3. Patrimoine

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Immeubles de placement		
Immeubles de placement	224 718 928,11	201 664 978,49
Activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
Créances de location-financement	173 314 293,55	160 251 205,00
Créances commerciales concernant les projets achevés	13 373 945,61	10 885 750,18

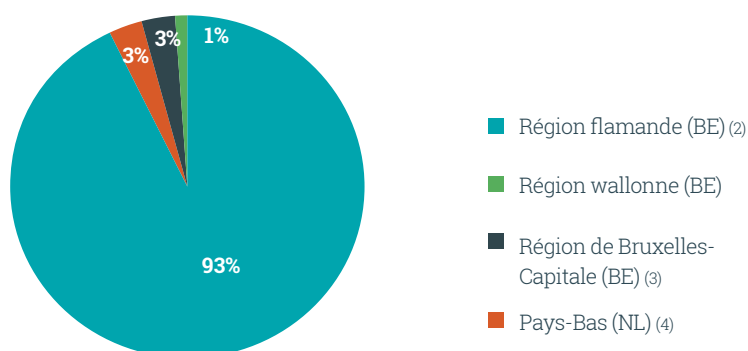
Au 31 décembre 2018, Care Property Invest a 100 projets en portefeuille qui ont été effectivement acquis (un accord a été signé le 28 septembre 2018 pour un projet supplémentaire), dont 4 projets sont en cours de développement.

L'augmentation des créances de location-financement de 160 251 205,00 € à 173 160 837,65 € découle de la comptabilisation du projet «Hof Driane» à Herenthout, achevé le 20 février 2018, comme leasing financier (IAS 17), ainsi qu'à l'acquisition de la société SA Igor Balen, propriétaire du «Residentie De Anjers». Contrairement aux projets du portefeuille initial, dans le projet «Hof Driane» à Herenthout et le projet «Residentie De Anjers» à Balen, le canon se compose non seulement de la composante intérêts mais aussi du remboursement du capital, de sorte que le montant de la créance diminuera progressivement sur la période du bail emphytéotique.

3.1. Répartition géographique

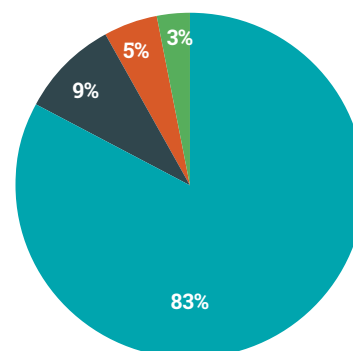
La plupart des projets se situent encore actuellement sur le territoire belge, plus précisément dans la Région flamande. Au cours du second semestre 2018, la Société a réalisé ses premiers investissements aux Pays-Bas. Les 100 projets effectivement acquis (1) en portefeuille au 31 décembre 2018 sont répartis géographiquement entre les différentes régions belges et les Pays-Bas comme suit :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS



Chiffres au 31 décembre 2018

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES

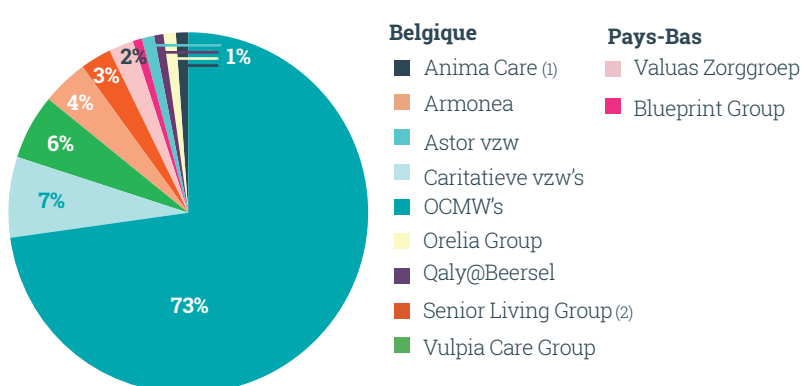


Chiffres au 31 décembre 2018

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

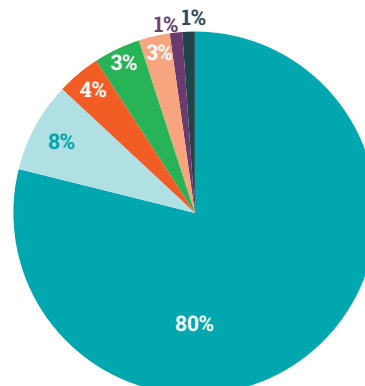
Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



