

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

16 mai 2019 - avant les heures d'ouverture de la bourse  
sous embargo jusqu'à 08h00

## 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 »)

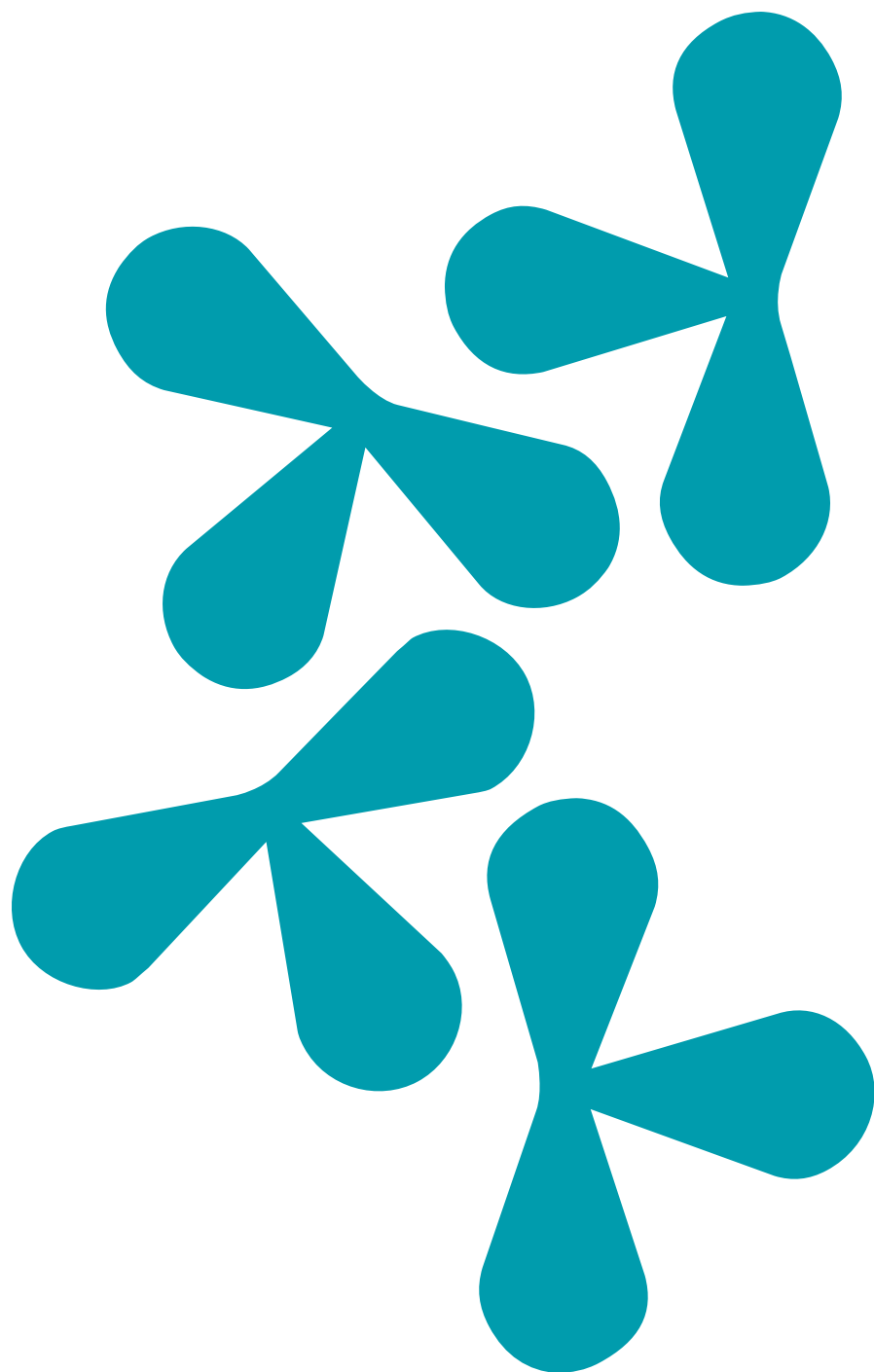
### DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 1ER TRIMESTRE 2019 - 31 MARS 2019



#### CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE CLÉ	31 mars 2019	31 décembre 2018	31 mars 2018		Évolution
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	535 m €	521 m €		↗	+2,7 %
RÉSULTAT NET IFRS	4,2 m €		3,4 m €	↗	+25 %
CAPITALISATION BOURSIÈRE	461 815 996 €	390 321 469 €		↗	+18 %
TAUX D'OCCUPATION	100 %	100 %	100 %		=
TAUX D'ENDETTEMENT	47,52 %	45,70 %		↗	+4 %
COÛT DE CAPITAL EMPRUNTÉ	2,70 %	2,90 %		↘	-7 %





## 1. Activités opérationnelles au cours du 1er trimestre de 2019

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

Au cours du premier trimestre 2019, Care Property Invest a pu ajouter 2 projets, tous les deux immeubles de placement, à son portefeuille immobilier. Il s'agit d'un projet en Belgique situé à Riemst et d'un projet aux Pays-Bas situé à Tilburg.

#### 1.1.1 NOUVEAUX PROJETS 1ER TRIMESTRE 2019 EN BELGIQUE

##### 1.1.1.1 NOUVEAU PROJET AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

###### **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 €.

##### 1.1.1.2 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.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

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 repris au bilan à la juste valeur sur la base de l'avancement des travaux au 31 mars 2019 pour un montant de 9 029 118, €, conformément aux règles d'évaluation de la Société.

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

### **Leasings financiers**

#### **Complexe résidentiel pour personnes handicapées et avec 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 handicapées et avec des lésions cérébrales non congénitales « De Nieuwe Ceder » à Deinze.

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

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

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

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

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

Le bâtiment "D", qui comprend 36 chambres, a été achevé le 6 mai 2019. L'achèvement de l'ensemble du projet (bâtiments A, B et C), qui comprend notamment les 50 studios, est prévu pour l'automne 2019.

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

Le 31 mars 2019, un montant de 8 017 079,54 € 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.

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

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

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

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

Au 31 mars 2019 un montant de 2 746 900 € a été inscrit au bilan en tant que coût de construction sous la rubrique «D. Autres immobilisations corporelles» pour ce projet.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 1.1.2 PROJETS PREMIER TRIMESTRE 2019 AUX PAYS-BAS

### 1.1.2.1 NOUVEAU PROJET EN DÉVELOPPEMENT

#### **Immeubles de placement**

##### **«Margaritha Maria Kerk» à Tilburg**

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

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

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

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

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

«Margaritha Maria Kerk» figure au bilan à la juste valeur sur la base de l'avancement des travaux au 31 mars 2019 pour un montant de 3 395 792 €, conformément aux principes comptables de la Société.

### 1.1.2.2 PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

#### **Immeubles de placement**

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

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

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

«L'Orangerie» sera redéveloppée en une résidence de soins de 68 chambres et sera exploitée, après la livraison provisoire, par Zorghuis Nederland bv (partie du Ontzorgd Wonen Groep<sup>(1)</sup>) 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 mars 2019, la juste valeur au bilan sous la rubrique « C. Immeubles de placement - projets de développement » de ce projet s'élevait à 5 141 144 €.

(1) Nouveau nom Blueprint Group.

## 1.2. Autres événements au cours du premier trimestre de 2019

### 1.2.1 FUSION

#### **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/>)

### 1.2.2 CRÉATION D'UNE FILIALE

#### **Care Property Invest.NL3 B.V.**

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

### 1.2.3 CRÉATION COMITÉ D'AUDIT

Le 13 février 2019, le conseil d'administration de la Société 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](http://www.carepropertyinvest.be).

