

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

6 novembre 2019 - après les heures d'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 17h45

CARE PROPERTY INVEST

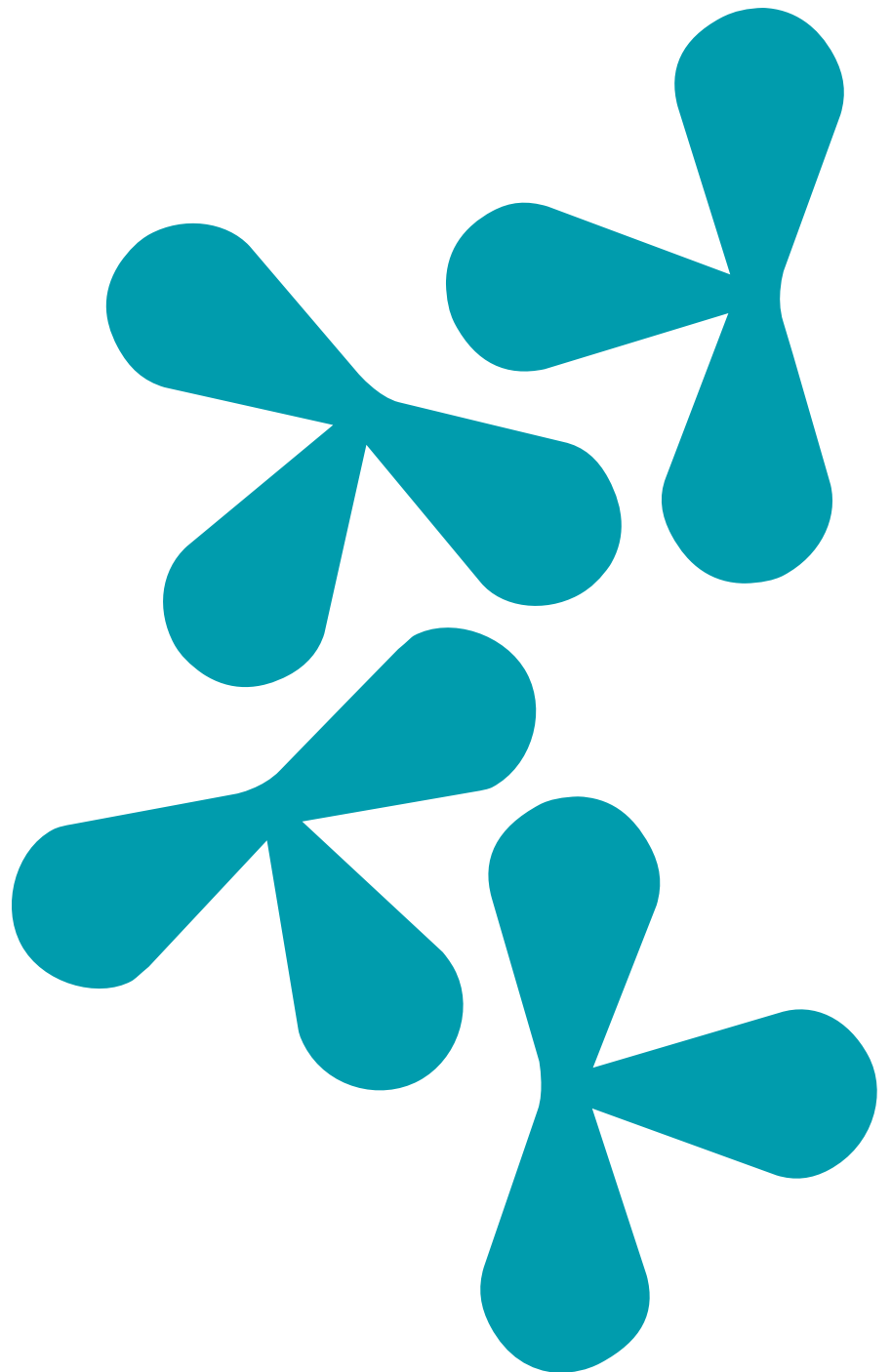
société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Numéro d'entreprise 0456.378.070 (RPM Anvers)
(la « Société »)

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 3E TRIMESTRE 2019 - 30 SEPTEMBRE 2019



CHIFFRES CLÉS

| CHIFFRE CLÉ | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 | 30 septembre 2018 | | Évolution |
|---|-------------------|------------------|-------------------|---|-----------|
| JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER | 624 m € | 521 m € | | ↗ | +19,77 % |
| RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ | 13,9 m € | | 12,7 m € | ↗ | +9,7 % |
| CAPITALISATION BOURSIÈRE | 564 934 464 € | 390 321 469 € | | ↗ | +44,74 % |
| TAUX D'OCCUPATION | 100 % | 100 % | 100 % | | = |
| TAUX D'ENDETTEMENT | 48,88 % | 45,70 % | | ↗ | +3,18 % |
| COÛT DE CAPITAL EMPRUNTÉ | 2,38 % | 2,90 % | | ↘ | -0,52 % |



Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.