Chiffres au décembre 2018

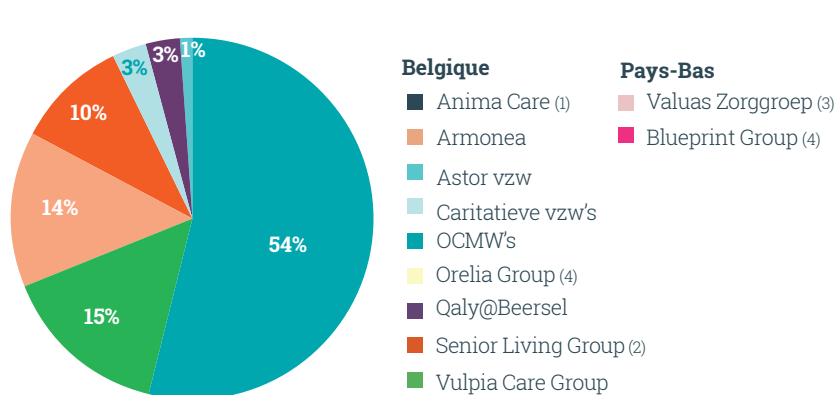
Dans le portefeuille immobilier total, le CPAS d'Anvers compte 4 projets, le CPAS de Bruges en compte également 4 et les CPAS suivants en comptent chacun 2 : Tirlemont, Leopoldsburg, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Sint-Niklaas, Destelbergen, Hooglede, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel et Essen.



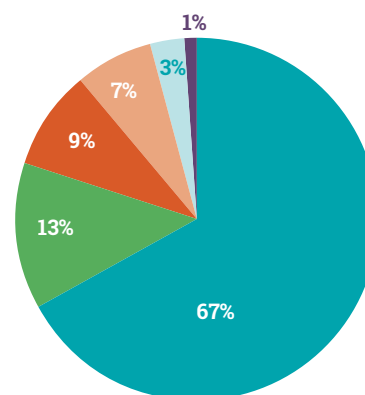
Chiffres au 31 décembre 2017

- (1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren).
- (2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.

3.3 Répartition par exploitant des revenus reçus des contrats de location et baux emphytéotiques



Chiffres au 31 décembre 2018



Chiffres au 31 décembre 2017

Le 31 décembre 2018, les CPAS représentaient 54,32 % du total des revenus locatifs de la Société, la part du CPAS d'Anvers étant la plus importante (3,91 %), suivie de celles du CPAS de Bruges (3,01 %) et du CPAS de Waregem (2,37 %). L'autre solde des revenus locatifs provient de projets exploités par des associations à but non lucratif et divers opérateurs privés.

- (1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren). Le projet ne génère donc pas encore de revenus locatifs et n'est donc pas encore inclus dans ce tableau.
- (2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.
- (3) Les opérateurs suivants sont également inclus dans les revenus locatifs avec une part inférieure à 0,5 % : Orelia Group avec 0,14 % et Valuas Zorggroep avec 0,06 %.
- (4) Le Blueprint Group ne génère pas encore de revenus car le projet «De Orangerie» à Nimègue est encore en cours de développement.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4. Care Property Invest en bourse

4.1. Nombre et types d'actions

Les montants sont mentionnés en euros.

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

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

Les montants sont mentionnés en euros.

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

Les montants sont mentionnés en euros.

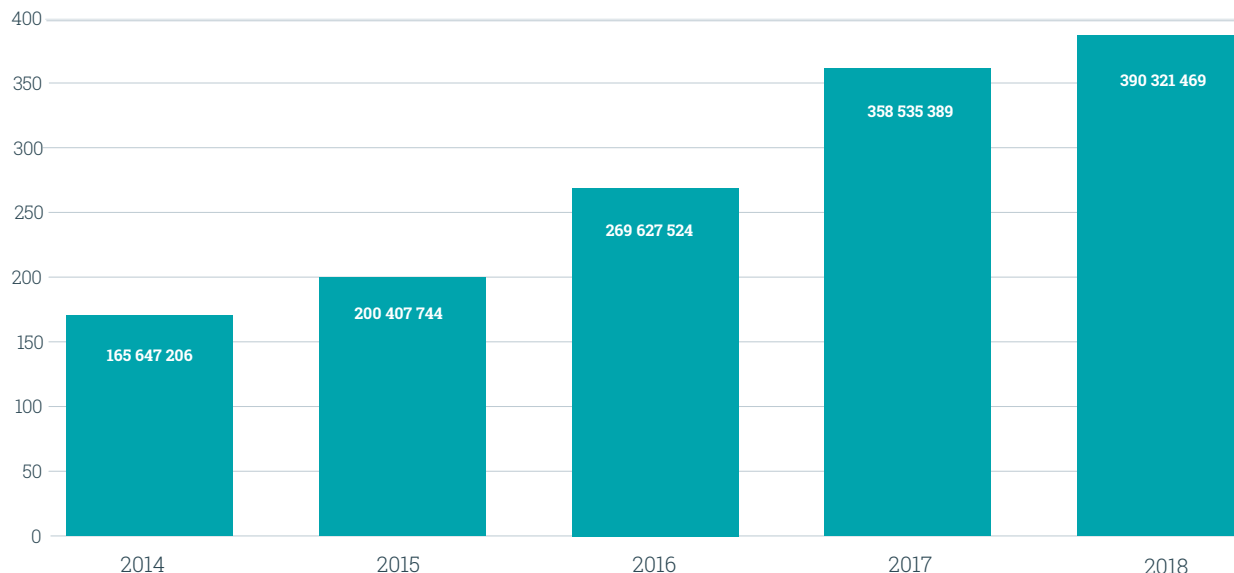
Valeur des actions au 31 décembre	2018	2017
cours de bourse à la date	20,20 €	18,56 €
cours de bourse le plus élevé de la période	20,30 €	20,85 €
cours de bourse le moins élevé de la période	17,80 €	18,13 €
cours de bourse moyen	18,98 €	19,90 €
capitalisation boursière	390 321 469 €	358 535 389 €
valeur nette par action	11,86 €	11,29 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	41,30 %	39,15 %
EPRA VAN	16,50 €	15,98 €
prime par rapport à l'EPRA VAN	18,30 %	13,89 %
flottant	100,00 %	99,22 %
volume journalier moyen	9 664	9 573
taux de rotation	12,75 %	12,58 %
Dividende par action		
dividende brut par action (1)	0,72 €	0,68 €
dividende net par action	0,6120 €	0,58 €
précompte mobilier appliqué	15,00 %	15,00 %
rendement par action par rapport au cours de bourse	3,56 %	3,66 %
pay out ratio (au niveau statutaire)	115,89 %	100,00 %
pay out ratio (au niveau consolidé)	83,54 %	91,04 %