### 1.2.4 CRÉATION 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](http://www.carepropertyinvest.be).



## 2. Événements postérieurs à la clôture du premier trimestre 2019

### 2.1 Investissements supplémentaires

#### 2.1.1 INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EN BELGIQUE

##### Immeubles de placement

##### «La Résidence du Lac» à Genval

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

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

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

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

### 2.2 Création de filiales

#### Care Property Invest.NL4 B.V.

Le 15 avril 2019, Care Property Invest a créé une quatrième filiale à 100 % néerlandaise dénommée Care Property Invest.NL4 B.V.. Cette filiale a également été créée pour acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas.

### 2.3 Fusions

#### Fusion entre Care Property Invest SA et Daan Invest SA

Le 9 mai 2019, Care Property Invest SA et sa filiale Daan Invest SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Daan Invest SA est prévue pour mi-juin 2019. (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

#### Fusion entre Care Property Invest SA et Immo Kemmelberg sprl

Le 9 mai 2019, Care Property Invest SA et sa filiale Immo Kemmelberg sprl ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Immo Kemmelberg sprl est prévue pour mi-juin 2019. (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

#### Fusion entre Care Property Invest SA et Aldante SA

Le 9 mai 2019, Care Property Invest SA et sa filiale Aldante SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Aldante SA est prévue pour mi-juin 2019. (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### Fusion entre Care Property Invest SA et VSP Wolvertem sprl

Le 9 mai 2019, Care Property Invest SA et sa filiale VSP Wolvertem sprl ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de VSP Wolvertem sprl est prévue pour mi-juin 2019. (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

### 2.4 Programme de rémunération incitative à long terme

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

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

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

Le 12 avril 2019, elle a ensuite annoncé que, conformément à l'article 207 de l'Arrêté royal du 30 janvier 2001 en application du Code belge des Sociétés, le 10 avril 2019 elle avait acheté 10 780 de ses actions propres sur Euronext Bruxelles. Les actions ont été rachetées à un prix moyen (arrondi) de 23,19 € par action.

#### Aperçu détaillé des transactions par jour :

Date	Nombre d'actions	Cours Moyen (en €)	Cours minimum (en €)	Cours maximum (in €)	Prix total (in €)
8 avril 2019	2 500	23,12	23,00	23,40	57 797,50
9 avril 2019	5 000	23,26	23,00	23,40	116 295,00
10 avril 2019	3 280	23,13	23,00	23,30	75 879,85
<b>Total</b>	<b>10 780</b>	<b>23,19</b>			<b>249 972,35</b>

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 5. Informations financières

### 5.1 Synthèse de l'état du résultat global et du bilan consolidé

#### 5.1.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Les montants sont en euros.

Période clôturée le 31 mars	2019	2018
I. Revenus locatifs (+)	7 061 590,59	6 011 630,82
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>7 061 590,59</b>	<b>6 011 630,82</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7 061 590,59</b>	<b>6 011 630,82</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 258 356,88	-1 093 114,42
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	541 641,54	-199 035,49
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>6 344 875,25</b>	<b>4 719 480,91</b>
Marge d'exploitation <sup>(1)</sup>	89,85%	78,51%
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-948 472,95	-477 559,18
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	-27 498,95	-1 364 235,98
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 368 903,35</b>	<b>2 877 685,75</b>
XX. Revenus financiers (+)	2 261,37	1 783,80
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-1 657 133,97	-1 402 196,46
XXII. Autres charges financières (-)	-45 351,63	-59 546,95
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-2 552 942,55	489 912,49
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 253 166,78</b>	<b>-970 047,12</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>1 115 736,57</b>	<b>1 907 638,63</b>
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-209 513,28	-128 599,22
XXV. Exit tax (-)	267 104,21	-57 321,72
<b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>	<b>1 173 327,50</b>	<b>1 721 717,69</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>1 173 327,50</b>	<b>1 721 717,69</b>
Moyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845	19 322 845
Résultat net par action sur la base du moyen pondéré d'actions en circulation <sup>(2)</sup>	0,0607 €	0,0891 €
<b>ÉLÉMENTS HORS CAISSE INCLUS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>3 044 327,77</b>	<b>1 657 313,72</b>
<b>RÉSULTAT NET IFRS</b>	<b>4 217 655,27</b>	<b>3 379 031,41</b>
<b>RÉSULTAT NET IFRS PAR ACTION SUR LA BASE DE LA MOYENNE PONDÉRÉE DES ACTIONS EN CIRCULATION</b>	<b>0,2183 €</b>	<b>0,1749 €</b>

(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.