1. Activités opérationnelles au cours du 3e trimestre de 2019

1.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier


Au cours du troisième trimestre de 2019, Care Property Invest a pu ajouter 4 immeubles de placement aux Pays-Bas à son portefeuille immobilier. Il s'agit de 3 projets effectivement acquis à Laag-Keppel, Zeist et Hillegom et d'un projet acquis sous conditions suspensives à Zelhem.

1.1.1 PROJETS 3E TRIMESTRE 2019 EN BELGIQUE

1.1.1.1 PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT Immeubles de placement

| | |
|--|--|
|  | <h2>Forest - Les Saules</h2> <ul style="list-style-type: none"> • DATE D'ACQUISITION: 28 février 2017 • ADRESSE: Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst • EXPLOITANT: Une entité contrôlée à 100 % par Anima Care sa • CAPACITÉ : 118 logements agréés |
| • EMPLACEMENT | Situé dans le centre-ville, à proximité de banques, de magasins et un hôpital. Le site est facilement accessible en transports commun et avec la voiture par la bonne connexion avec le Ring de Bruxelles et la présence d'un parking de covoiturage dans la rue |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOV. : | Achèvement prévu pour la fin de 2019 |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» (indexable annuellement) |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 15,2 millions € |
| • TOTAL ESTIMATIF DE LA JUSTE VALEUR: | Environ 15,9 millions € |
| • TRANSACTION: | Acquisition du terrain et reprise de tous les contrats relatifs à la construction du centre de services de soins et de logement |
| • FINANCEMENT: | Combinaison de fonds étrangers et de fonds propres |


Leasings financiers

| | |
|--|--|
|  | <h2>Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers</h2> <ul style="list-style-type: none"> • DATE D'ATTRIBUTION: 10 janvier 2018 • ADRESSE: Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke • EXPLOITANT: CPAS Middelkerke • CAPACITÉ : 60 logements à assistance |
| • EMPLACEMENT | Dans le centre de Middelkerke. Par conséquent, le projet se trouvera à proximité de différents magasins, banques, supermarchés et établissements de restauration. La plage est également située à deux pas du développement. Le groupe de logements à assistance est facilement accessible tant en voiture qu'en transports publics. |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOV. : | Achèvement prévu à la fin de 2019 |
| • TYPE DE CONTRAT: | Care Property Invest a obtenu un droit de superficie sur le terrain pour une période de 32 ans. Au moment de la livraison, CPI conclut un nouveau bail de longue durée de 27 ans de type triple net (indexable annuellement) avec le CPAS |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 8,2 millions € |
| • FINANCEMENT: | Combinaison de fonds étrangers et de fonds propres |

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1.1.1.2 PROJETS ACHEVÉS

Leasings financiers

| | |
|--|--|
|  | <h2>Deinze - De Nieuwe Ceder</h2> |
| • DATE D'ATTRIBUTION: | 30 octobre 2017 |
| • ADRESSE: | Parijsestraat 34, 9800 Deinze |
| • EXPLOITANT: | asbl Zorghuizen |
| • CAPACITÉ: | 86 unités de logement agréées pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises |
| • EMPLACEMENT | Le complexe résidentiel à développer se trouve dans un écrin de verdure, à côté d'un hôtel de soins. Le projet est situé près du centre de Deinze et à deux pas du centre d'Astene, à proximité des magasins, banques, restaurants et un supermarché. |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION: | 2018-2019. L'ensemble du projet a été achevé le 27 septembre 2019. |
| • TYPE DE CONTRAT: | Care Property Invest a obtenu un droit de superficie sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans Care Property Invest a obtenu un droit de superficie sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans. Au moment de la livraison, CPI conclut un nouveau bail emphytéotique avec une durée de 28 ans de type triple net (indexable annuellement) avec l'asbl Zorghuizen. |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 11,0 millions € |
| • FINANCEMENT: | Combinaison de fonds étrangers et de fonds propres |

1.1.2 PROJETS TROISIÈME TRIMESTRE 2019 AUX PAYS-BAS

1.1.2.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Immeubles de placement

| | |
|---|---|
|  | <h2>Laag-Keppel - De Gouden Leeuw</h2> |
| • DATE D'ACQUISITION: | 9 juillet 2019 |
| • ADRESSE: | Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel, Pays-Bas |
| • EXPLOITANT: | Woonzorgvoorziening zorghotel de Gouden Leeuw B.V. (qui fait partie du «De Gouden Leeuw Groep») |
| • CAPACITÉ: | 5 appartements de soins, 14 studios de soins et hôtel de soins avec 17 places |
| • EMPLACEMENT | Près du centre de Laag-Keppel, un quartier fortement vieillissant du Bronckhorst. L'environnement rural, près du port de plaisance sur l'Oude IJssel, offre une expérience très paisible pour les résidents du « De Gouden Leeuw ». |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION: | Année de construction du bâtiment principal 1769 / année de construction de l'annexe 1980 |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement) |
| • VALEUR CONVENTIONNELLE: | Environ 5,6 millions € |
| • TRANSACTION: | Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL4 B.V. |
| • FINANCEMENT: | Fonds étrangers |

