

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

14 mai 2020 - 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 1ER TRIMESTRE 2020 - 31 MARS 2020



CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE CLÉ	31 mars 2020	31 décembre 2019	31 mars 2019		Évolution
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	€ 684 m	€ 644 m		↗	+6 %
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	€ 5,0 m		€ 4,2 m	↗	+19 %
CAPITALISATION BOURSIÈRE	€619 050 489	€601 645 007		↗	+3 %
TAUX D'OCCUPATION	100 %	100 %	100 %	=	=
TAUX D'ENDETTEMENT	45,85 %	49,32 %		↘	-7 %
COÛT DE CAPITAL EMPRUNTÉ	2,38 %	2,35 %		↗	+1 %

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1. Activités opérationnelles au cours du 1er trimestre de 2020


1.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2020, Care Property Invest a pu ajouter 2 biens immeubles de placement de manière effective et un sous conditions suspensives à son portefeuille belge. Il s'agit de 2 projets effectivement acquis à Mons et à Bernissart et d'un projet acquis sous conditions suspensives à Stembert.

1.1.1 PROJETS 1ER TRIMESTRE 2020 EN BELGIQUE

1.1.1.1 INOUEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Immeubles de placement


	<h3>Bergen - La Reposée</h3>	
	<ul style="list-style-type: none"> • DATE D'ACQUISITION : 15 janvier 2020 • ADRESSE : Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Mons, Belgique • EXPLOITANT : La Reposée Sprl (qui fait partie de My Assist) • CAPACITÉ : Centre de services de soins et de logement avec 111 logements (87 chambres) et 11 logements à assistance 	
• EMPLACEMENT :	À 300 m du centre de Cuesmes (un arrondissement de Mons), à 250 m des banques, des magasins et des supermarchés et à 4,5 km du centre de Mons. Accès facile en voiture (E4, R5 et le ring de Mons). Il y a un arrêt de bus à 1 km du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION :	1980, avec des extensions en 2005 et 2011. Les logements à assistance ont été achevés au premier trimestre de 2020.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• JUSTE VALEUR :	Centre de services de soins et de logement + logements à assistance : environ 17,2 millions €.	
• FINANCEMENT :	Par un apport en nature réussi des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé. Grâce à cet apport, qui a conduit à une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) de 17 229 464,00 €, 641 284 nouvelles actions de Care Property Invest ont été émises à un prix d'émission de 26,87 € par action.	

	<h3>Bernissart - New Beagency</h3>	
	<ul style="list-style-type: none"> • DATE D'ACQUISITION : 15 janvier 2020 • ADRESSE : Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, Belgique • EXPLOITANT : New Beagency Sprl (qui fait partie de My Assist) • CAPACITÉ : Centre de services de soins et de logement avec 93 logements (74 chambres) et 11 logements à assistance 	
• EMPLACEMENT :	À 600 m du centre de Blaton, qui fait partie de la ville de Bernissart. Le centre de Bernissart est situé à 3,5 km du site. Il y a plusieurs restaurants, des magasins, des banques, un supermarché et une pharmacie. Le centre de Bergen est à 26 km. Le projet est facilement accessible en voiture via la E42 (Bergen-Doornik). La gare de Blaton se trouve à 1,2 km.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION :	Centre de services de soins et de logement : 1989, avec une extension en 2012 Logements à assistance : 2015.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• JUSTE VALEUR :	Environ 16,4 millions €.	
• FINANCEMENT :	Par un apport en nature réussi des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé. Suite à cet apport, qui a conduit à une augmentation de capital (prime d'émission comprise) de 16 364 580 €, 609 092 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises à un prix d'émission de 26,87 € par action.	

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.


1.1.1.2 NOUVEAUX PROJETS SIGNÉS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement


	<h2>Stembert - La Lucine</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> • DATE DE SIGNATURE : 19 mars 2020. • ADRESSE : Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, Belgique • EXPLOITANT : La Lucine Asbl (partie de Krysalia srl) Complexe résidentiel pour personnes handicapées. (M.A.S. - Maison d'Accueil Spécialisée) - Nouvelle construction • CAPACITÉ : 10 appartements de soins (40 chambres au total) 	
• EMPLACEMENT :	Dans le centre de Stembert, près des banques, des magasins et des supermarchés. Le centre de Verviers se trouve à 5 km. Le complexe est facilement accessible en voiture par la E42 et la N61, et par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à 150 mètres de la propriété.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION :	L'achèvement est prévu pour le troisième trimestre 2021.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR CONVENTIONNELLE :	Environ 4,2 millions €.	
• TRANSACTION :	Acquisition de 100 % des actions dans la société C.H.V. Stembert SA prévue pour le troisième trimestre de 2022.	
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés	