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE

Millions €



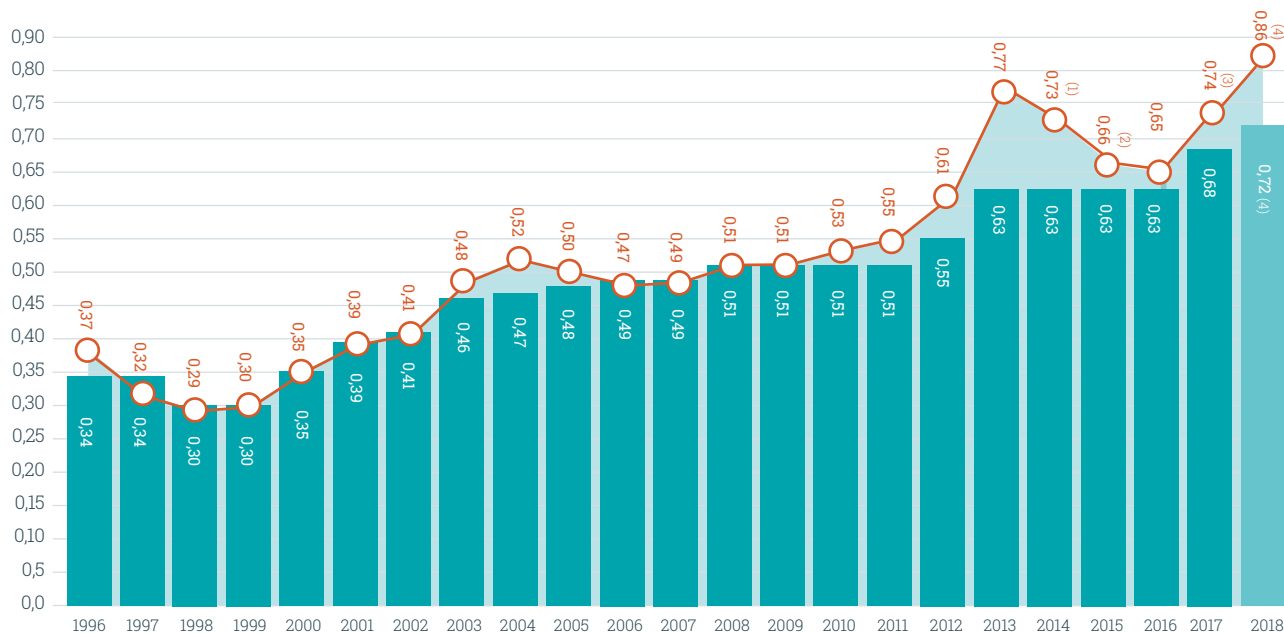
COMPARAISON DU COURS DE L'ACTION



Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

€/action



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

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

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

(4) Voir plus loin sous le point "7. Affectation du résultat" à la page 45.