1.1.2.2 NOUVEAUX PROJETS SOUS DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

| | |
|--|--|
|  | <h2>Zeist - Villa Wulperhorst</h2> |
| • DATE D'ACQUISITION: | 6 août 2019 |
| • ADRESSE: | 3709 JP Zeist, Tiendweg 6-8, Pays-Bas |
| • EXPLOITANT: | Valuas zorggroep |
| • CAPACITÉ: | Résidence de soins avec un maximum de 44 chambres |
| • EMPLACEMENT | À Zeist, une municipalité située au centre de la province d'Utrecht, dans la zone boisée de l'Utrechtse Heuvelrug. À seulement 2,5 kilomètres du centre de Zeist, ce projet met explicitement l'accent sur la tranquillité et l'expérience de la nature. Utrecht se trouve à environ 11 kilomètres. |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION: | Les travaux de rénovation et de construction pour la maison de campagne sont en cours et devraient être complétés vers la fin de 2020. Le redéveloppement de la remise a aussi commencé et devrait être complété au début de 2021. |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 25 ans (renouvelable et indexable annuellement) |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 13,0 millions € |
| • TOTAL ESTIMATIF DE LA JUSTE VALEUR: | Environ 13,0 millions € |
| • TRANSACTION: | Par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL2 B.V., la Société a acquis 100 % des biens immobiliers sur le domaine, y compris les permis et reconnaissances requis pour la rénovation de la maison de campagne et la construction de la remise attenante, via Stichting Utrechts Landschap. Simultanément, elle a conclu deux contrats clés en main avec le développeur de « Villa Wulperhorst ». L'accord clés en main concernant la remise a été conclu sous conditions suspensives. |
| • FINANCEMENT: | Fonds étrangers |

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.



Hillegom - St. Josephkerk

| | |
|-----------------------|---|
| • DATE D'ACQUISITION: | 27 septembre 2019 |
| • ADRESSE: | Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom et Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Pays-Bas |
| • EXPLOITANT: | Stepping Stones (qui fait partie du Korian Group) |
| • CAPACITÉ : | 38 unités résidentielles dépendantes, dont 23 studios pour soins intensifs, 7 chambres de convalescence et 8 appartements de soins. |

| | |
|--|--|
| • EMPLACEMENT | Le projet est situé dans une zone centrale, sur la route principale qui traverse Hillegom dans sa longueur. Le « Van Nispenpark » et plusieurs services sont situés à proximité du projet. |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION : | Travaux de construction débuteront début 2020 et la livraison provisoire est prévue pour mi- 2021. |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement) |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 9,00 millions € |
| • TOTAL ESTIMATIF DE LA JUSTE VALEUR: | Environ 9,00 millions € |
| • TRANSACTION: | Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL5 B.V. |
| • FINANCEMENT: | Fonds étrangers |

1.1.2.3 NOUVEAU PROJET SIGNÉ SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement



Zelhem - De Gouden Leeuw

| | |
|-----------------------|--|
| • DATE D'ACQUISITION: | 3 septembre 2019 |
| • ADRESSE: | Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel, Pays-Bas |
| • EXPLOITANT: | Woonzorgvoorziening Zorghotel de Gouden Leeuw Zelhem B.V. (qui fait partie du «De Gouden Leeuw Groep») |
| • CAPACITÉ : | 33 appartements de soins et 7 chambres pour des séjours de convalescence |

| | |
|---------------------------------------|---|
| • EMPLACEMENT | La résidence de soins est située dans l'ancienne mairie de Zelhem, un municipalité de Bronckhorst. L'ancienne commune de Zelhem compte trois quartiers résidentiels : Zelhem, Halle et Velswijk, ainsi que plusieurs hameaux et une région rurale étendue et riche en nature. |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION : | Année de construction du bâtiment 1867 / année de rénovation 2007 |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 25 ans (renouvelable et indexable annuellement) |
| • VALEUR CONVENTIONNELLE: | Environ 10,1 millions € |
| • TRANSACTION: | Acquisition par l'intermédiaire de d'une filiale néerlandaise de Care Property Invest |
| • FINANCEMENT: | Fonds étrangers |

