

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

15 novembre 2018

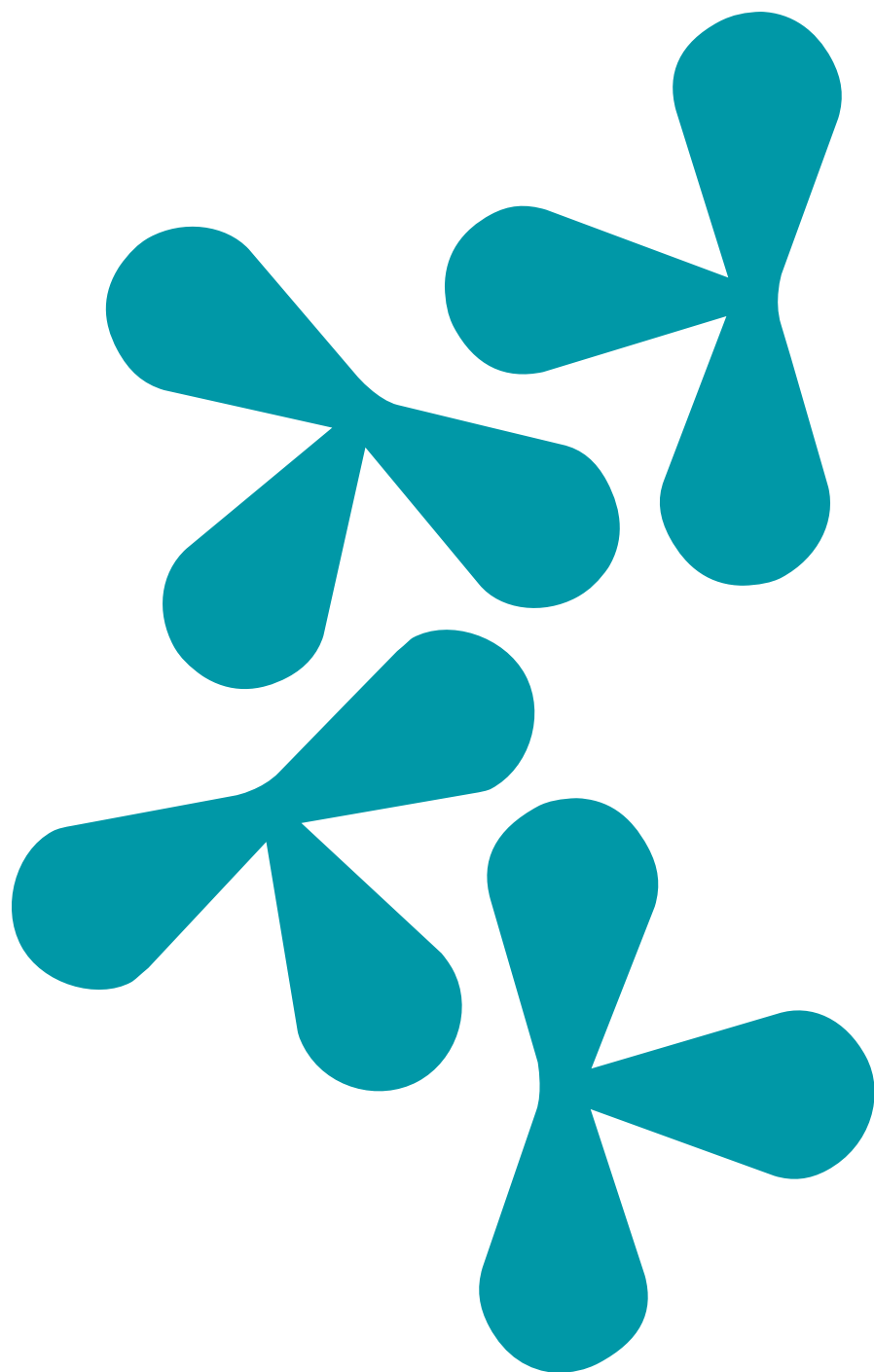
avant les heures d'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 08h00

CARE PROPERTY INVEST

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

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 3ÈME TRIMESTRE 2018 - 30 SEPTEMBRE 2018

- ✔ Augmentation des revenus locatifs de 28,07 % par rapport au 30 septembre 2017.
- ✔ Juste valeur du portefeuille immobilier au 30 septembre 2018 : env. 467 millions €.
- ✔ Le résultat net IFRS a augmenté d'env. 43 % par rapport au 30 septembre 2017.
- ✔ Capitalisation boursière d'env. 372 millions € au 30 septembre 2018.
- ✔ Taux d'occupation au 30 septembre 2018 : 100,00 %.
- ✔ Taux d'endettement au 30 septembre 2018: 41,88 %.
- ✔ Diminution du coût de capital emprunté à 3,11 %.



1. Activités opérationnelles au cours du 3ème trimestre de 2018

1.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Au cours du troisième trimestre de l'exercice 2018, Care Property Invest a pu ajouter 2 projets à son portefeuille immobilier, dont 1 leasing financier à Balen et son premier investissement à l'étranger, un immeuble de placement dans la province Hollande septentrionale aux Pays-Bas, sous conditions suspensives.