1.1.1.3 PROJETS MIS EN OPÉRATION

Immeubles de placement

	<h2>Vorst - Nuance</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> • DATE D'ACQUISITION : 28 février 2017 • ADRESSE : Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Forest, la Belgique • EXPLOITANT : Une entité contrôlée à 100 % par Anima Care sa • CAPACITÉ : 121 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/RÉNOVATION :	Mis en opération le 13 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 DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 14,5 millions €	
• JUSTE VALEUR :	Environ 16,4 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, la Belgique • 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/RÉNOVATION :	Achévé le 7 janvier 2020	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (indexable annuellement)	
• COÛT DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 8,6 millions €	
• FINANCEMENT :	Combinaison de fonds étrangers et de fonds propres	

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1.1.2 PROJETS PREMIER TRIMESTRE DE 2020 AUX PAYS-BAS

1.1.2.1 PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

	<h2>Tilburg - Margaritha Maria Kerk</h2> <ul style="list-style-type: none"> • DATE D'ACQUISITION : 26 mars 2019 • ADRESSE : Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Pays-Bas • EXPLOITANT : Korian Holding Nederland B.V. • CAPACITÉ : 32 appartements de soins
• 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 Q4 2020/Q1 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 DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 7,6 millions €
• JUSTE VALEUR :	Environ 7,85 millions €
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers


	<h2>Middelburg - Sterrenwacht</h2> <ul style="list-style-type: none"> • DATE D'ACQUISITION : 12 juin 2019 • ADRESSE : Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg, Pays-Bas • EXPLOITANT : Korian Holding Nederland B.V. • CAPACITÉ : 25 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 premier semestre de 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 DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 5,6 millions €
• JUSTE VALEUR :	Environ 5,7 millions €
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers

	<h2>Zeist - Villa Wulperhorst</h2> <ul style="list-style-type: none"> • 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 devraient commencer vers mi-2019 et être complétés vers la fin de 2020. Le redéveloppement de la remise devrait commencer au cours du troisième trimestre de 2019 et 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 DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 13,0 millions €
• 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 ».
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

		<h2>Hillegom - St. Josephkerk</h2>
• DATE D'ACQUISITION :	27 septembre 2019	
• ADRESSE :	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom et Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Pays-Bas	
• EXPLOITANT :	Korian Holding Nederland B.V.	
• CAPACITÉ :	38 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 au cours du second semestre de 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 DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 9,07 millions €	
• JUSTE VALEUR :	Environ 9,2 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL5 B.V.	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

		<h2>Zutphen - De Gouden Leeuw</h2>
• DATE D'ACQUISITION :	19 décembre 2019	
• ADRESSE :	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Pays-Bas	
• EXPLOITANT :	Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V (qui fait partie du «De Gouden Leeuw Groep»)	
• CAPACITÉ :	29 appartements de soins et en 7 un hôtel de soins avec 7studios	
• EMPLACEMENT :	Le projet sera l'un des trois bâtiments du projet résidentiel haut de gamme «De Veste» et est situé près du Coehoorsingel, à côté d'un fossé historique et des bâtiments majestueux qui caractérisent le quartier. Le centre de Zutphen, avec ses nombreux établissements de restauration, supermarchés, magasins et banques, est accessible à pied.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION :	Les travaux de construction ont commencé en avril 2019 et la livraison provisoire est prévue au cours du second semestre 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 DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 11,65 millions €.	
• JUSTE VALEUR :	Environ 11,86 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL4 B.V.	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

		<h2>Nimègue - De Orangerie</h2>
• DATE D'ACQUISITION :	23 octobre 2018	
• ADRESSE :	Malvert 5002 et 5004, 6538 DM Nimègue, Pays-Bas	
• EXPLOITANT :	Korian Holding Nederland B.V.	
• 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 :	Achèvement prévu au cours du second semestre de 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 DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 9,20 millions €	
• 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.