1.1.2.4 PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement



Nimègue - De Orangerie

| | |
|-----------------------|---|
| • DATE D'ACQUISITION: | 23 octobre 2018 |
| • ADRESSE: | Malvert 5002 et 5004, 6538 DM Nimègue, Pays-Bas |
| • EXPLOITANT: | Zorghuis Nederland B.V. (qui fait partie du Ontzorgd Wonen Groep) |
| • CAPACITÉ : | 68 appartements de soins |

| | |
|--|---|
| • EMPLACEMENT | Dans le quartier le plus vert de la ville, Dukenburg. Le quartier est connu pour son caractère tranquille et est aimé par tous les âges |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION : | Livraison prévue au plus tard en janvier 2020 |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement) |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 9,20 millions € |
| • TOTAL ESTIMATIF DE LA JUSTE VALEUR: | Environ 9,20 millions € |
| • TRANSACTION: | Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL B.V. |
| • FINANCEMENT: | Fonds étrangers |

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.



Tilburg - Margaritha Maria Kerk

| | |
|------------------------|---|
| • DATE D'ACQUISITION:: | 26 mars 2019 |
| • ADRESSE: | Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Pays-Bas |
| • EXPLOITANT: | Vandaegh Nederland B.V. (qui fait partie du Ontzorgd Wonen Groep) |
| • CAPACITÉ : | 27 appartements de soins et un centre de convalescence de 11 chambres |

| | |
|--|--|
| • EMPLACEMENT | Le projet est situé dans une zone résidentielle agréable, située au centre de la municipalité de Tilburg, dans le triangle des quartiers Zorgvlied, Rooi Harten et Korvel. Le « Kromhoutpark », plusieurs supermarchés et une pharmacie se trouvent à proximité. |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION : | Achèvement prévu pour le second semestre de 2020 au plus tard |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement) |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 8,04 millions € |
| • TOTAL ESTIMATIF DE LA JUSTE VALEUR: | Environ 8,5 millions € |
| • TRANSACTION: | Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V. |
| • FINANCEMENT: | Fonds étrangers |



Middelburg - Sterrenwacht

| | |
|------------------------|---|
| • DATE D'ACQUISITION:: | 12 juin 2019 |
| • ADRESSE: | Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg, Pays-Bas |
| • EXPLOITANT: | Vandaegh Nederland B.V. (qui fait partie du Ontzorgd Wonen Groep) |
| • CAPACITÉ : | 26 studios de soins |

| | |
|--|---|
| • EMPLACEMENT | Au bord du centre de Middelburg avec un emplacement idyllique, directement sur le Herengracht de Middelburg. |
| • ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION : | Construite vers 1930, achèvement prévu pour le dernier trimestre 2020. |
| • TYPE DE CONTRAT: | Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement) |
| • COÛT TOTAL ESTIMÉ DE L'INVESTISSEMENT: | Environ 5,5 millions € |
| • TOTAL ESTIMATIF DE LA JUSTE VALEUR: | Environ 5,8 millions € |
| • TRANSACTION: | Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V. |
| • FINANCEMENT: | Fonds étrangers |

1.2 Événements au cours du troisième trimestre de 2019

1.2.1 FUSIONS

Fusion entre Care Property Invest SA et Siger SA

Le 5 juin 2019, Care Property Invest SA et sa filiale Siger SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Siger SA a eu lieu le 23 juillet 2019. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 7 août 2019 (MB 2019-08-07/0107353). (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>)

Fusion entre Care Property Invest SA et Igor Balen SA

Le 5 juin 2019, Care Property Invest SA et sa filiale Igor Balen SA ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Igor Balen SA a eu lieu le 23 juillet 2019. La publication au Moniteur belge a eu lieu le 7 août 2019 (MB 2019-08-07/0107372). (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>)

1.2.2 CRÉATION D'UNE FILIALE

Care Property Invest.NL6 B.V.

Le 8 août 2019, Care Property Invest SA a créé une sixième filiale à 100 % néerlandaise dénommée Care Property Invest.NL6 B.V. . Cette filiale a également été créée pour acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas.

2. Événements postérieurs à la clôture du troisième trimestre de 2019

2.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier

2.1.1 PROJET NON RÉALISÉ AUX PAYS-BAS

Les conditions suspensives concernant l'accord relatif à la construction d'une résidence de soins en Hollande Septentrionale, pour lequel un communiqué de presse a été publié le 28 septembre 2018, ne sont pas remplies. Par conséquent, l'acquisition finale du projet n'aura pas lieu.