1.1.1 NOUVEAUX PROJETS 3ÈME TRIMESTRE 2018

1.1.1.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Immeubles de placement en développement

Premier projet aux Pays-Bas - «Résidence de soins en Hollande septentrionale»

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

Après la réalisation des conditions suspensives, la Société acquerra les terrains, ainsi que les éventuels bâtiments sur ce terrain, les permis et les autorisations nécessaires pour la construction de ce projet. Care Property Invest s'attend à ce que toutes les conditions suspensives soient réalisées vers la fin de cette année, au plus tard début 2019. Ensuite, l'acquisition effective aura lieu.

Outre l'accord concernant l'acquisition du terrain, elle conclut également un accord « clés en main » avec le promoteur sur la base d'un programme étendu d'exigences et de directives convenu entre Care Property Invest, le promoteur et le futur exploitant de cette résidence de soins. Afin de réaliser cette transaction, la Société a créé une filiale néerlandaise, dénommée Care Property Invest.nl B.V., contrôlée à 100% par la Société.

Le bien immobilier sera exploité par le Valuas Zorggroep sur la base d'un bail à long terme de type « triple net » (renouvelable), indexé annuellement.

Les travaux de construction débuteront probablement au début de 2019 et la résidence de soins sera probablement livrée au printemps de 2020.

Le coût d'investissement total de ce bien immobilier est estimé à environ 7,6 millions €.

1.1.1.2 LEASINGS FINANCIERS

Leasings financiers avec rendement immédiat pour la Société

La transaction a eu lieu pour une valeur conventionnelle totale d'environ 11,1 millions €.

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

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

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

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

1.1.2. PROJETS DÉJÀ EN COURS DE DÉVELOPPEMENT AVANT LE DÉBUT DU 3IÈME TRIMESTRE DE 2018

1.1.2.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN DÉVELOPPEMENT

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

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

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

Les travaux ont commencé le 15 septembre 2017. Ceux-ci prendront au maximum 24 mois.

Le coût d'investissement total est estimé à environ 15,2 millions €. La juste valeur s'élève à environ 15,8 millions €. «Les Saules» est reprise au bilan à la juste valeur sur la base de l'avancement des travaux au 30 septembre 2018 pour un montant de 8 989 368,00 €, conformément aux règles d'évaluation de la Société.

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1.1.2.2. LEASINGS FINANCIERS EN DÉVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 30 septembre 2018, un montant de 2 756 572,04 € a été capitalisé en tant que coût de construction sous la rubrique « D. Autres immobilisations corporelles ».

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

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

Care Property Invest intervient en tant que promoteur et financier. Elle a participé à cet appel d'offres en collaboration avec Boeckx Architects SA et la société momentanée Ibens SA/Bolckmans SA. Ce groupe de logements à assistance se composera de 60 unités résidentielles, comme précisé dans le cahier des charges du CPAS de Middelkerke. La Société a acquis un droit de superficie sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans auprès du propriétaire, à savoir le CPAS de Middelkerke. Lors de la réception provisoire du groupe de logements à assistance (prévue au cours du premier semestre de 2020), Care Property Invest accordera ensuite un bail emphytéotique de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexable annuellement au CPAS de Middelkerke, qui assurera également l'exploitation du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen De Stille Meers » après la réception provisoire. Entre-temps, le permis de construire pour ce projet a été définitivement accordé et les travaux de construction ont commencé le 17 septembre 2018.

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

Le 30 septembre 2018, un montant de 204 900,00 € a été capitalisé en tant que coût de construction sous la rubrique « D. Autres immobilisations corporelles » au bilan.

1.2 Autres événements au cours du 3ème trimestre de 2018

La Société n'a aucun autre événement à rapporter qui s'est produit au cours du troisième trimestre de 2018.

2. Événements postérieurs à la clôture du 3ème trimestre 2018

2.1 Investissements supplémentaires

Acquisition du centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance « Ter Meeuwen » à Meeuwen-Gruitrode

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

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

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

Accord pour le redéveloppement de la résidence de soins «De Orangerie» à Nimègue, Pays-Bas.

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

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

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

Le coût d'investissement total de ce projet s'élève à environ 9,2 millions €.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3. Patrimoine