1.1.3 AUTRES ÉVÉNEMENTS AU COURS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2020

1.1.3.1 FUSIONS

Société fusionnante	Entreprise absorbante	Date d'absorption effective	Date de l'acte	Date de publication Moniteur belge	Code de publication Moniteur belge
Decorul SA	Care Property Invest SA	1 jan. 2020	27 mars 2020	28 avril 2020	BS 2020-04-28/005338

1.1.3.2 CORONAVIRUS (COVID-19)

L'apparition du coronavirus au début de 2020 et les mesures connexes visant à contenir le virus pourraient avoir un impact sur les résultats financiers en 2020 et sur l'évaluation de certains actifs et passifs à moyen terme. Par conséquent, la Société pourrait avoir besoin d'inclure des ajustements importants dans ses chiffres au cours de l'exercice 2020.

1.1.3.2.1 IMPACT SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

1.1.3.2.1.1 REVENUS LOCATIFS

L'ensemble du portefeuille, évalué à sa juste valeur, est constitué de biens immobiliers de soins de santé situés en Belgique (96 %) et aux Pays-Bas (4 %).

Malgré l'application de mesures supplémentaires pour combattre le virus Covid-19, les centres de services de soins et de logement et les résidences-services/ logements à assistance sont toujours en mesure de fournir des services et de payer le loyer ou le canon contractuel à Care Property Invest. Care Property Invest entretient un dialogue fréquent avec les opérateurs et est également spontanément informé de l'impact de la crise COVID-19. Pour les centres de services de soins et de logement, le gouvernement flamand a élaboré un ensemble de mesures de soutien pour combattre l'impact de l'augmentation du nombre de places vacantes ou des coûts supplémentaires pour l'achat d'équipements de protection auprès des opérateurs. Des mesures similaires ont également été prises aux Pays-Bas. Pour les résidences-services du portefeuille historique, qui représentent moins de la moitié des revenus locatifs de Care Property Invest, la Société prévoit un impact plus limité.

Care Property Invest n'a actuellement aucun retard dans les loyers contractuellement dus en raison de la crise COVID-19, ni aucune période exempte de loyer ou réduction de loyer accordée à ses locataires, précisément en raison de ces activités continues.

1.1.3.2.1.2 RÉSULTAT ET DIVIDENDE PAR ACTION

Compte tenu de ce qui précède, Care Property Invest maintient donc les prévisions qu'elle a fournies pour le résultat EPRA ajusté par action (0,93 €) et le dividende par action (0,80 €) dans son communiqué de presse du 18 mars 2020 pour l'exercice 2020.

Aussi le dividende pour l'exercice 2019, soit 0,77 € par action, sera proposé par le conseil d'administration à l'assemblée générale annuelle du 27 mai 2020 pour approbation.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1.1.3.2.2 IMPACT SUR LE BILAN

1.1.3.2.2.1 ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les rapports d'évaluation des experts indépendants externes pour le premier trimestre pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement montrent une tendance à la hausse. Il n'y a donc pas de réévaluation à la baisse du portefeuille d'immeubles de placement suite à la crise COVID-19.

1.1.3.2.2.2 TAUX D'ENDETTEMENT

Le 31 mars 2020, le taux d'endettement de Care Property Invest s'élevait à 45,85 %. L'espace disponible jusqu'à un taux d'endettement de 60 %, qui a été convenu par Care Property Invest dans des conventions avec ses prêteurs comme taux d'endettement maximum, s'élève à 217,5 millions €. Le montant principal des prêts restant à rembourser en 2020 n'est que de 2,3 millions €.

Care Property Invest dispose d'un programme MTN, qui a été augmenté à 200 millions € en avril.

Au 14 mai 2020, Care Property Invest avait un encours de 77,5 millions € sous forme de billets de trésorerie, dont plus de 100 % étaient couverts par des lignes de secours spécifiques et associées. Care Property Invest tient à souligner que la Société peut toujours émettre des billets de trésorerie, même si elle a constaté une perturbation de ce marché.

Care Property Invest dispose d'environ 170 millions € de lignes de crédit non tirées confirmées et de fonds disponibles. Le fait que Care Property Invest continue à avoir accès à des facilités de crédit supplémentaires prouve la confiance que les prêteurs ont dans Care Property Invest, ses activités et ses administrateurs.

1.1.3.2.2.3 DÉVELOPPEMENTS COMPTABILISÉS DANS LE BILAN

Entre le 1er janvier et le 31 mars 2020, 2 projets de développement ont été achevés ou partiellement mis en opération (à savoir le projet «Nuance» à Forest et le projet Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke). Cela signifie que le pipeline de développement de la Société ne concerne que des projets aux Pays-Bas.