2.2 Fusions

Fusion entre Care Property Invest SA et Anda Invest sprl

Le 1 juillet 2019, Care Property Invest SA et sa filiale Anda Invest sprl ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Anda Invest sprl a eu lieu le 24 octobre 2019 (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

Fusion entre Care Property Invest SA et Tomast sprl

Le 1 juillet 2019, Care Property Invest SA et sa filiale Tomast sprl ont déposé la proposition d'opération assimilée à une fusion par absorption auprès du registre. L'absorption effective de Tomast sprl a eu lieu le 24 octobre 2019 (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3. Informations financières

3.1 Synthèse de l'état du résultat global et du bilan consolidé

3.1.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Les montants sont en euros.

| Période clôturée le 30 septembre | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------|----------------------|
| I. Revenus locatifs (+) | 21.892.208,51 | 18.641.636,78 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 21.892.208,51 | 18.641.636,78 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 21.892.208,51 | 18.641.636,78 |
| XIV. Frais généraux de la société (-) | -3.707.413,85 | -2.746.035,32 |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) | 2.132.184,99 | -359.633,90 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE | 20.316.979,65 | 15.535.967,56 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 3.958.184,98 | 1.393.786,51 |
| XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-) | -274.558,65 | 711.526,58 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 24.000.605,98 | 17.641.280,65 |
| XX. Revenus financiers (+) | 40.175,75 | 201,86 |
| XXI. Charges d'intérêts nettes (-) | -4.644.841,35 | -4.230.982,41 |
| XXII. Autres charges financières (-) | -183.617,34 | -95.631,53 |
| XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-) | -7.302.008,02 | 1.320.644,39 |
| RÉSULTAT FINANCIER | -12.090.290,96 | -3.005.767,69 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | 11.910.315,02 | 14.635.512,96 |
| XXIV. Impôt sur les sociétés (-) | -197.700,57 | -298.422,76 |
| XXV. Exit tax (-) | 652.685,52 | 1.678.215,63 |
| RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE) | 12.365.299,97 | 16.015.305,83 |
| RÉSULTAT GLOBAL | 12.365.299,97 | 16.015.305,83 |
| Moyen pondéré d'actions en circulation | 20.390.588 | 19.322.845 |
| Résultat net par action sur la base du moyen pondéré d'actions en circulation ⁽¹⁾ | 0,6064 € | 0,8288 € |
| ÉLÉMENTS HORS CAISSE INCLUS DANS LE RÉSULTAT NET | 1.557.415,61 | -3.323.703,42 |
| RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ | 13 922 715,58 | 12 691 602,41 |
| RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ PAR ACTION SUR LA BASE DE LA MOYENNE PONDÉRÉE DES ACTIONS EN CIRCULATIONN | 0,6828 € | 0,6568 € |

(1) 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.

3.1.2 RÉSULTAT NET PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE

Les montants sont mentionnés en euros.

| Période clôturée le 30 septembre | 2019 | 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL | 12 365 299,97 | 16 015 305,83 |
| résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation | 0,6064 | 0,8288 |
| <i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i> | <i>10,19 %</i> | <i>13,93 %</i> |
| <i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i> | <i>2,19 %</i> | <i>4,31 %</i> |

3.1.3 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET

Les montants sont mentionnés en euros.

| Période clôturée le 30 septembre | 2019 | 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL | 12 365 299,97 | 16 015 305,83 |
| ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET | 1 557 415,61 | -3 323 703,42 |
| <i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i> | <i>131 585,33</i> | <i>92 748,03</i> |
| <i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i> | <i>-3 958 184,98</i> | <i>-1 393 786,51</i> |
| <i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i> | <i>7 302 008,02</i> | <i>-1 320 644,39</i> |
| <i> marge de profit ou de perte imputée lors de périodes</i> | <i>-2 192 551,41</i> | <i>9 506,03</i> |
| <i>autres résultats du portefeuille</i> | <i>274 558,65</i> | <i>-711 526,58</i> |
| RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ | 13 922 715,58 | 12 691 602,41 |
| Résultat EPRA ajusté par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation | 0,6828 € | 0,6568 € |
| <i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i> | <i>11,48 %</i> | <i>11,04 %</i> |
| <i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i> | <i>2,46 %</i> | <i>3,41 %</i> |

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est augmenté de 19 322 845 au 30 septembre 2018 à 20 394 746 actions au 30 septembre 2019 suite à l'émission de nouvelles actions dans le cadre d'un apport en nature d'un projet à Genval, d'une part, et en offrant un dividende optionnel d'autre part. Le nombre d'actions comprend aussi 4 158 actions propres.

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 27,70 € au 30 septembre 2019 et de 19,25 € au 30 septembre 2018. Le rendement brut est calculé dans le tableau «3.1.2. 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 «3.1.3. Composantes du résultat net» le rendement brut est calculé en divisant le résultat EPRA ajusté 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 EPRA ajusté 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 était représenté par 20 086 876 actions.

Le 29 mai 2019, il a été décidé d'offrir un dividende optionnel aux actionnaires. En conséquence de ce dividende optionnel, 307 870 nouvelles actions ont été émises le 26 juin 2019. A compter de cette date, le capital sera donc représenté par 20 394 746 actions. Ce nombre total d'actions doit être diminué des 4 158 actions propres détenues par la Société dans son portefeuille au 30 septembre 2019 à la suite du rachat d'actions propres en avril 2019 en exécution de ses obligations en matière de rémunération (de plan d'achat d'actions et de plan d'achat d'actions bis).