### 5.1.2 RÉSULTAT NET PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 31 mars	2019	2018
<b>RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>1 173 326,50</b>	<b>1 721 717,69</b>
<b>résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>0,0607</b>	<b>0,0891</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>1,02 %</i>	<i>1,50 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>0,25 %</i>	<i>0,47 %</i>

### 5.1.3 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 31 mars	2019	2018
<b>RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>1 173 326,50</b>	<b>1 721 717,69</b>
<b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>3 044 327,77</b>	<b>1 657 313,72</b>
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	<i>43 392,46</i>	<i>28 330,46</i>
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>948 472,95</i>	<i>477 559,18</i>
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	<i>2 552 942,55</i>	<i>-489 912,49</i>
<i>marge de profit ou de perte imputée lors de périodes</i>	<i>-527 979,14</i>	<i>277 100,59</i>
<i>autres résultats du portefeuille</i>	<i>27 498,95</i>	<i>1 364 235,98</i>
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>4 217 654,27</b>	<b>3 379 031,41</b>
<b>Résultat net IFRS par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation</b>	<b>0,2183 €</b>	<b>0,1749 €</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	<i>3,67 %</i>	<i>2,94 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>0,91 %</i>	<i>0,93 %</i>

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 19 322 845 tant au 31 décembre 2018 qu'au 31 mars 2019. 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 23,90 € au 31 mars 2019 et de 20,20 € au 31 décembre 2018. Le rendement brut est calculé dans le tableau «5.1.2. 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 «5.1.3. 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 3 avril 2019, suite à l'acquisition d'un projet à Genval, un apport a eu lieu conduisant à une augmentation de capital (prime d'émission incluse) de 16 372 079,85 €, pour laquelle 764 031 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises. Le prix d'émission était de 21,43 € par action. À compter de cette date, le capital est représenté par 20 086 876 actions. Cette transaction a eu lieu après la clôture du premier trimestre de 2019 et son impact n'a pas encore été pris en compte dans les chiffres ci-dessus.

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 86,57 % par rapport au 31 mars 2018.

Au 31 mars 2019, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 17,47 % par rapport à la même période l'an dernier. 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 aux 3 derniers trimestres de 2018. Les immeubles de placement acquis au premier trimestre de 2019 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2019.

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 augmenté de 165 242,46 € par rapport au 31 mars 2018.

L'augmentation des frais généraux d'exploitation s'explique principalement par les conseils de la Société concernant son entrée sur le marché néerlandais et la transformation des filiales en FIIS. Une autre augmentation des frais généraux s'explique par l'augmentation de l'effectif de la Société, qui est passé en moyenne de 7,8 ETP à 11,4 ETP au 31 mars 2019.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** sont passés d'une charge de 199 035,49 € au 31 mars 2018 à un profit de 541 641,54 € au 31 mars 2019.

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 4 578 611,50 €. 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 -948 472,95 €. Cette diminution est attribuable à la diminution de la juste valeur des projets de développement en raison de coûts additionnels. 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 2019. Au 31 décembre 2019, il en résulte un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,70 %. Il s'agit d'une baisse significative par rapport aux taux d'intérêt moyens pondérés de 3,61 % au 31 mars 2018. Au 31 mars 2019, l'encours du papier commercial de la Société s'élevait à 77,8 millions €.

Le résultat financier a été influencé négativement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une variation des taux d'intérêt et de la conclusion de deux IRS supplémentaires, malgré l'expiration supplémentaire de la durée des instruments financiers existants, une valeur négative de -2 552 942,55 € a été obtenue au 31 mars 2019. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -22 109 125,49 € contre -18 896 347,64 € au 31 mars 2018.