Les activités de construction se sont généralement poursuivies aux Pays-Bas, mais dans le respect des mesures imposées par le gouvernement néerlandais pour contenir le virus COVID-19. Le retard causé par la crise du Covid 19 est actuellement difficile à quantifier.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2. Événements postérieurs à la clôture du premier trimestre de 2020


2.1 Investissements supplémentaires


Comme déjà annoncé dans des communiqués de presse séparés, Care Property Invest peut annoncer avec fierté qu'elle a réalisé les investissements suivants après la clôture du premier trimestre de 2020

2.1.1 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN BELGIQUE


2.1.1.1 NOUVEAUX PROJETS SIGNÉS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement

	<h2>Laeken - De Wand</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> • DATE DE SIGNATURE : 7 avril 2020 • ADRESSE : Wandstraat 21109/213, 1020 Bruxelles, Belgique • EXPLOITANT : Armonea sa (partie du Groupe Colisée) • CAPACITÉ : Centre de services de soins et de logement avec 122 logements (115 chambres) et un groupe de logements à assistance agréé avec 22 unités de logement 	<p>Dans le centre de Laeken, à quelques pas des restaurants, des supermarchés, des pharmacies, des magasins et des banques. Le complexe est facilement accessible en voiture par l'A12 (Londerzeel - Laeken) et l'E19 (Machelen - Jette). L'arrêt de bus le plus proche se trouve à 110 m et l'arrêt de tram le plus proche à 650 m. La gare de Schaerbeek est située à 4,1 km.</p>
• EMPLACEMENT :		
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION :	2015	
• TYPE DE CONTRAT :	Bail emphytéotique à long terme existant de type « triple net » avec une durée résiduelle d'au moins 29 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONVENTIONNELLE :	Environ 30,5 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition de 100 % des actions dans la société Zorginfra nv, prévue au cours du 2ème trimestre 2020	
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés	

	<h2>Lennik - Keymolen</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> • DATE DE SIGNATURE : 7 avril 2020 • ADRESSE : Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik, Belgique. • EXPLOITANT : Armonea sa (partie du Groupe Colisée) • CAPACITÉ : Centre de services de soins et de logement avec 93 logements (88 chambres) 	<p>À 450 m du centre de Lennik, où se trouvent des banques, des magasins, des restaurants et des supermarchés. Le centre de services de soins et de logement est facilement accessible en voiture par la N8 (Dilbeek - Ninove) et la N28 (Ninove - Halle) et par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à seulement 450 m du projet.</p>
• EMPLACEMENT :		
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/RÉNOVATION :	2014	
• TYPE DE CONTRAT :	Bail emphytéotique à long terme existant de type « triple net » avec une durée résiduelle d'au moins 29 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONVENTIONNELLE :	Environ 20,1 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition de 100 % des actions dans la société Zorginfra nv, prévue au cours du 2ème trimestre 2020	
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés	

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

		<h2>Westende - Westduin</h2>
• DATE DE SIGNATURE :	7 avril 2020	
• ADRESSE :	Badenlaan 62, 8434 Westende, Belgique.	
• EXPLOITANT :	Armonea sa (partie du Groupe Colisée)	
• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 151 logements (135 chambres)	
• EMPLACEMENT :	À 350m du centre de Westende, un arrondissement de Middelkerke, où se trouvent des restaurants, un supermarché, une pharmacie, des magasins et des banques. Le centre de services de soins et de logement est facilement accessible en voiture via la N34 et la N318 (Ostende - Nieuport) et la E40 (Jabbeke - Nieuport). La gare de Lombardsijde Bad se trouve à 2,8 km et l'arrêt de tramway à 300 m.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2014	
• TYPE DE CONTRAT :	Bail emphytéotique à long terme existant de type « triple net » avec une durée résiduelle d'au moins 29 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONVENTIONNELLE :	Environ 36,3 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition de 100 % des actions dans la société Zorginfra nv, prévue au cours du 2ème trimestre 2020	
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés	

2.1.1.2 CRÉATION DE FILIALES

Nom filiale constituée	Date de constitution	Objectif
Care Property Invest.NL7 B.V.	16 avril 2020	acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas