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 42,37 % par rapport au 30 septembre 2018.

Au 30 septembre 2019, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 17,44 % 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 au dernier trimestre de 2018. Les immeubles de placement acquis aux 3 premiers trimestres 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 961 378,53 € par rapport au 30 septembre 2018. L'augmentation des frais généraux d'exploitation s'explique principalement par les conseils donnés à la Société lors de son entrée sur le marché néerlandais et par 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 8,8 ETP au 30 septembre 2018 à 13,2 ETP au 30 septembre 2019.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont augmenté d'une charge de 359 633,90 € au 30 septembre 2018 à un profit de 2 132 184,99 € au 30 septembre 2019.

Il s'agit principalement de charges et revenus qui sont corrigés comme éléments hors-caisse pour le calcul du résultat EPRA ajusté. Les coûts de fonctionnement les plus importants liés aux projets concernent les coûts de construction de 10 650 610,32 €. 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 3 958 184,98 €. L'augmentation peut être attribuée en grande partie aux projets de développement «Les Saules» à Forest et «De Orangerie» à Nimègue, dont la juste valeur a augmenté respectivement de 1 748 265,78 € et 3 290 891,00 € par rapport au 31 décembre 2018. Les autres immeubles de placement du portefeuille ont également tous enregistré une variation positive nette de la juste valeur, à l'exception de 't Neerhof Service, pour lequel la juste valeur a diminué en raison de l'échec de la construction prévue d'appartements de service supplémentaires. Il s'agit là encore de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté.

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 aux 3 premiers trimestres de 2019. Au 30 septembre 2019, il en résulte un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,38 %. Il s'agit d'une baisse significative par rapport aux taux d'intérêt moyens pondérés de 3,11 % au 30 septembre 2018. Au 30 septembre 2019, l'encours du papier commercial de la Société s'élevait à 90,1 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 de trois IRS supplémentaires, malgré l'expiration supplémentaire de la durée des instruments financiers existants, une valeur négative de -7 302 008,02 € a été obtenue au 30 septembre 2019. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -27 256 519,03 € contre -18 496 642,80 € au 30 septembre 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 EPRA ajusté.

Impôts

Le montant des impôts au 30 septembre 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.

Résultat EPRA ajusté

Le résultat EPRA ajusté au 30 septembre 2019 sur une base consolidée s'élève à 13 922 715,58 € contre 12 691 602,41€ au 30 septembre 2018. Cela représente une augmentation de 9,70 %. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,6568 € au 30 septembre 2018 à 0,6828 € au 30 septembre 2019.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.1.4 BILAN CONSOLIDÉ

Les montants sont mentionnés en euros.

| Période clôturée le | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVA | | |
| I. ACTIFS | 540 706 344,52 | 467 278 472,23 |
| B. Immobilisations incorporelles | 142 067,48 | 145 478,62 |
| C. Immeubles de placement | 331 568 530,14 | 271 431 222,33 |
| D. Autres immobilisations corporelles | 8 711 574,40 | 9 124 239,06 |
| E. Immobilisations financières | 175 966,60 | 175 358,00 |
| F. Créances de location-financement | 184 356 317,92 | 173 160 837,65 |
| G. Créances commerciales et autres immobilisations | 15 751 887,98 | 13 241 336,57 |
| II. ACTIFS COURANTS | 7 326 177,58 | 6 358 789,70 |
| D. Créances commerciales | 899 622,78 | 962 811,02 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 1 428 170,09 | 2 492 129,75 |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 599 363,51 | 2 746 139,42 |
| G. Comptes de régularisation | 399 021,20 | 157 709,51 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 548 032 522,10 | 473 637 261,93 |
| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF | | |
| CAPITAUX PROPRES | 251 741 434,88 | 230 411 202,13 |
| A. Capital | 121 338 541,35 | 114 961 266,36 |
| B. Prime d'émission | 104 174 862,03 | 87 551 065,26 |
| C. Réserves | 14 302 351,53 | 4 897 292,03 |
| D. Résultat net de l'exercice ⁽¹⁾ | 11 925 679,97 | 23 001 578,48 |
| PASSIFS | 296 291 087,23 | 243 226 059,80 |
| I. Passifs non courants | 194 797 188,32 | 170 794 880,37 |
| A. Provisions | 1 978,81 | 1 978,81 |
| B. Dettes financières non courantes | 165 773 750,11 | 147 328 092,68 |
| C. Autres passifs financiers non courants | 27 256 519,03 | 22 109 125,49 |
| E. Autres passifs non courants | 1 764 940,37 | 153 280,56 |
| F. Impôts différés | 0,00 | 1 103 463,79 |
| II. Passifs courants | 101 493 898,91 | 72 431 179,43 |
| B. Dettes financières courantes | 93 376 997,12 | 67 022 936,27 |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | 5 411 380,28 | 4 092 270,19 |
| E. Autres passifs courants | 1 553 895,76 | 250 000,00 |
| F. Comptes de régularisation | 1 151 625,75 | 1 065 972,97 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF | 548 032 522,10 | 473 637 261,93 |