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.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### **Impôts**

Le montant des impôts au 31 mars 2019 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 % (15,5 % 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.

Pour les sociétés qui ont acquis le statut FIIS en 2019, à la suite de quoi l'impôt de sortie devient exigible pour ces sociétés, le taux réduit de 12,75% a été appliqué puisque cette position exigible coïncide avec la déclaration fiscale régulière de l'exercice fiscal 2020.

Pour les sociétés pour lesquelles un projet de fusion a déjà été soumis et qui seront donc fusionnées en 2019, le taux de 12,75% a également été appliqué.

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 montant positif de l'impôt sur les sociétés estimé s'explique donc par la modification du taux de l'impôt de sortie. Il s'agit toutefois d'un effet non récurrent.

### **Résultat net IFRS**

Le résultat net IFRS au 31 mars 2019 sur une base consolidée s'élève à 4 217 655,27 € contre 3 379 031,41 € au 31 mars 2018. Cela représente une augmentation de 24,82%. Le résultat net par action IFRS est passé de 0,1749 € au 31 mars 2018 à 0,2183 € au 31 mars 2019.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 5.1.3 BILAN CONSOLIDÉ

Période clôturée le	31 mars 2019	31 décembre 2018
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. ACTIFS</b>	<b>482 194 013,35</b>	<b>467 278 472,23</b>
B. Immobilisations incorporelles	140 337,88	145 478,62
C. Immeubles de placement	281 307 737,40	271 431 222,33
<i>immeubles de placement - bâtiments existants</i>	263 588 402,84	257 331 509,70
<i>immeubles de placement - projets de développement</i>	17 566 054,00	13 761 157,00
<i>Immeubles de placement - droits réels</i>	153 280,56	338 555,63
D. Autres immobilisations corporelles	14 382 119,09	9 124 239,06
E. Immobilisations financières	175 510,15	175 358,00
F. Créances de location-financement	173 088 993,12	173 160 837,65
G. Créances commerciales et autres immobilisations	13 099 315,71	13 241 336,57
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	13 099 315,71	13 241 336,57
<b>II ACTIFS COURANTS</b>	<b>5 176 006,50</b>	<b>6 358 789,69</b>
D. Créances commerciales	1 151 463,55	962 811,01
E. Créances fiscales et autres actifs courants	186 194,09	2 492 129,75
<i>impôt sur les sociétés</i>	159 055,77	2 464 991,43
<i>autres</i>	27 138,32	27 138,32
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 458 119,81	2 746 139,42
G. Comptes de régularisation	380 229,05	157 709,51
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>487 370 019,85</b>	<b>473 637 261,92</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>231 584 529,63</b>	<b>230 411 202,13</b>
A. Capital	114 961 266,36	114 961 266,36
B. Prime d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	4 897 292,03	4 897 292,03
D. Résultat net de l'exercice	24 174 905,98	23 001 578,48
<b>PASSIFS</b>	<b>255 785 490,23</b>	<b>243 226 059,80</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>170 695 941,33</b>	<b>170 794 880,37</b>
A. Provisions	1 978,81	1 978,81
B. Dettes financières non courantes	147 481 373,24	145 065 315,73
C. Autres passifs financiers non courants	22 109 125,49	19 556 182,94
<i>instruments de couverture autorisés</i>	22 109 125,49	19 556 182,94
F. Impôts différés	1 103 463,79	6 171 402,89
<b>II. Passifs courants</b>	<b>85 089 548,90</b>	<b>72 431 179,43</b>
B. Dettes financières courantes	80 960 143,39	67 022 936,27
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2 908 761,64	4 092 270,19
a. Exit taks	11 949,45	11 949,45
b. Autres	2 896 812,19	4 080 320,74
<i>fournisseurs</i>	2 286 156,00	3 678 342,70
<i>impôts, rémunérations et charges sociales</i>	610 656,19	401 978,04
E. Autres passifs courants	250 000,00	250 000,00
F. Comptes de régularisation	970 643,87	1 065 972,97
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	482 227,74	393 029,01
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	371 760,60	404 678,67
<i>charges à imputer</i>	116 655,53	268 265,29
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>	<b>487 370 019,85</b>	<b>473 637 261,93</b>

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 9 876 515 € en 2019 suite à l'acquisition de l'immeuble de placement, à savoir le projet «Huyse Elckerlyc» à Riemst (Belgique) et le développement, soit le projet «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (Pays-Bas).