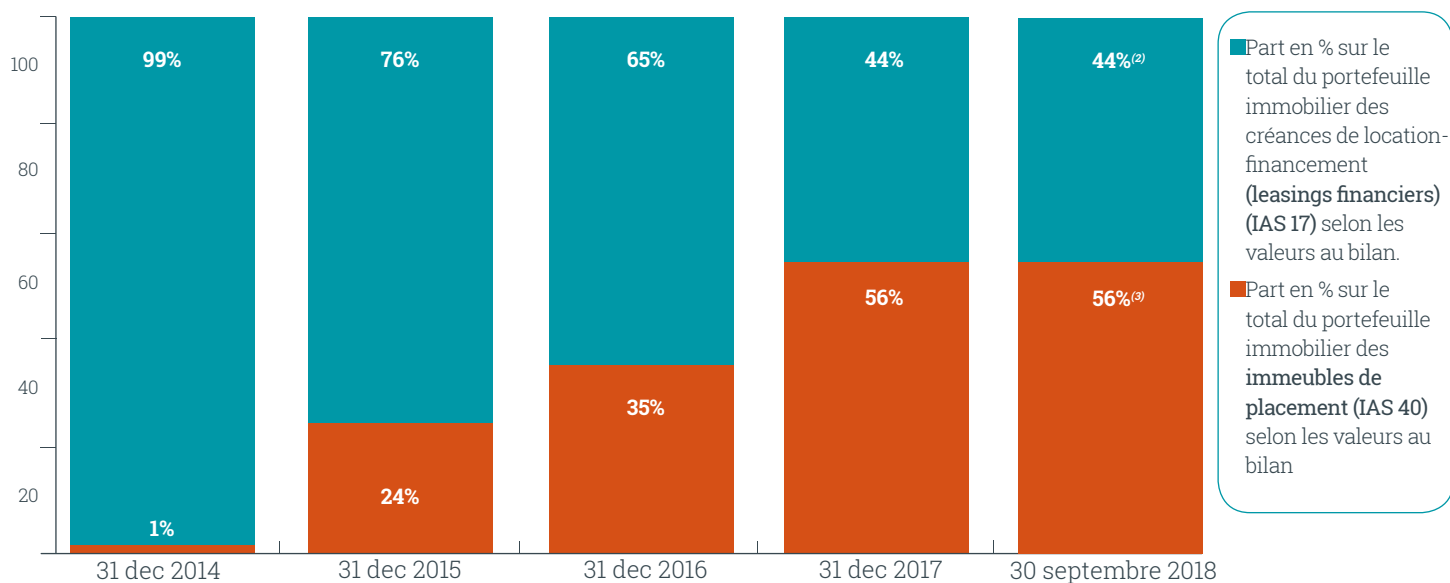
Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Immeubles de placement		
Immeubles de placement	224 718 928,11	201 664 978,49
Activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
Créances de location-financement	173 314 293,55	160 251 205,00
Créances commerciales concernant les projets achevés	13 373 945,61	10 885 750,18

Le 30 septembre 2018 Care Property Invest compte un total de 97 projets dans son portefeuille immobilier, dont 3 projets en cours de développement et 1 pour lequel un accord a été signé.

L'augmentation des créances de location-financement de 160 251.205,00 € à 173 314 293,55 € découle de la comptabilisation du projet «Hof Driane» à Herenthout, achevé le 20 février 2018, comme leasing financier (IAS 17), ainsi qu'à l'acquisition de la société SA Igor Balen, propriétaire du «Residentie De Anjers». Contrairement aux projets du portefeuille initial, dans le projet «Hof Driane» à Herenthout et le projet «Residentie De Anjers» à Balen, le canon se compose non seulement de la composante intérêts mais aussi du remboursement du capital, de sorte que le montant de la créance diminuera progressivement sur la période du bail emphytéotique.

RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET LEASINGS FINANCIERS⁽¹⁾



(1) Cette représentation est basée sur les valeurs au bilan. La répartition sur la base des justes valeurs au 30 septembre 2018 est la suivante : immeubles de placement 48 % et leasings financiers 52 %.

(2) Le 30 septembre 2018, les projets «De Nieuwe Ceder» à Deinze et «Assistentiewoningen De Stille Meers» sont toujours en cours de développement. Les deux projets ont été qualifiés comme des leasings financiers.

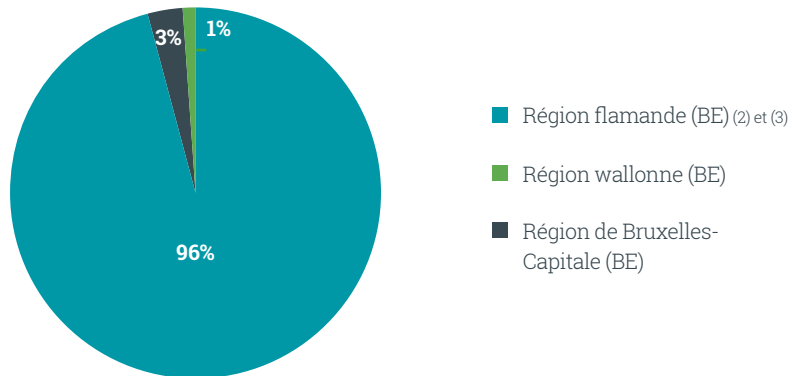
(3) Le 30 septembre 2018, le projet «Les Saules» à Forest, inclus dans le bilan à la juste valeur des coûts de construction déjà comptabilisés, est toujours en cours de développement. Ce projet a été qualifié comme immeuble de placement (IAS 40).