(1) La différence entre le résultat net de l'exercice repris dans le bilan consolidé et le résultat net sur la base de l'état consolidé du résultat global est liée au résultat au 31 décembre 2018 des sociétés Care Property Invest.NL B.V. et Care Property Invest.NL2 B.V. aux Pays-Bas dont l'exercice est prolongé jusqu'au 31 décembre 2019. Par conséquent, le résultat ne pourra être attribué qu'après l'assemblée générale de 2020.

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 60 137 307,81 € en 2019 suite à l'acquisition des immeubles de placement, à savoir le projet «Huyse Elckerlyc» à Riemst (Belgique), le projet «La Résidence du Lac» à Genval (Belgique), le projet «Villa Sijthof» à Wassenaar (Pays-Bas), le projet «De Gouden Leeuw» à Laag-Keppel (Pays-Bas), et les développements, à savoir le projet «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (Pays-Bas), le projet «Sterrenwacht» à Middelburg (Pays-Bas), le projet «Villa Wulperhorst» à Zeist (Pays-Bas) et le projet «Sint Josephkerk» à Hillegom (Pays-Bas). L'augmentation s'explique également par la poursuite du développement des projets «Les Saules» à Forest (Belgique) et «De Orangerie» à Nimègue (Pays-Bas).

Les 8 nouveaux projets en Belgique et aux Pays-Bas représentent ensemble une juste valeur de 50 578 802,97 €. La valeur des immeubles de placement déjà en portefeuille au 31 décembre 2018 a augmenté à 279 293 754,77 € dont 18 800 313,78 € pour les projets de développement à Vorst et Nimègue.

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier pour un montant total de 329,9 millions € (hors 1,7 million € en droits réels). La juste valeur est égale à la valeur d'investissement (ou à la valeur enregistrée incluant tous les frais d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits pour un montant de 2,5% pour les biens immobiliers en Belgique et de 6,5 % pour les biens immobiliers aux Pays-Bas.

Autres immobilisations corporelles

Au 30 septembre 2019, ce poste comprend 2 065 326,80 € d'«immobilisations corporelles à usage propre» et 6 646 247,60 € de «créances de location-financement» relatives aux projets en cours. Pour les projets à Middelkerke, cette rubrique comprend également une plus-value de 586 000 €.

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, le projet «Résidentie De Anjers» à Balen et le projet «De Nieuwe Ceder» à Deinze.

L'augmentation des «créances de location-financement» s'explique principalement par l'achèvement du projet «De Nieuwe Ceder» à Deinze, pour un montant de 11 427 372,32 €.

Contrairement aux projets du portefeuille initial, le canon des projets Moerbeke, Herenthout, Balen et Deinze consiste non seulement en une composante d'intérêts, mais aussi 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 292 776 639,51 € au 30 septembre 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.

L'augmentation des créances commerciales liées aux projets inclus dans les «Créances de location-financement» s'explique principalement par l'achèvement du projet «De Nieuwe Ceder» à Deinze.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Dettes et engagements

La Société dispose d'un programme MTN chez Belfius d'un montant de 140 millions € avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cet effet. Au 30 septembre 2019, le montant déjà tiré s'élevait à 90,1 millions € en billets de trésorerie et 19,5 millions € en obligations, soit 2 obligations de 5 millions € chacune avec une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation de 7,5 millions € avec une durée initiale de 11 ans, une obligation de 1,5 million € pour une durée de 8 ans et une obligation de 0,5 millions € avec une durée initiale de 11 ans.

| Période clôturée le | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|-------------------|------------------|
| durée résiduelle moyenne des dettes financières | 7,60 ans | 9,18 ans |
| montant nominal des dettes financières à court et long terme | 259 150 747,23 | 212 088 252,00 |
| taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾ | 2,38 % | 2,90 % |
| montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier | 69 347 551,65 | 56 733 791,59 |
| juste valeur des instruments de couverture | -27 256 519,03 | -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, était de 48,88 % au 30 septembre 2019. La marge disponible pour la poursuite des investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 % s'élève à 74,45 millions € au 30 septembre 2019.

Les **autres passifs non courants** augmentent par rapport au 31 décembre 2018 à 1 764 940,37 € et concernent la dette relative au droit réel des projets «La Résidence du Lac» à Genval, «Residentie De Anjers» à Balen et «Villa Wulperhorst» à Zeist.