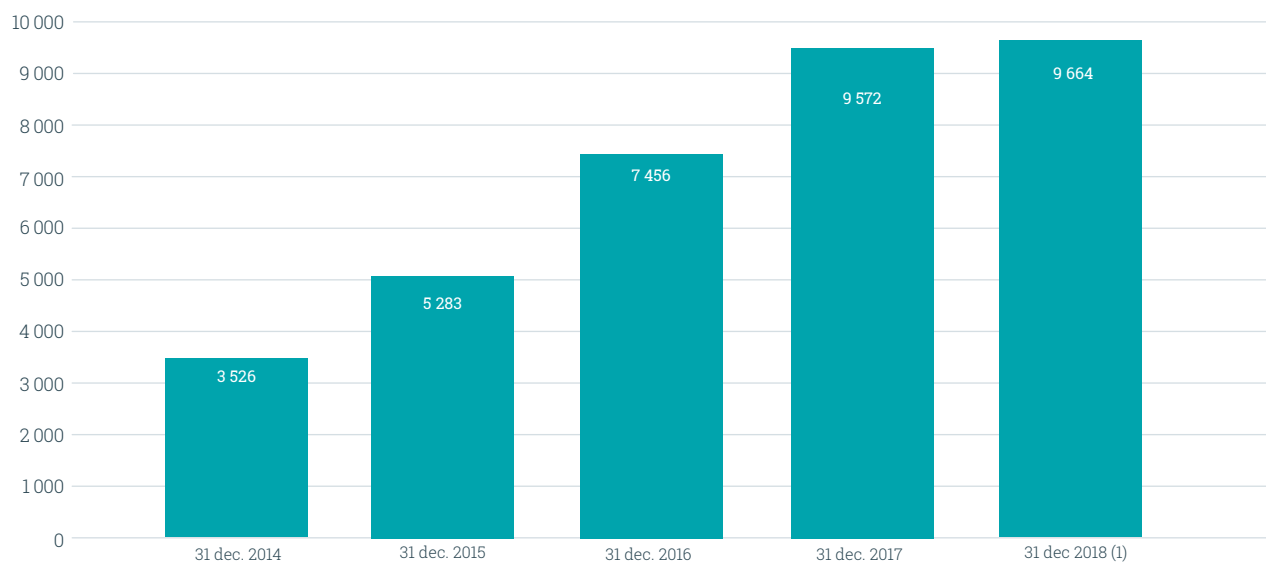
■ Dividende brut (en €/action). Le 24 mars 2014 un fractionnement d'actions a eu lieu (1/1000)

○ Résultat net IFRS (€/action)

■ Dividende proposé

LIQUIDITÉ DES ACTIONS

Nombre moyen d'actions négociées par jour



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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

ÉVOLUTION DU COURS BOURSIER ET DU VOLUME D'ACTIONS

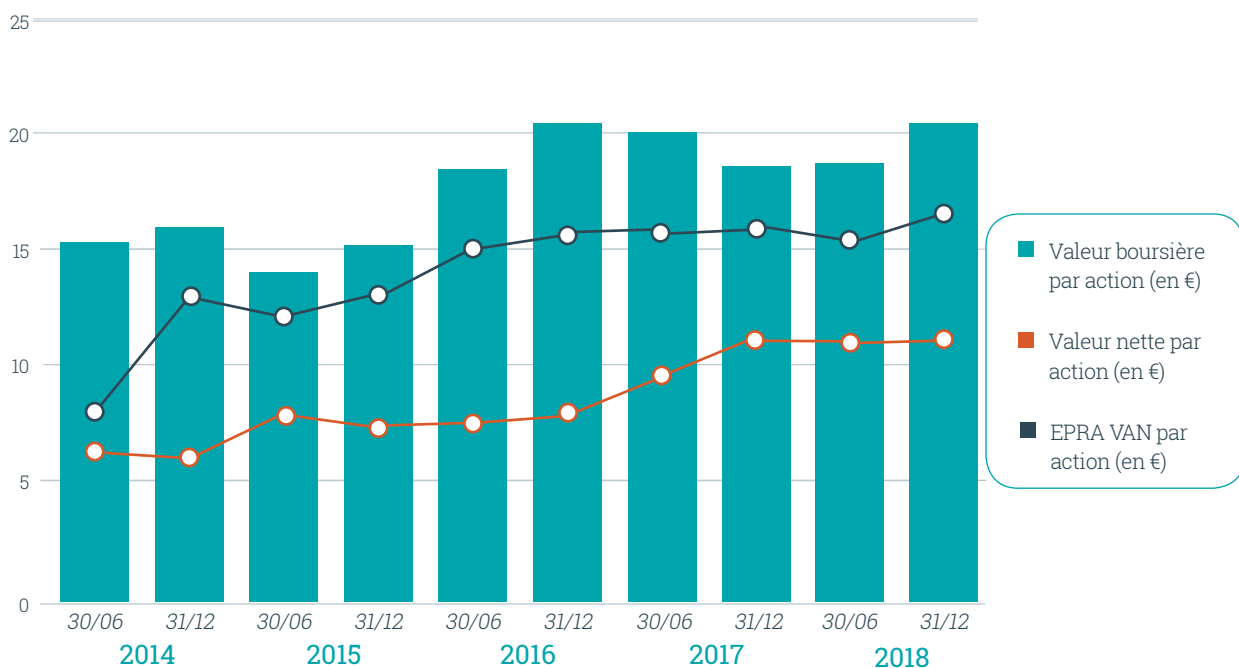
Prix de l'action en €



- ↗ Taux annuel moyen d'augmentation >8% ⁽¹⁾
- Prix de l'action (en €)
- ↗ Taux annuel moyen d'augmentation: >30%
- Volume d'actions

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

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



Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5. Synthèse du bilan consolidé et état du résultat global

5.1. État consolidé du résultat global

Les montants sont en euros.