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

Période clôturée le 31 mars	2020	2019
I. Revenus locatifs (+)	8 187 522,56	7 061 590,59
RÉSULTAT LOCATIF NET	8 187 522,56	7 061 590,59
XX. Récupération des charges locatives et des taxes normalement supportées par le locataire sur les biens loués (+)	151 707,25	0,00
XXI. Charges locatives et taxes normalement supportées par le propriétaire sur les biens loués (-)	-151 707,25	0,00
XXII. Autres charges et dépenses liées à la location (+/-)	-152,23	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8 187 370,33	7 061 590,59
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2 302 268,42	-1 258 356,88
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 094 476,33	541 641,54
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	6 979 578,24	6 344 875,25
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 184 585,03	-948 472,95
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	0,00	-27 498,95
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	10 164 163,27	5 368 903,35
XX. Revenus financiers (+)	60,65	2 261,37
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-1 585 798,16	-1 657 133,97
XXII. Autres charges financières (-)	-78 836,02	-45 351,63
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-3 080 473,65	-2 552 942,55
RÉSULTAT FINANCIER	-4 745 047,18	-4 253 166,78
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	5 419 116,09	1 115 736,57
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-10 845,65	-208 165,85
XXV. Exit tax (-)	9 685,51	265 756,78
RÉSULTAT NET	5 417 955,95	1 173 327,50
Part du groupe	0,00	0,00
RÉSULTAT GLOBAL	5 417 955,95	1 173 327,50
Moyen pondéré d'actions en circulation	21 644 244	19 322 845
⁽¹⁾ Résultat net par action basé sur le nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,2503	0,0607
ÉLÉMENTS HORS CAISSE INCLUS DANS LE RÉSULTAT NET	-451 792,03	3 044 327,77
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	4 966 163,92	4 217 655,27
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ PAR ACTION BASÉ SUR LE NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS EN CIRCULATION	0,2294	0,2183

(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 31 mars	2020	2019
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	5 417 955,95	1 173 327,50
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,2503	0,0607
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>4,21 %</i>	<i>1,02 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>0,88 %</i>	<i>0,25 %</i>

3.1.3 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 31 mars	2020	2019
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	5 417 955,95	1 173 327,50
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-451 792,03	3 044 327,77
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	<i>50 418,78</i>	<i>43 392,46</i>
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>-3 184 585,03</i>	<i>948 472,95</i>
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	<i>3 080 473,65</i>	<i>2 552 942,55</i>
<i>marge de profit ou de perte imputée lors de périodes</i>	<i>-398 099,43</i>	<i>-527 979,14</i>
<i>autres résultats du portefeuille</i>	<i>0,00</i>	<i>27 498,95</i>
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	4 966 163,92	4 217 655,27
Résultat EPRA ajusté par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,2294	0,2183
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	<i>3,86 %</i>	<i>3,67 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>0,80 %</i>	<i>0,91 %</i>

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 19 322 845 au 31 mars 2019 et a augmenté à 21 645 122 actions au 31 mars 2020. Cette augmentation est due d'une part à l'apport en nature de la société Immo du Lac le 3 avril 2019, qui a entraîné une augmentation de capital (prime d'émission incluse) de 16 372 079,85 € et pour lequel 764 031 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises et également au dividende optionnel, qui a entraîné l'émission de 307 870 nouvelles actions Care Property Invest le 26 juin 2019, et d'autre part par l'apport en nature des projets «La Reposée» à Mons et «Nouvelle Beaugency» à Bernissart le 15 janvier 2020 qui a conduit à une augmentation de capital (prime d'émission incluse) de 33 594 044,01 € et pour lequel 1 250 376 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises. Ce nombre total d'actions doit être réduit des 878 actions propres détenues par la Société au 31 mars 2020 pour répondre à son obligation de rémunération des administrateurs effectifs (plan d'achat d'actions et plan d'achat d'actions Bis).

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 (c'est-à-dire 5,9495 €) d'une part et la valeur boursière à la date de clôture d'autre part. Dans le tableau intitulé «3.1.3 Composantes du résultat net», le rendement brut est calculé en divisant le résultat EPRA ajusté par action par le prix d'émission initial en 1996 (c'est-à-dire 5,9495 €) et la valeur boursière à la date de clôture de l'exercice. La valeur boursière s'élevait à 28,60 € au 31 mars 2020 et à 23,90 € au 31 mars 2019.

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 89,32 % par rapport au 31 mars 2019.