Les **autres passifs courants** augmentent également par rapport au 31 décembre 2018 pour atteindre un montant de 1 553 895,76 € et concernent des passifs à court terme relatifs à des projets de développement.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.1.5 BILAN CONSOLIDÉ LEASINGS FINANCIERS À LEUR JUSTE VALEUR ⁽¹⁾

Les montants sont en euros.

| Période clôturée le | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Immobilisations incorporelles | 142 067,48 | 145 478,62 |
| Immeubles de placement | 331 568 530,14 | 271 431 222,33 |
| <i>Immeubles de placement</i> | 296 724 683,18 | 257 331 509,70 |
| <i>Immeubles de placement - Développements de projets</i> | 33 147 874,56 | 13 761 157,00 |
| <i>Immeubles de placement - droits réels</i> | 1 695 972,40 | 338 555,63 |
| Créances de location-financement et créances commerciales | 292 776 639,51 | 249 138 429,41 |
| Autres actifs repris dans le taux d'endettement | 11 614 355,07 | 12 912 247,33 |
| Autres actifs: trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 599 363,51 | 2 746 139,42 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 640 700 955,71 | 536 373 517,11 |
| Capitaux propres | 344 409 868,49 | 293 147 457,32 |
| <i>Capitaux propres hors variations de la juste valeur des produits financiers</i> | 271 297 617,82 | 249 825 165,43 |
| <i>Variations de la juste valeur des produits financiers</i> | -19 556 182,94 | -19 413 963,30 |
| <i>Plus-value de réévaluation liée au leasings financiers</i> | 92 668 433,61 | 62 736 255,19 |
| Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽²⁾ | 267 880 963,64 | 216 430 522,19 |
| Autres passifs | 28 410 123,58 | 26 795 537,60 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 640 700 955,71 | 536 373 517,12 |
| TAUX D'ENDETTEMENT | 41,81 % | 40,35 % |

(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.

3.1.6 ACTIF NET ET VALEUR NETTE PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE ⁽¹⁾

Les montants sont en euros.

| Période clôturée le | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| total de l'actif | 548 032 522,10 | 473 637 261,92 |
| passif | -296 291 087,23 | -243 226 059,80 |
| ACTIFS NETS | 251 741 434,87 | 230 411 202,12 |
| valeur nette par action ⁽¹⁾ | 12,35 € | 11,92 € |
| total de l'actif | 548 032 522,10 | 473 637 261,92 |
| passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés ») | -269 034 568,20 | -223 669 876,86 |
| ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » | 278 997 953,90 | 249 967 385,06 |
| valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » | 13,68 € | 12,94 € |
| total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement ⁽²⁾ | 640 700 955,71 | 536 373 517,11 |
| passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés ») | -269 034 568,20 | -217 498 473,97 |
| 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 | 371 666 387,51 | 318 875 043,14 |
| 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 » | 18,23 € | 16,50 € |

Le nombre total d'actions émises a augmenté de 19 322 845 au 30 septembre 2018 à 20 394 746 actions au 30 septembre 2019 suite à l'émission de nouvelles actions dans le cadre d'un apport en nature d'un projet à Genval, d'une part, et en offrant un dividende optionnel d'autre part. Le nombre d'actions comprend aussi 4 158 actions propres.

(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 30 septembre 2019 la Société détenait 4 158 actions propres.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.1.7 EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

| Période clôturée le | 30 septembre 2019 | 30 septembre 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| EPRA Résultat (en €/action) | 0,77 | 0,69 |
| EPRA Résultat ajusté (en €/action) ⁽¹⁾ | 0,68 | 0,66 |
| EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %) | 7,20 % | 16,66 % |
| EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %) | 7,20 % | 16,66 % |

| Période clôturée le | 30 septembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|-------------------|------------------|
| EPRA VAN (en €/action) | 18,23 | 16,50 |
| EPRA VANNN (en €/action) | 15,45 | 13,93 |
| EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%) | 5,08 % | 5,27 % |
| EPRA RIN ajusté (en %) | 5,18 % | 5,27 % |
| EPRA Taux de vacance locative (en %) ⁽²⁾ | 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.

(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 30 septembre 2019.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 48,88 % au 30 septembre 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.

4.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global de l'exercice 2018 et du trois premiers trimestres de l'exercice 2019, 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 et les trois premiers trimestres de l'exercice 2019. Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions du dernier trimestre 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.

4.2 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 48,88 % au 30 septembre 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.

⁽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.

4.3 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.

5. 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 trois premiers trimestres de l'exercice 2019. Le rapport financier annuel 2018 est disponible sur le site Internet de la Société 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 3e trimestre de 2019 est disponible sur le site web de la Société, 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



Peter Van Heukelom
Directeur général / Administrateur délégué
E 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
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
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 2019, Care Property Invest a reçu son troisième **EPRA BPR Gold Award**.