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

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

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

Construire dans
 le domaine des soins
 en toute confiance.

5.2. Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont mentionnés en euros.

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

5.3. Composants du résultat net

Les montants sont mentionnés en euros.

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

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 15 805 323 au 31 décembre 2017 et a augmenté à 19 322 845 actions au 31 décembre 2018 car les actions nouvellement émises dans le cadre de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017 ont entièrement droit aux dividendes de l'exercice en cours. Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière était de 20,20 € au 31 décembre 2018 et de 18,56 € au 31 décembre 2017. Le rendement brut est calculé dans le tableau «5.2. Résultat net par action sur une base consolidée» en divisant le résultat net par action par le prix d'émission initial en 1996 d'une part et la valeur boursière à la date de clôture, d'autre part. Dans le tableau «5.3. Composantes du résultat net» le rendement brut est calculé en divisant le résultat net IFRS par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net ou le résultat net IFRS par action.

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

Au 31 décembre 2018, ils étaient tous nominatifs.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Note explicative de l'état du résultat global

Résultat opérationnel

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

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

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

Les frais généraux de fonctionnement ont augmentés de 903 757,90 € par rapport au 31 décembre 2017. L'augmentation des frais généraux d'exploitation s'explique principalement par les conseils de la Société concernant son entrée sur le marché néerlandais, la transformation des filiales en FIIS et la fusion silencieuse de certaines filiales.

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

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

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

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de l'acquisition de prêts existants auprès de filiales nouvellement acquises et de la mobilisation de fonds étrangers pour financer les acquisitions au premier trimestre de 2018. Au cours du deuxième trimestre de 2018, un financement a été conclu pour le paiement du dividende. Au cours du troisième trimestre, une émission supplémentaire d'un papier commercial de 12 000 000 € a été effectuée pour financer l'acquisition de la société Igor Balen nv, propriétaire du projet «Residentie De Anjers» à Balen. D'autres émissions de papier commercial et des tirages sur la facilité de refinancement de KBC pour financer les nouvelles acquisitions ont également été effectués au quatrième trimestre. Au 31 décembre 2018, il en résulte un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,90 %. Il s'agit d'une baisse significative par rapport aux taux d'intérêt moyens pondérés de 3,76 % au 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2018, l'encours du papier commercial de la Société s'élevait à 31,5 millions € et celui de la facilité de refinancement auprès de KBC à 32,5 millions €.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

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

Impôts

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

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

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

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

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

Résultat net IFRS

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.4. Bilan consolidé

Les montants sont mentionnés en euros

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

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

En Belgique

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

Aux Pays-Bas

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

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

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

Autres immobilisations corporelles

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

Créances de location-financement

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

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

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

Dettes et engagements

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

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

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

Les montants sont mentionnés en euros.

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

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

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres.

6. EPRA ⁽¹⁾



6.1 EPRA (European Public Real Estate Association) - Adhésion

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

Avec un portefeuille immobilier conjoint qui dépasse le seuil de 450 milliards €⁽¹⁾, plus de 275 membres de l'EPRA (entreprises, investisseurs et leurs fournisseurs) représentent le cœur de l'immobilier européen coté. L'objectif de cette organisation à but non lucratif, est de promouvoir l'immobilier européen (coté) et son rôle dans la société. Les membres sont cotés en bourse et forment un front afin de travailler ensemble pour améliorer les directives sur la comptabilité, la divulgation et la gouvernance d'entreprise dans le secteur de l'immobilier européen. En plus, elle assure des fournisseurs d'informations qualitatives aux investisseurs et publie des normes pour les publications financières, qui à partir du rapport financier annuel de l'exercice 2016, sont également inclus dans le rapport financier semestriel et annuel de Care Property Invest.

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



6.1.1 L'INDICE EPRA

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

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

(1) es données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises au contrôle de la FSMA et du commissaire.

Construire dans
 le domaine des soins
 en toute confiance.

6.2 Indicateurs de performance clés selon le référentiel EPRA: aperçu

Montants en euro.