Au 31 mars 2020, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 15,94 % par rapport à la même période l'an dernier. L'augmentation des revenus locatifs des immeubles de placement s'explique, outre l'indexation, par des revenus locatifs supplémentaires suite à l'acquisition de nouveaux immeubles de placement en 2020. Les immeubles de placement acquis au trois derniers trimestres de 2019 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2020.

Outre l'indexation, l'augmentation des revenus provenant des contrats de location-financement peut s'expliquer par l'achèvement du projet «De Nieuwe Ceder» à Deinze et du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers».

Les frais généraux de fonctionnement ont augmenté de 1 043 911,54 € par rapport au 31 mars 2019. Cette augmentation s'explique par l'ajustement de la provision pour les bonus des administrateurs effectifs. Le nombre d'employés est passé de 11,4 ETP au 31 mars 2019 à 12,42 ETP au 31 mars 2020.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont augmenté de 541 641,54 € au 31 mars 2019 à 1 094 476,33 € au 31 mars 2020, principalement en raison de l'achèvement du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke.

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 943 975,18 €, qui sont capitalisés dans «les autres revenus d'exploitation». De plus, le poste «autres revenus d'exploitation» comprend également la marge de profit et de perte des projets.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent à 3 184 585,03 €.

Cette augmentation est largement attribuable aux variations de la juste valeur des acquisitions en 2020 ainsi qu'au resserrement du rendement de l'immobilier de soins de santé sur le marché des investissements. Là encore, il s'agit de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté.

Résultat financier

Les charges d'intérêts sont restées quasi stables par rapport au 31 mars 2019, principalement parce que les nouvelles acquisitions ont été acquises en 2020 par le biais d'un apport en nature. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élève à 2,38 % au 31 mars 2020. Il s'agit d'une baisse significative par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,7 % au 31 mars 2019. Au 31 mars 2020, la Société disposait de 87,2 millions € de billets de trésorerie en circulation.

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 8 IRS supplémentaires, malgré l'expiration supplémentaire de la durée des instruments financiers existants, une valeur négative de - 3 080 473,65 € a été obtenue au 31 mars 2020. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -25 758 909,38 € contre -22 109 126,51 € au 31 mars 2019.

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 31 mars 2020 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales. Le changement par rapport au 31 mars 2019 s'explique par le fait qu'au cours de l'exercice 2019, un certain nombre de filiales ont fusionné avec la Société, de sorte que l'exit tax est devenue exigible. À partir du 31 mars 2020, après la fusion de Decorul, la Société ne possède plus aucune filiale pour laquelle l'exit tax doit être payé.

Résultat EPRA ajusté

Le résultat EPRA ajusté sur une base consolidée s'élève à 4 966 163,92 € au 31 mars 2020 contre 4 217 655,27 € au 31 mars 2019. Cela représente une augmentation de 17,75 %. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,2183 € au 31 mars 2019 à 0,2294 € au 31 mars 2020.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.1.4 BILAN CONSOLIDÉ

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	31 mars 2020	31 décembre 2019
ACTIVA		
I. ACTIFS	602 456 350,20	566 900 062,25
B. Immobilisations incorporelles	176 539,53	174 260,30
C. Immeubles de placement	395 878 908,44	357 245 669,51
D. Autres immobilisations corporelles	2 097 058,96	9 909 596,03
E. Immobilisations financières	328 815,46	633 303,48
F. Créances de location-financement	187 787 508,34	183 842 687,89
G. Créances commerciales et autres immobilisations	16 187 519,47	15 094 545,04
II. ACTIFS COURANTS	11 804 257,45	5 978 297,14
D. Créances commerciales	1 867 201,71	840 992,87
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 229 902,80	1 445 296,18
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 981 479,51	3 347 195,27
G. Comptes de régularisation	725 673,43	344 812,82
TOTAL DE L'ACTIF	614 260 607,65	572 878 359,39
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	305 419 437,67	266 291 362,49
A. Capital	128 777 653,36	121 338 541,35
B. Prime d'émission	130 329 794,02	104 174 862,03
C. Réserves	14 374 201,77	14 258 126,53
D. Résultat net de l'exercice ⁽¹⁾	31 937 788,52	26 519 832,58
PASSIFS	308 841 169,98	306 586 996,91
I. Passifs non courants	193 343 690,22	189 841 523,09
A. Provisions	2 500,00	2 500,00
B. Dettes financières non courantes	165 730 188,62	164 999 835,40
C. Autres passifs financiers non courants	25 847 135,12	23 075 068,83
E. Autres passifs non courants	1 763 866,48	1 764 118,86
II. Passifs courants	115 497 479,76	116 745 473,82
B. Dettes financières courantes	106 482 067,06	108 885 077,87
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 461 069,31	4 201 363,49
E. Autres passifs courants	2 101 768,68	2 477 768,68
F. Comptes de régularisation	1 452 574,71	1 181 263,78
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	614 260 607,65	572 878 359,39