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.1 Répartition géographique

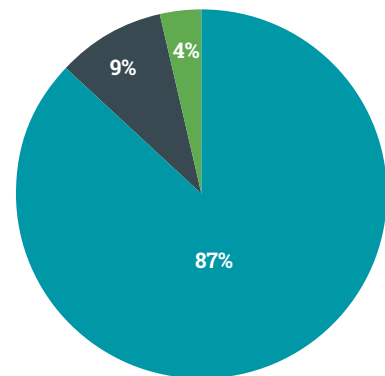
La plupart des projets se situent encore sur le territoire belge, plus précisément dans la Région flamande. Au cours du troisième trimestre de 2018, la Société a conclu un accord pour son premier investissement aux Pays-Bas (1). Les 96 projets effectivement acquis en portefeuille au 30 septembre 2018 sont répartis géographiquement sur les différentes régions belges comme suit :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU
NOMBRE DE PROJETS



Chiffres au 30 septembre 2018

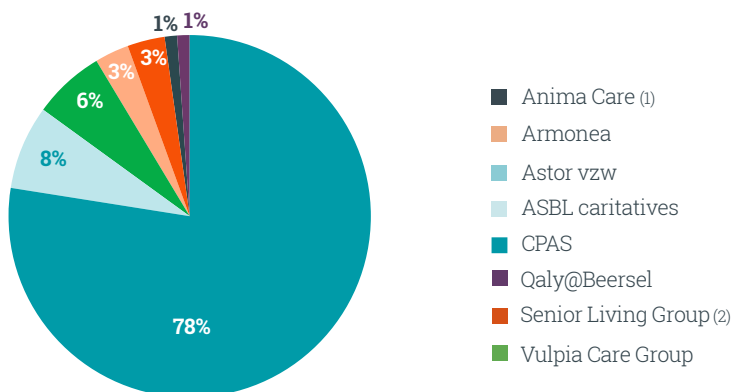
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU
NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES



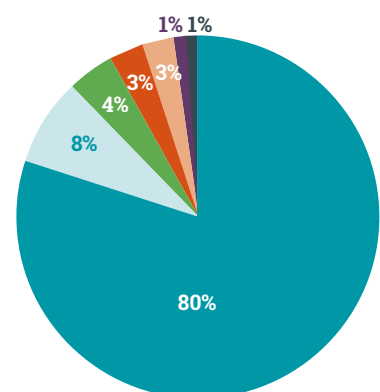
Chiffres au 30 septembre 2018

- (1) Le 28 septembre 2018, Care Property Invest a signé l'accord sous conditions suspensives pour la construction d'une résidence de soins dans la province néerlandaise de Hollande septentrionale. Une fois que ces conditions seront remplies, ce projet sera effectivement acquis par la Société et donc inclus dans le bilan. Y compris cette résidence de soins, le portefeuille de la Société compte 97 projets au total, dont 96 ont été effectivement acquis au 30 septembre 2018.
- (2) Le 30 septembre 2018, le projet « De Nieuwe Ceder » à Deinze, pour lequel un contrat DBF a été signé le 30 octobre 2017, est toujours en développement. Les travaux de construction ont commencé le 3 avril 2018.
- (3) Le 30 septembre 2018, les projets «De Nieuwe Ceder» à Deinze et «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke sont toujours en développement. Entre-temps, le permis de construire pour le projet Middelkerke a été définitivement accordé. Les travaux de construction pour ce projet ont commencé le 17 septembre 2018.

3.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



Chiffres au 30 septembre 2018



Chiffres au 31 décembre 2017

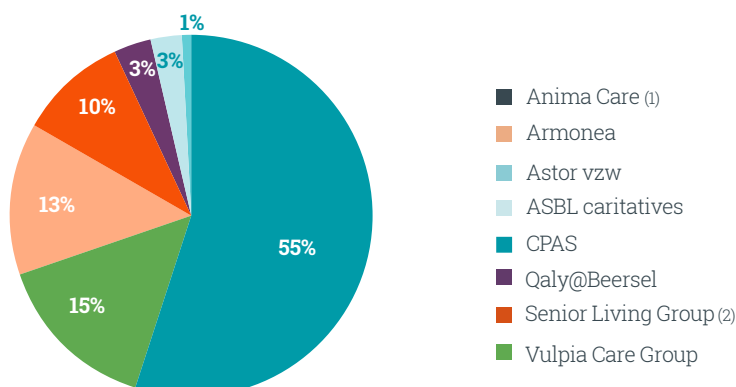
Dans le portefeuille immobilier total, le CPAS d'Anvers compte 4 projets, le CPAS de Bruges en compte également 4 et les CPAS suivants en comptent chacun 2 : Tirlemont, Leopoldsborg, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Sint-Niklaas, Destelbergen, Hoogdele, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel et Essen.

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

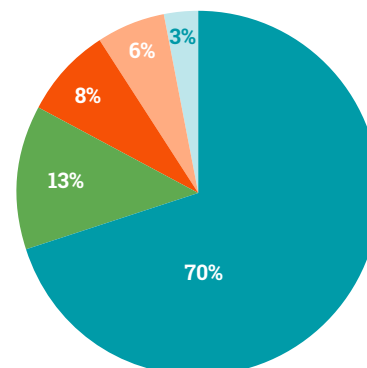
(2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.3 Répartition des revenus locatifs reçus par exploitant



Chiffres au 30 septembre 2018



Chiffres au 31 décembre 2017

Le 30 septembre 2018, les CPAS représentaient 55,09 % du total des revenus locatifs de la Société, la part du CPAS d'Anvers étant la plus importante (3,97 %), suivie de celles du CPAS de Bruges (3,06 %) et du CPAS de Waregem (2,41 %). L'autre solde des revenus locatifs provient de projets exploités par des associations à but non lucratif et divers opérateurs privés.