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

- (1) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Le risque d'inoccupation locatif pour le projet Tilia est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Le projet était complètement occupé tant au 31 décembre 2018, qu'au 31 décembre 2017. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Aussi pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie.
- (2) En raison de changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs de 2017 ont été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

6.3 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA: aperçu détaillé

Montants en euro.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
EPRA Résultat			
Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	x 1 000	19 416	11.781 (2)
	€/action	1,00	0,75 (2)
EPRA VAN			
Valeur de l'Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme.	x 1 000	318 875	308.731
	€/action	16,50	15,98
EPRA VANNN			
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés	x 1 000	269 480	266.457
	€/action	13,95	13,79
EPRA Rendement Initial Net (RIN)			
Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	5,27	5,32 (2)
EPRA RIN ajusté			
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives	%	5,27	5,46 (2)

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

Construire dans
 le domaine des soins
 en toute confiance.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
EPRA Taux de vacance locative (1)	%	0,00	0,00
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	%	15,14	4,23
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances excluses)	%	15,14	4,23
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier			

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

6.3.1. RÉSULTAT EPRA

		(x 1.000 €)	
Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Résultat net selon les états financiers		23 002	14 288
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :		-3 585	-2 507 (2)
i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-3 728	-457 (2)
(ii)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii)	Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv)	Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v)	Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	142	-2 049
(vii)	Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii)	Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	0	0
(ix)	Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x)	Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
EPRA Résultat		19 416	11 781 (2)
Nombre moyen pondéré d'actions (1)		19 322 845	15 805 323
EPRA Résultat par action (en €)		1,00	0,75 (2)

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

6.3.2. RÉCONCILIATION DU RÉSULTAT EPRA AU RÉSULTAT IFRS

(x 1.000 €)

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

(en €/action) (2)

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

(en €/action - dilué) (3)

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

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

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

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

Construire dans
 le domaine des soins
 en toute confiance.

6.3.3.EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

	(x 1.000 €)	
Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
VAN selon les états financiers	230 411	218 157
VAN par action selon les états financiers	11,92	11,29
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	230 411	218 157
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement.	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement. (1)	62 736	61 059
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente.	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-19 556	-19 414
(v.a) Impôts différés.	-6 171	-10 101
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés.	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	318 875	308 731
Nombre d'actions	19 322 845	19 322 845
EPRA VAN par action (en €)	16,50	15,98

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

Construire dans
 le domaine des soins
 en toute confiance.

6.3.4. EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉ (VANNN)

(x € 1.000)

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

6.3.5. EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN) ET EPRA RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ (RIN AJUSTÉ)

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Immeubles de placement en juste valeur	271 431	201 665
La juste valeur des contrats de location-financement. (1)	249 138	232 196
Actifs destinés à la vente (+)	0	0
Projets de développement (-)	-13 761	-6 353 (2)
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	506 808	427 508 (2)
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement(+)	6 442	4 883 (2)
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	513 250	432 391 (2)
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	27 051	23 001 (2)
Charges immobilières (-)	0	0
Revenus locatifs nets annualisés	27 051	23 001 (2)
Réductions de loyer échéant dans les 12 mois et autres avantages	0	610 (2)
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	27 051	23 611 (2)
EPRA RIN (in %)	5,27 %	5,32 % (2)
EPRA RIN ajusté (in %)	5,27 %	5,46 % (2)

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

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

Construire dans
 le domaine des soins
 en toute confiance.

6.3.6. EPRA VACANCE LOCATIVE (1)

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Surfaces locatives (en m ²)	0	0
VLE des surfaces vacantes	0	0
VLE du portefeuille total	0	0
EPRA VACANCE LOCATIVE (en %)	0,00 %	0,00 %

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

6.3.7. PORTEFEUILLE IMMOBILIER - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(x € 1.000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2017				31 décembre 2018		
	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Acquisitions	Ventes	En exploitation	Revenus locatifs bruts pour la période	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Evolution des revenus locatifs bruts à portefeuille constant
Belgique	17 918	1 225	0	23 997	25 222	18 306	2,16 %
Immeubles de placement en exploitation	4 189	911	0	9 833	10 744	4 259	
Créances de location-financement	13 729	314	0	14 164	14 478	14 047	
Pays-Bas	0	15	0	0	15	0	0,00 %
Immeubles de placement en exploitation	0	15	0	0	15	0	
Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement et leasings financiers en exploitation	17 918	1 240	0	23 997	25 237	18 306	2,16 %

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

6.3.8 EPRA RATIOS DES COÛTS

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-3 821	-2 108
Charges relatives à la location	0	0
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	0	0
Frais techniques	0	0
Frais commerciaux	0	0
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
Frais de gestion immobilière	0	0
Autres charges immobilières	0	0
Frais généraux de la société (1)	-3 908	-3 004
Autres revenus et charges d'exploitation	87	896
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-3 821	-2 108
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-3 821	-2 108
Revenus locatifs bruts (C)	25 237	19 947
EPRA RATIO DE COÛTS (CHARGES DIRECTES DE VACANCE INCLUSES) (A/C)	15,14 %	10,57 %
EPRA RATIO DE COÛTS (CHARGES DIRECTES DE VACANCE EXCLUES) (B/C)	15,14 %	10,57 %

(1) Coûts d'exploitation généraux et capitalisés (part des entreprises conjointes incluse).

Care Property Invest capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation, directement liés aux projets de développement (frais juridiques, frais de gestion de projet, ...).