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 38 633 238,93 € en 2020, grâce à l'acquisition des immeubles de placement, à savoir les projets «La Reposée» à Mons (Belgique) et «Nouvelle Beaugency» à Bernissart (Belgique). Cette augmentation s'explique également par la poursuite du développement des projets «Nuance» à Forest (Belgique), «De Orangerie» à Nimègue (Pays-Bas), «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (Pays-Bas), «Sterrenwacht» à Middelburg (Pays-Bas), «Villa Wulperhorst» à Zeist (Pays-Bas), «St. Josephkerk» à Hillegom (Pays-Bas) et «De Gouden Leeuw» à Zutphen (Pays-Bas).

Les 2 nouveaux projets en Belgique représentent ensemble une juste valeur de 33 684 977,37 €. La valeur des immeubles de placement déjà en portefeuille au 31 mars 2019 a augmenté pour atteindre 301 750 714,71 €, dont 28 818 571,05 € pour les projets de développement à Forest, Nimègue et Tilburg.

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 394,47 millions € (à l'exclusion de 1,4 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 31 mars 2020, ce poste comprend 2 061 673,68 € d'«immobilisations corporelles à usage propre» et 35 385,28 € de «créances de location-financement» relatives aux projets en cours. La diminution de ce dernier poste est due à l'achèvement du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke.

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 portefeuille immobilier initial, le projet «Hof ter Moere» à Moerbeke, le projet «Hof Driane» à Herenthout, le projet «Résidentie De Anjers» à Balen , le projet «De Nieuwe Ceder» àDeinze et le projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke.

L'augmentation des «créances de location-financement» s'explique principalement par l'achèvement du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke, pour un montant de 8 632 880,80 €, dont 4 230 111,59 € ont déjà été remboursés au moment de l'achèvement.

Contrairement aux projets du portefeuille initial, le canon des projets à Moerbeke, à Herenthout, à Balen, à Deinze et à Middelkerke consiste non seulement en un rendement, mais aussi en un remboursement de la valeur d'investissement, 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 288 247 877,23 € au 31 mars 2020.

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 «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Dettes et engagements

Le 31 mars 2020, 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 31 mars 2020, le montant déjà tiré s'élevait à 87,2, millions € en billets de trésorerie et 21 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 initiale de 8 ans, une obligation de 0,5 millions € avec une durée initiale de 11 ans et une obligation de 1,5 million € avec une durée initiale de 8 ans. Au cours du premier trimestre, le programme MTN a été augmenté à 200 millions €, ainsi que les lignes de secours correspondantes.

Période clôturée le	31 mars 2020	31 décembre 2019
durée résiduelle moyenne des dettes financières	6,90 ans	6,77 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	272 129 885,68	273 884 913,27
taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾	2,38 %	2,35 %
montant nominal des instruments dérivés	117 184 051,65	92 265 801,65
juste valeur des instruments de couverture	-25 758 909,38	-22 617 735,95
mouvement des dettes financières	-1 755 027,59	62 135 216,90

(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 2020, 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 consolidé, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, était de 45,85 % au 31 mars 2020. La marge disponible pour la poursuite des investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 % s'élève à 217,5 millions € au 31 mars 2020.

Les **autres passifs non courants** diminuent légèrement par rapport au 31 décembre 2019 pour atteindre un montant de 1 763 866,48 € 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, qui sont inclus dans le bilan conformément à la norme IFRS 16.