(1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren). Le projet ne génère donc pas encore de revenus locatifs et n'est donc pas encore inclus dans ce tableau.

(2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.

3.4 Répartition des projets en fonction de la durée résiduelle du bail emphytéotique ou de la période de location.

Période clôturée le 30 septembre 2018	Nombre de projets se terminant						Total
	entre 0 et 1 ans	entre 1 et 5 ans	entre 5 et 10 ans	entre 10 et 15 ans	entre 15 et 20 ans	> 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	0	0	0	1	1	12	14
Leasings financiers	0	0	13	25	15	26	79
Totaal (1)	0	0	13	26	16	38	93 (1)

(1) Le 30 septembre 2018, Care Property Invest compte 97 projets dans son portefeuille, dont 93 projets terminés à la fin du troisième trimestre de 2018 et 3 projets en cours de développement (le centre de services de soins et de logement «Les Saules» à Forest, le complexe résidentiel pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales «De Nieuwe Ceder» à Deinze et le groupe de logements à assistance «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke) et 1 projet pour lequel la Société a déjà signé un accord sous condition suspensive (réalisation d'une résidence de soins en Hollande septentrionale).

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 7,76 ans.

La durée moyenne jusqu'à la fin de la période restante s'élève à 17,21 ans ⁽¹⁾. Elle inclut la durée résiduelle du droit de superficie, qui est égale aux durées résiduelles de l'emphytéose et du bail, pour le programme initial de location-financement. Pour les nouveaux projets, seule l'échéance du bail ou de l'emphytéose est prise en compte dans ce cadre.

(1) La durée résiduelle moyenne des contrats de location-financement est de 15,98 ans et celle des immeubles de placement de 24,18 ans.

3.5 Répartition des revenus provenant des baux emphytéotiques et des contrats de bail selon leur durée résiduelle.

x € 1.000.

Période clôturée le 30 septembre 2018	Revenus à recevoir pour la période					
	0-1 ans	1-5 ans	5-10 ans	10-15 ans	15-20 ans	> 20 ans
Immeubles de placement en exploitation	10 599 567	42 398 268	52 997 835	52 559 752	50 025 871	54 411 649
Leasings financiers	9 548 890	38 195 560	46 135 689	32 257 600	20 680 582	8 331 343
Totaal ⁽¹⁾	20 148 457	80 593 828	99 133 524	84 817 352	70 706 453	62 742 992

(1) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 30 septembre 2018, sur la base du canon non indexé pour toute la durée restante du contrat (échéances scindées) et pour l'unique projet dont la Société assume le risque d'inoccupation (« Tilia » à Gullegem), en tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

3.6 Répartition des projets en fonction de l'âge des bâtiments

Période clôturée le 30 septembre 2018	nombre de projets avec une 1ère mise en service				Total
	il y a moins d'un an	il y a 1 à 5 ans	il y a 5 à 10 ans	il y a plus de 10 ans	
Immeubles de placement en exploitation	0	8	3	3	14
Leasings financiers	2	3	24	50	79
Total	2	11	27	53	93 ⁽¹⁾

(1) Le 30 septembre 2018, Care Property Invest compte 97 projets dans son portefeuille, dont 93 projets terminés à la fin du troisième trimestre de 2018 et 3 projets en cours de développement (le centre de services de soins et de logement «Les Saules» à Forest, le complexe résidentiel pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales «De Nieuwe Ceder» à Deinze et le groupe de logements à assistance «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke) et 1 projet pour lequel la Société a déjà signé un accord sous condition suspensive (réalisation d'une résidence de soins en Hollande septentrionale).

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.7 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de logements adaptés pour les personnes âgées, les bâtiments n'ont pratiquement pas de logements vacants et bénéficient d'un taux d'occupation très élevé. La grande majorité des contrats conclus concernent des contrats «triple net», de sorte que les paiements des baux emphytéotiques ou des loyers sont toujours dus intégralement quel que soit le taux d'occupation effectif et ont pour conséquence que le taux d'occupation économique des projets concernés atteint toujours 100%(1). Toute inoccupation des unités de logement n'a donc aucun effet sur les revenus que la Société génère.

La Société peut dès lors confirmer que le taux d'occupation général des immeubles de placement et du portefeuille de location-financement s'élève à 100 % au 30 septembre 2018.

(1) Care Property Invest ne court qu'un risque d'inoccupation dans le projet « Tilia », à Gullegem. Le taux d'inoccupation du projet « Tilia » est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Le projet a été entièrement occupé le 30 septembre 2018 et le 31 décembre 2017, de sorte qu'il n'y a pas eu de vacances. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est assumé par la contrepartie et la Société reçoit le canon, quel que soit le taux d'occupation. Pour les nouveaux projets, la Société s'efforce également de transférer ce risque à la contrepartie, entièrement ou dans une large mesure.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4. Care Property Invest en bourse

4.1 Cours de bourse et volume

4.1.1 NOMBRE ET TYPES D' ACTIONS

Les montants sont mentionnés en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Nombre total d'actions	19 322 845	19 322 845
dont :		
- nombre d'actions ordinaires	19 322 845	19 172 845
- nombre d'actions préférentielles (1)	0	150 000

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

Les montants sont mentionnés en euros.

Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Nombre total d'actions	19 322 845	19 322 845
Dont :		
- nombre d'actions nominatives ordinaires	1 311 795	1 418 659
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	18 011 050	17 904 186
- nombre d'actions propres	0	0
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et nominatives)	18 011 050	17 904 186
- nombre moyen pondéré d'actions	19 322 845	15 805 323

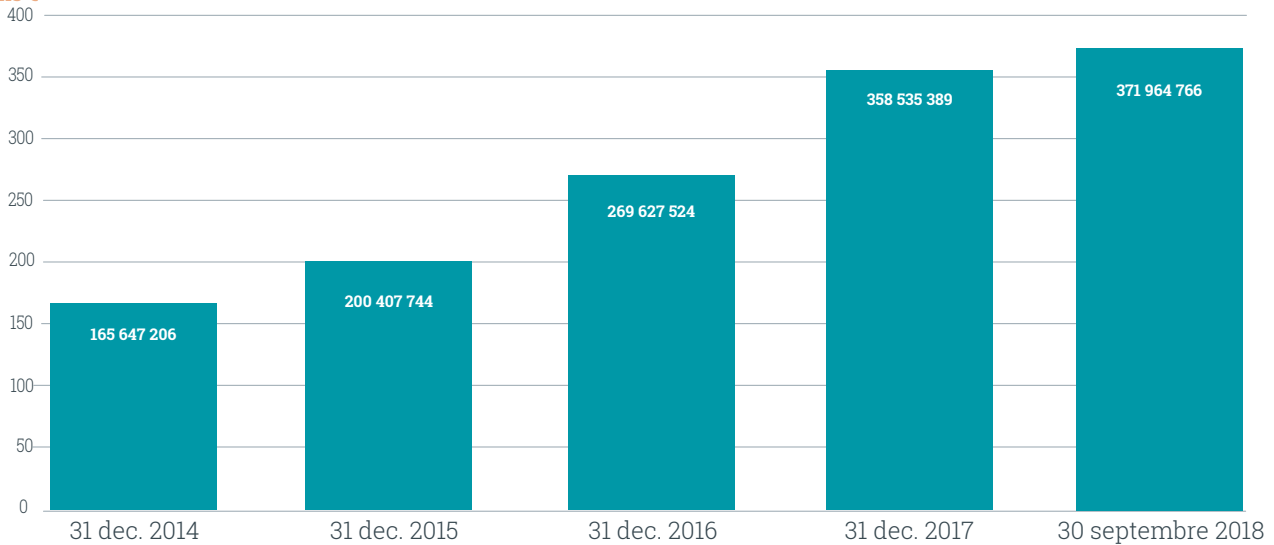
Les montants sont mentionnés en euros.

Valeur des actions au	30 septembre 2018	31 décembre 2017
cours de bourse à la date	19,25 €	18,56 €
cours de bourse le plus élevé de la période	19,30 €	20,85 €
cours de bourse le moins élevé de la période	17,80 €	18,13 €
cours de bourse moyen	18,79 €	19,90 €
capitalisation boursière	371 964 766 €	358 535 389 €
valeur nette par action	11,60 €	11,29 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	39,74 %	39,15 %
EPRA VAN	15,57 €	15,98 €
prime par rapport à l'EPRA VAN	19,10 %	13,89 %
flottant	100,00 %	99,22 %
volume journalier moyen	8 652	9 573
taux de rotation	8,55 %	12,58 %

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4.1.2 ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE

Millions €



4.2 Inclusions aux indices de l'action Care Property Invest

Le 30 septembre 2018, l'action Care Property Invest est incluse dans 2 indices, plus précisément l'indice BEL Mid et l'indice GPR. Depuis décembre 2016, la Société est également un membre de l'organisation EPRA et, bien que son action ne soit pas incluse dans l'indice EPRA, elle utilise cet indice comme référence et applique également les normes EPRA à ses rapports financiers annuels et semestriels. En nommant Banque Degroof Petercam comme fournisseur de liquidité à partir de février 2018, la Société vise à faire les efforts nécessaires pour répondre aux exigences de liquidité requises pour être incluse dans l'indice EPRA. En novembre 2018, la Société a nommé KBC Securities comme fournisseur de liquidité supplémentaire afin d'améliorer encore la liquidité de son action.

4.2.1 L'INDICE BEL MID

L'indice BEL Mid est un indice d'Euronext Brussels qui reflète l'évolution d'un certain nombre de sociétés cotées belges ayant une capitalisation boursière moyenne. Pour être inclus dans cet indice, un flottant élevé des actions est requis. La composition de cet indice est revue tous les 3 mois.

Au 30 septembre 2018, Care Property Invest est incluse dans l'indice BEL Mid avec une pondération de 1,53 %. Pour plus d'informations sur cet indice et les conditions d'inclusion, voir www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

4.2.2 L'INDICE GPR

Global Property Research (GPR) se spécialise dans la création de critères de référence pour les principales institutions financières en s'appuyant sur sa propre base de données unique de sociétés immobilières et d'infrastructures cotées internationales.