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

6.3.9 EPRA CAPEX

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Coûts d'investissement capitalisés sur les immeubles de placement		
(1) Acquisitions	31 728	63 457 (1)
(2) Projets de développement	7 733	5 702 (1)
(3) Immeubles en exploitation	-1 062	906 (1)
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement	38 400	70 064 (1)

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2018	2017
Coûts d'investissement capitalisés sur les leasings financiers		
(1) Acquisitions	13 111	3 621
(2) Projets de développement	-1 222	532 (2)
(3) Immeubles en exploitation	-202	-308
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers	11 687	3 845 (1)

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

 Care Property Invest continue à œuvrer en faveur d'une amélioration continue de sa transparence financière, en vue de son intégration dans l'indice EPRA.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

6.4 Définitions et objectifs des indicateurs EPRA

Indicateurs clés de performance (KPI) EPRA	Définition	Objectif
Résultat	Résultat courant des activités opérationnelles stratégiques.	Un point de comparaison important pour les résultats d'exploitation sous-jacents d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les distributions de dividendes actuelles sont soutenues par les résultats.
NAV EPRA	Valeur nette d'inventaire (ci-après, NAV pour Net Asset Value), ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne s'inscrivent pas dans un modèle financier d'immeubles de placement à long terme.	Apporte des modifications à la NAV IFRS, afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et des engagements au sein d'une véritable société immobilière ayant une stratégie d'investissement à long terme.
NNNAV EPRA	NAV EPRA, ajustée pour refléter la juste valeur des (i) instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	Apporte des modifications à la NAV EPRA, afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et engagements au sein d'une société immobilière.
Rendement initial net EPRA (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés, sur la base des loyers courants ('passing rents'), à la date de clôture des comptes annuels, déduction faite des coûts immobiliers, l'ensemble étant divisé par la valeur de marché du portefeuille et majoré des droits et frais de transfert estimés, en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement.	Un point de comparaison pour l'évaluation du portefeuille. Ce point de comparaison devrait permettre aux investisseurs de comparer plus facilement l'évaluation du portefeuille X avec celle du portefeuille Y.
RIN ajusté EPRA	Ce ratio apporte un ajustement au RIN EPRA en ce qui concerne l'expiration des diminutions de loyers et autres mesures incitatives.	Ce point de comparaison devrait permettre aux investisseurs de comparer plus facilement l'évaluation du portefeuille X avec celle du portefeuille Y.
Taux d'inoccupation EPRA	Estimation de la valeur locative (EVL) des superficies inoccupées divisée par l'EVL de l'ensemble du portefeuille.	Un point de comparaison « pur » (%) pour les superficies inoccupées des immeubles de placement, basée sur l'EVL.
Ratio de coût EPRA (y compris les coûts d'inoccupation directs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS incluant les coûts directs des bâtiments non loués, divisées par les revenus locatifs bruts, déduction faite des coûts du terrain.	Il s'agit d'un point de comparaison important qui permet d'évaluer de façon significative les modifications des coûts d'exploitation d'une société.
Ratio de coût EPRA (y compris les coûts d'inoccupation directs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, déduction faites des coûts directs des bâtiments non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts, déduction faite des coûts du terrain.	Il s'agit d'un point de comparaison important qui permet d'évaluer de façon significative les modifications des coûts d'exploitation d'une société.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

7. Affectation du résultat

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

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

Conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, la distribution minimale de dividendes pour l'exercice 2018 est de 9 603 784,50 €. Dans le cas d'un résultat net positif pour l'exercice, ce montant doit au moins être distribué comme rémunération du capital, soit 80 % du résultat ajusté moins la réduction de la dette au cours de l'exercice.

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

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

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

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

8. Perspectives

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

8.1. Hypothèses

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

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

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

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

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

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

8.2. Conclusion concernant les perspectives du taux d'endettement

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

8.3. Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

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

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

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

8.4. Déclarations

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

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

9. Principaux risques

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les facteurs de risque et incertitudes décrits dans le rapport financier annuel 2017 de la Société resteront en vigueur au cours des premiers mois de 2019. Une mise à jour de ces facteurs de risque figure dans le rapport financier annuel 2018, qui sera publié le 25 avril 2019.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

10. Calendrier financier

Rapport financier annuel 2018	25 avril 2019, après les heures de Bourse
Déclaration intermédiaire du 1e trimestre 2019	16 mai 2019, avant les heures de Bourse
Assemblée générale ordinaire	29 mai 2019, 11 heures
Cotation ex-coupon no. 10	31 mai 2019
Date de clôture des registres	3 juin 2019
Mise en paiement du dividende	4 juin 2019
Rapport financier semestriel 2019	5 septembre 2019, avant les heures de Bourse
Déclaration intermédiaire du 3e trimestre 2019	14 novembre 2019, avant les heures de Bourse

Ces dates sont données sous réserve de modifications.

11. Lexique des Indicateurs Alternatifs de Performance

On entend par «IAP» un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Care Property Invest utilise dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces IAP ont été définis par la Société dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques de l'état du résultat global ou du bilan.