Les **autres passifs courants** diminuent également par rapport au 31 décembre 2019 pour atteindre un montant de 2 101 768,68 € 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	31 mars 2020	31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles	176 539,53	174 260,30
Immeubles de placement	395 878 908,44	357 245 669,51
Créances de location-financement et créances commerciales	288 247 877,23	286 714 450,35
Instruments de couverture autorisés	152 839,01	457 332,88
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	6 095 813,35	12 716 668,50
Autres actifs: trésorerie et équivalents de trésorerie	7 981 479,51	3 347 195,27
TOTAL DE L'ACTIF	698 533 457,07	660 655 576,81
Capitaux propres	389 692 287,09	354 068 579,91
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽²⁾	281 538 960,15	282 328 164,30
Autres passifs	27 302 209,83	24 258 832,60
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	698 533 457,07	660 655 576,81
TAUX D'ENDETTEMENT	40,31 %	42,73 %

(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

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2020	31 décembre 2019
Total de l'actif	614 260 607,65	572 878 359,39
Passif	-308 841 169,98	-306 586 996,91
ACTIFS NETS	305 419 437,67	266 291 362,48
Valeur nette par action⁽¹⁾	14,11 €	13,06 €
Total de l'actif	614 260 607,65	572 878 359,39
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-283 146 873,87	-283 969 260,96
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	331 113 733,78	288 909 098,43
Valeur nette par action⁽¹⁾, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	15,30 €	14,17 €
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	698 533 457,07	660 655 576,81
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-283 146 873,87	-283 969 260,96
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	415 386 583,20	376 686 315,85
Valeur nette par action⁽¹⁾, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	19,19 €	18,47 €

(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 2020, la Société détenait 878 actions propres.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.1.7 EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2020	31 mars 2019
EPRA Résultat (en €/action)	0,25 €	0,24 €
EPRA Résultat ajusté (en €/action) ⁽¹⁾	0,23 €	0,22 €
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	14,50 %	10,02 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	14,50 %	10,02 %

Période clôturée le	31 mars 2020	31 décembre 2019
EPRA VAN (en €/action)	19,19 €	18,47 €
EPRA VANNN (en €/action)	16,71 €	15,94 €
EPRA net reinstatement value (NRV) (en €/action) ⁽³⁾	17,35 €	16,77 €
EPRA net tangible assets (NTA) (en €/action) ⁽³⁾	16,81 €	16,25 €
EPRA net disposal value (NDV) (en €/action) ⁽³⁾	16,71 €	15,94 €
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	4,88 %	5,15 %
EPRA RIN ajusté (en %)	4,92 %	5,20 %
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 31 mars 2020.

(3) Il s'agit de nouveaux indicateurs de performance EPRA qui remplacent l'EPRA VAN et l'EPRA VANNN.

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 45,85 % au 31 mars 2020. 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 pour l'exercice 2019 et le premier trimestre de 2020, une prévision a été faite des perspectives pour les exercices suivants, conformément à la politique comptable de la Société et d'une manière comparable aux informations financières historiques.

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 2019 et du premier trimestre de 2020. Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions au cours du deuxième trimestre de 2020 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. Dans le contexte de l'épidémie de coronavirus en 2020, la Société ne prévoit aucun impact sur la juste valeur des immeubles de placement à ce jour. Toutefois, la volatilité accrue des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la juste valeur des instruments financiers ;
- 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, la Société dispose encore d'une marge suffisante pour réaliser des investissements supplémentaires avant que le ratio d'endettement maximal de 65 % ne soit dépassé sur une base consolidée. Le taux d'endettement consolidé, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 45,85 % au 31 mars 2020.

La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2020 en raison d'investissements supplémentaires et de la poursuite de l'achèvement des projets en cours de développement.

⁽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.

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.

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 2020. La Société maintient donc ses prévisions de recevoir des revenus locatifs d'au moins 35 millions €. Le résultat EPRA ajusté par action s'élève ainsi à 0,93 €.

Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut d'au moins 0,80 € par action pour l'exercice 2020.

Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,68 € par action. Pour faire ce calcul, la Société avait compté sur un montant total d'investissement de 55 millions €, générant des revenus locatifs à partir du 1er juillet 2020, avec un rendement de 4,5 % et un dividende optionnel avec un taux de réussite similaire à celui de 2019 (56 %). La Société examine également la possibilité d'un dividende optionnel.

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 19 du rapport financier annuel 2019 restent valables pour le premier trimestre de l'exercice 2020. Le rapport financier annuel 2019 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 1er trimestre de 2020 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

À propos de Care Property Invest

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

Cette année, l'action **Care Property Invest célèbre son 24ème 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**. A compter du 1er novembre 2019, l'action fait partie de **l'indice Euronext Next 150**.