Depuis le 1 juin 2017, Care Property Invest fait partie de l'indice GPR General Europe. Au 30 septembre 2018, elle a été incluse avec une pondération de 0,0892 % et dans l'indice GPR General Europe Quoted Index (à l'exclusion des fonds bancaires ouverts) avec une pondération de 0,1212 %. Pour plus d'informations sur cet indice, voir www.globalpropertyresearch.com.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4.3 Actionnariat

La Société n'a pas connaissance d'actionnaires qui détiennent plus de 5 % des droits de vote, car aucune déclaration n'a été faite dans le cadre de la législation relative à la transparence. Au cours du troisième trimestre de 2018, la Société n'a reçu aucune notification de dépassement du seuil de 3 %.

Distribution des actions au	30 septembre 2018 (2)		31 décembre 2017 (1)	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	100 %	19 322 845	99,22 %	19 172 845
ACTIONS PRÉFÉRENTIELLES	0 %	0	0,78 %	150 000
Les actionnaires préférentiels, énumérés ci-dessous détenaient des actions nominatives jusqu'au 27 juin 2018 :				
Banque Degroof Petercam SA	0 %	0	0,05 %	10 000
BNP Paribas Fortis Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000
KBC Banque SA	0 %	0	0,16 %	30 000
Belfius Banque SA	0 %	0	0,41 %	80 000
Actions ordinaires nominatives	6,79 %	1 311 795	6,56 %	1 268 659
Actions ordinaires dématérialisées	93,21 %	18 011 050	92,66 %	17 904 186

Le tableau ci-dessus montre l'actionnariat avant et après la suppression des actions spéciales le 27 juin 2018, suite à une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018. Au 30 juin 2018, toutes les actions sont donc des actions ordinaires, dont la grande majorité sont dématérialisées.

- (1) Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017. Dans le cadre de cette opération, le capital social de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Le 27 octobre 2017, le capital sera représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.
- (2) Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions et des actionnaires spéciaux et de convertir ces actions en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Suite à cette décision, elles ont été converties en actions ordinaires et ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels à compter du 27 juin 2018 avec le même code ISIN que les actions existantes de Care Property Invest (BE097427273055). Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires.

4.4 Calendrier financier

Communiqué de presse rapport financier annuel 2018	20 mars 2019, après la clôture de la Bourse
Rapport financier annuel 2018	25 avril 2019, avant l'ouverture de la Bourse
Déclaration intermédiaire 1er trimestre 2019	16 mai 2019, avant l'ouverture de la Bourse
Assemblée Générale Ordinaire	29 mai 2019, 11 heures
Rapport financier semestriel 2019	5 septembre 2019, avant l'ouverture de la Bourse
Déclaration intermédiaire du 3ème trimestre 2019	14 novembre 2019, avant l'ouverture de la Bourse

Ces dates sont données sous réserve de modifications.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5. Informations financières

5.1 Synthèse du bilan consolidé et état du résultat global

5.1.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Les montants sont en euros.

Période clôturée le 30 septembre	2018	2017
I. Revenus locatifs (+)	18 641 636,78	14 555 848,35
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 641 636,78	14 555 848,35
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18 641 636,78	14 555 848,35
IV. Recouvrement des coûts immobiliers (+)	0,00	0,00
IV. Frais généraux de la société (-)	-2 746 035,32	-2 202 433,44
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-359 633,90	1 135 428,60
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	15 535 967,56	13 488 843,51
Marge d'exploitation (1)	83,34 %	92,67 %
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 393 786,51	-554 903,66
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	711 526,58	824 136,99
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 641 280,65	13 758 076,84
XX. Revenus financiers (+)	201,86	8 542,42
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-4 230 982,41	-3 282 321,33
XXII. Autres charges financières (-)	-95 631,53	-96 657,87
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	1 320 644,39	3 142 033,24
RÉSULTAT FINANCIER	-3 005 767,69	-228 403,54
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	14 635 512,96	13 529 673,30
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-298 422,76	-206 767,53
XXV. Exit tax (-)	1 678 215,63	-49 419,68
RÉSULTAT NET (part du groupe)	16 015 305,83	13 273 486,09
RÉSULTAT GLOBAL	16 015 305,83	13 273 486,09
oyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845	15 028 880
Résultat net par action sur la base du moyen pondéré d'actions en circulation (2)	0,8288 €	0,8832 €
ÉLÉMENTS HORS CAISSE INCLUS DANS LE RÉSULTAT NET	-3 323 703,42	-4 386 106,08
RÉSULTAT NET IFRS	12 691 602,41	8 887 380,01
Résultat net IFRS par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,6568 €	0,5914 €

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

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.1.2 RÉSULTAT NET PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 30 septembre	2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	16 015 305,83	13 273 486,09
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,8288	0,8832
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>13,93 %</i>	<i>14,85 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>4,31 %</i>	<i>4,37 %</i>

5.1.3 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 30 septembre	2018	2017
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	16 015 305,83	13 273 486,09
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-3 323 703,42	-4 386 106,08
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	<i>92 748,03</i>	<i>75 476,09</i>
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>-1 393 786,51</i>	<i>554 903,66</i>
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	<i>-1 320 644,39</i>	<i>-3 142 033,24</i>
<i>impôts- prélèvements sur les impôts différés</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	<i>9 506,03</i>	<i>-1 050 315,60</i>
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>autres résultats du portefeuille</i>	<i>-711 526,58</i>	<i>-824 136,99</i>
Résultat net IFRS	12 691 602,41	8 887 380,01
Résultat net IFRS par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,6568 €	0,5914 €
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	<i>11,04 %</i>	<i>9,94 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>3,41 %</i>	<i>2,93 %</i>