Les deux nouveaux projets à Riemst et à Tilburg ont une juste valeur de 9 915 205,00 €. La valeur des immeubles de placement déjà en portefeuille au 31 décembre 2018 a augmenté à 278 108 701 €, dont 14 730 165 € pour les projets de développement à Vorst et à Nijmegen.

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier pour un montant total de 281 154 456 €. 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 2 039 330,38 € «d'immobilisations corporelles à usage propre» et 12 342 788,71 € de «créances de location-financement» relatives aux projets en cours de développement. Pour les projets à Deinze et Middelkerke, cette rubrique comprend également une plus-value de 1 574 000 €.

### 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» à Balen.

La diminution des «créances de location-financement» s'explique par le fait que, contrairement aux projets du portefeuille initial, le canon des projets de Moerbeke, Herenthout et Balen, en plus d'une composante intérêts, consiste également en un remboursement de capital, de sorte que le montant de la créance diminue progressivement sur la durée du bail à ferme. La juste valeur des contrats de location-financement s'élevait à 253 829 684,28 € au 31 mars 2019.

### 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.

La diminution des créances commerciales liées aux projets inclus dans les «créances de location-financement» s'explique principalement par l'amortissement de la marge de profit ou de perte allouée en la déduisant du chiffre d'affaires canon.



Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 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 77,8 millions € en billets de trésorerie et 19,5 millions € en obligations, soit 2 obligations de 5 millions € chacune d'une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation de 7,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans, une obligation de 1,5 millions € d'une durée de 8 ans et une obligation de 0,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans.

Période clôturée le	31 mars 2019	31 décembre 2018
durée résiduelle moyenne des dettes financières	8,11 ans	9,18 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	228 441 516,63	212 088 252,00
taux d'intérêt moyen pondéré <sup>(1)</sup>	2,70 %	2,90 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	64 511 051,65	56 733 791,59
juste valeur des instruments de couverture	-22 109 125,49	-19 556 182,94

(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 47,52 % le 31 mars 2019. L'espace disponible pour de nouveaux investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 % s'élève à 80,9 millions € au 31 mars 2019. L'acquisition par apport en nature du projet «La Résidence du Lac» à Genval après la fin du trimestre a conduit à une augmentation de capital de 16 372 079,85 €, ce qui a également un impact positif sur le taux d'endettement de l'entreprise. En outre, ce montant est augmenté de 16,3 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 %.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

#### 5.1.4 BILAN CONSOLIDÉ LEASINGS FINANCIERS À LEUR JUSTE VALEUR <sup>(1)</sup>

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2019	31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles	140 337,88	145 478,62
Immeubles de placement	281 307 737,40	271 431 222,33
<i>Immeubles de placement</i>	263 588 402,84	257 331 509,70
<i>Immeubles de placement - Développement de projets</i>	17 566 054,00	13 761 157,00
<i>Immeubles de placement - droits réels</i>	153 280,56	338 555,63
Créances de location-financement et créances commerciales	253 829 684,28	249 138 429,41
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	16 275 515,93	12 912 247,33
Autres actifs: trésorerie et équivalents de trésorerie	3 458 119,81	2 746 139,42
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>555 011 395,30</b>	<b>536 373 517,11</b>
Capitaux propres	299 225 905,08	293 147 457,32
<i>Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers</i>	250 998 492,93	249 825 165,43
<i>Variations de la juste valeur des produits financiers</i>	-19 413 963,30	-19 413 963,30
<i>Plus-value de réévaluation liée au leasings financiers</i>	67 641 375,45	62 736 255,19
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement <sup>(2)</sup>	231 600 278,27	216 430 522,19
Autres passifs	24 185 211,95	26 795 537,60
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>555 011 395,30</b>	<b>536 373 517,12</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>41,73 %</b>	<b>40,35 %</b>