11.1 Marge opérationnelle

Définition	Utilité	Réconciliation
Il s'agit du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs nets.	Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la Société en pourcentage des revenus locatifs.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	21 415 640,11	17 838 816,99
Revenus locatifs nets	= B	25 236 782,83	19 947 118,72
Marge opérationnelle	= A/B	84,86 %	89,43 %

11.2 Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

Définition	Utilité	Réconciliation
Le résultat financier (revenus financiers, charges d'intérêts nettes et autres charges financières), hors les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (les instruments de couverture autorisés, pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie en IFRS et autres comme des actifs financiers destinés à la vente).	Cet IAP ne tient pas compte de l'impact sur l'état du résultat global des instruments financiers qui doivent être considérés comme «non-réalisés». En ne tenant pas compte des variations de la juste valeur (IAS 39 - IAS 40), le résultat lié aux activités opérationnelles stratégiques peut être calculé.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.

Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Résultat financier	= A	-5 973 035,45	-2 388 097,99
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	= B	-142 219,64	2 049 040,70
Résultat financier avant variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	= A-B	-5 830 815,81	-4 437 138,69

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

11.3 Fonds propres avant variation de la juste valeur des produits financiers

Définition	Utilité	Réconciliation	
Le résultat financier (revenus financiers, charges d'intérêts nettes et autres charges financières), hors les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (les instruments de couverture autorisés, pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie en IFRS et autres comme des actifs financiers destinés à la vente).	Cet IAP ne tient pas compte de l'impact sur l'état du résultat global des instruments financiers qui doivent être considérés comme «non-réalisés». En ne tenant pas compte des variations de la juste valeur (IAS 39 - IAS 40), le résultat lié aux activités opérationnelles stratégiques peut être calculé.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.	
Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Capitaux propres	= A	230 411 202,11	218 157 243,26
Variations de la juste valeur des produits financiers	= B	19 413 963,30	21 463 004,00
Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers	= A-B	210 997 238,81	196 694 239,26

11.4 Interest coverage ratio (Le ratio de couverture d'intérêts)

Définition	Utilité	Réconciliation	
C'est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les frais d'intérêts payés.	Cet APM mesure combien de fois une entreprise gagne ses frais d'intérêts. C'est un critère de la mesure dans laquelle le bénéfice d'exploitation peut diminuer sans que l'entreprise ne se retrouve en difficulté financière. Selon la convention avec KBC Bank, cette valeur doit être d'au moins 2.	Le calcul détaillé de cet APM peut être trouvé ci-dessous.	
Exercice clôturé le 31 décembre		2018	2017
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	= A	21 415 640,11	17 838 816,99
Total des frais d'intérêts payés.	= B	5 675 010,50	4 345 350,95
Interest coverage ratio	= A/B	3,77	4,11

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

À propos de Care Property Invest

Care Property Invest NV est une Société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Réposant sur une organisation solide, Care Property Invest aide les prestataires de soins à réaliser leurs projets en offrant de l'immobilier qualitatif et socialement responsable, sur mesure de l'utilisateur final. Pour ses actionnaires, elle cherche d'obtenir un rendement stable à long terme.

Cette année, l'action Care Property Invest a célébré son **23ème anniversaire sur Euronext Bruxelles**. L'action est cotée sous la dénomination CPINV et le Code **ISIN suivant: BE0974273055**. Depuis décembre 2016, l'action a été également incluse dans **l'indice BEL Mid** et la Société est devenue un membre de l'EPRA.

En septembre 2018, Care Property Invest a reçu son **deuxième EPRA BPR Gold Award**.

Précaution relatives aux perspectives

Le présent communiqué de presse contient des perspectives qui impliquent des risques et des incertitudes, y compris des déclarations sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions de Care Property Invest. Il est rappelé aux lecteurs que de telles perspectives comprennent des risques connus et inconnus et sont sujettes à d'importantes incertitudes commerciales, économiques et concurrentielles, sur lesquelles Care Property Invest n'a, en grande partie, pas prise. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se produisent, ou si les hypothèses de base sont incorrectes, les résultats finaux peuvent différer sensiblement des résultats projetés, prévus, estimés ou extrapolés. Par conséquent, Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces perspectives.

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle des états financiers consolidés sont fondamentalement achevées et n'ont pas révélé de correction significative. Le commissaire a également confirmé que les informations comptables comprises dans ce communiqué de presse correspondent avec les états financiers sur la base desquels il était établi, sans écarts significatifs.

Pour toute information supplémentaire, veuillez vous adresser à :



Peter Van Heukelom
Chief Executive Officer / Gedelegeerd Bestuurder
E Peter.VanHeukelom@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 459 59 82 67



Filip Van Zeebroeck
Chief Financial Officer / Membre du comité de direction
E Filip.Vanzeebroeck@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 494 91 10 93



Valérie Jonkers
Chief Operating Officer / Membre du comité de direction
E Valerie.Jonkers@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 499 28 01 43

Care Property Invest SA
Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be