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

(2) Les passifs et obligations suivants ne sont pas inclus dans le calcul du ratio d'endettement : provisions, instruments de couverture autorisés, impôts différés et comptes de régularisation.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 5.1.5 ACTIF NET ET VALEUR NETTE PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE <sup>(1)</sup>

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2019	31 décembre 2018
total de l'actif	487 370 019,85	473 637 261,92
passif	-255 785 490,23	-243 226 059,82
<b>ACTIFS NETS</b>	<b>231 584 529,62</b>	<b>230 411 202,10</b>
<b>valeur nette par action <sup>(1)</sup></b>	<b>11,99 €</b>	<b>11,92 €</b>
total de l'actif	487 370 019,85	473 637 261,92
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-233 676 364,74	-223 669 876,88
<b>ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »</b>	<b>253 693 655,11</b>	<b>249 967 385,04</b>
<b>valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »</b>	<b>13,13 €</b>	<b>12,94 €</b>
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement <sup>(2)</sup>	555 011 395,30	536 373 517,11
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-232 572 900,95	-217 498 473,99
<b>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</b>	<b>322 438 494,35</b>	<b>318 875 043,12</b>
<b>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 »</b>	<b>16,69 €</b>	<b>16,50 €</b>

Le nombre total d'actions émises était de 19 322 845 au 31 mars 2019 et au 31 décembre 2018.

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres. Au 31 mars 2019 la Société ne détenait pas d'actions propres.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 5.1.6 EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

Période clôturée le	31 mars 2019	31 mars 2018
EPRA Résultat (en €/action)	0,24	0,09
EPRA Résultat ajusté (en €/action) <sup>(1)</sup>	0,22	0,17
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	10,15 %	21,49 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	10,15 %	21,49 %

Période clôturée le	31 mars 2019	31 décembre 2018
EPRA VAN (en €/action)	15,49	15,17
EPRA VANNN (en €/action)	14,11	13,95
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	5,46 %	5,27 %
EPRA RIN ajusté (en %)	5,46 %	5,27 %
EPRA Taux de vacance locative (en %) <sup>(2)</sup>	0,00 %	0,00 %

(1) Le calcul de l'EPRA résultat ajusté tient compte de la correction d'un certain nombre d'éléments non monétaires propres à l'entreprise afin de permettre une comparaison avec le résultat net IFRS.

(2) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100 % attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Aussi pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie. Le projet était complètement occupé au 31 mars 2019.

## 6. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 47,52 % au 31 mars 2019. 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.

### 6.1 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 »<sup>(1)</sup> 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.

### 6.2 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 47,52 % au 31 mars 2019. 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.

<sup>(1)</sup> 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.

### **6.3 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, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2019.

La Société maintient donc ses prévisions de recevoir des revenus locatifs d'au moins 29 millions €. 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. La solvabilité de la Société est soutenue par la stabilité de la valeur de ses projets immobiliers.

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

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les risques et incertitudes décrits de la page 8 à 31 du rapport financier annuel de 2018 restent valables pour le premier trimestre de l'exercice 2019. Le rapport financier annuel 2018 est disponible sur le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

**Les données reprises dans ce communiqué n'ont pas fait l'objet d'un examen par le commissaire.**

*Prudence quant aux prévisions*

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

La déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1er trimestre de 2019 est disponible sur le site web de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Pour toute information supplémentaire, veuillez vous adresser à



**Filip Van Zeebroeck**

CFO / Membre du comité de direction  
E [filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be](mailto:filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be)



**Peter Van Heukelom**

Directeur général / Administrateur délégué  
E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest SA**

Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
F +32 3 222 94 95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest SA**

Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
F +32 3 222 94 95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

**A 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 est une composante de l'indice **Belgium 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**.