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 15 028 880 au 30 septembre 2017 et a augmenté à 19 322 845 actions au 30 septembre 2018, car les actions nouvellement émises dans le cadre de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017 ont entièrement droit aux dividendes de l'exercice en cours. Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière était de 19,25 € au 30 septembre 2018 et de 20,21 € au 30 septembre 2017. Le rendement brut est calculé dans le tableau «3.2. 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 capitalisation boursière d'autre part. Le rendement brut est calculé en divisant, dans le tableau «5.1.2. Résultat net par action sur une base consolidée», le résultat net 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. Dans le tableau «5.1.3. Composantes du résultat net» le rendement brut est calculé en divisant le résultat net IFRS par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net ou le résultat net IFRS par action.

Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 actions nouvelles le 27 octobre 2017, le capital social de la Société s'élevait à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Care Property Invest a levé environ 72 millions € bruts, dont 25 546 944,78 € pour le poste capital et 44 366 742,30 € pour le poste prime d'émission. Les frais encourus dans le cadre de l'augmentation de capital ont été soustraits du poste prime d'émission à concurrence de 2 224 924,94 €. À compter du 27 octobre 2017, le capital social était représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions.

Le 16 mai 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de supprimer le statut des actions spéciales et de convertir ces actions spéciales en actions ordinaires avec les mêmes droits que les actions ordinaires. Le capital de Care Property Invest est donc représenté par 19 322 845 actions ordinaires. Les 150 000 nouvelles actions ordinaires sont désormais toutes nominatives.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Note explicative de l'état du résultat global

Operationeel resultaat

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 28,22 % par rapport au 30 septembre 2017.

Au 30 septembre 2018, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 28,07% par rapport à la même période l'an dernier. Cette augmentation s'explique par une augmentation des revenus locatifs des immeubles de placement suite à l'acquisition de plusieurs nouveaux projets au cours des deux derniers trimestres de 2017 et du premier trimestre de 2018, ainsi que par l'acquisition d'un nouveau leasing financier au troisième trimestre de 2018.

Par exemple, les projets «Bois de Bernihé» à Libramont, «, «Qaly@Beersel» à Beersel, «Oase» à Wolveterm, «Residentie Moretus» à Berchem et «Park Kemmelberg» à Berchem, acquis au cours des deux derniers trimestres de 2017, ont entraîné une augmentation des revenus locatifs de 2 368 370,31 €.

Le projet «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Bosvoorde, acquis au premier semestre de 2017, a rapporté au 30 septembre 2018 un montant de 494 155,00 € de revenus locatifs supplémentaires par rapport à la même période de l'année dernière.

Par ailleurs, deux immeubles de placement ont été acquis le 29 mars 2018, à savoir les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel, qui génèrent également des revenus pour la Société à partir de cette date. Au 30 septembre 2018, ces immeubles de placement ont déjà entraîné une augmentation des revenus locatifs de 462 356,27€.

Le 20 février 2018, le projet de développement «Hof Driane» à Herenthout, construit pour le CPAS Herenthout, a été achevé. Ce projet génère des revenus supplémentaires pour Care Property Invest à compter du 1 mars 2018 et a donc entraîné une augmentation de la rémunération des leasings financiers de 64 344,91 € au 30 septembre 2018.

Le 17 juillet 2018, le projet «Residentie de Anjers» à Balen a été acquis, générant également des revenus pour la Société à compter de cette date et a donc entraîné une augmentation de la rémunération des leasings financiers de 128 333,34 €.

Les **frais généraux de fonctionnement** ont augmenté de 543 601,88 € par rapport à ceux du 30 septembre 2017. L'augmentation des frais généraux de fonctionnement s'explique par l'augmentation du nombre de filiales suite aux efforts d'investissement, l'augmentation de la capitalisation boursière et de la taille de la Société et par le recrutement supplémentaire de 4 équivalents temps plein au cours de l'années 2017 et 2018.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont baissé, d'un revenu de 1 135 428,60 € au 30 septembre 2017 à une charge de 359 633,90 € au 30 septembre 2018.

Les charges et produits d'exploitation des trois premiers trimestres de 2018 sont principalement liés à l'amortissement des plus-values. Les plus-values sont comptabilisées au bilan au prorata des frais de développement. A partir du moment de la réception provisoire, ceux-ci sont amortis pendant la durée de ce projet.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Les charges et revenus d'exploitation de la même période de l'année dernière concernent l'ajustement de la provision pour les coûts du projet comme la marge de profit ou de perte attribuée dans les périodes précédentes, qui a été reclassée des revenus locatifs aux autres charges et revenus d'exploitation, pour 544 137,66 €. Les factures à recevoir pour le portefeuille initial ont également été amorties pour un montant de € 1 676 182,22.

Tant la marge de profit ou de perte attribuée au cours de la période précédente que les plus-values et amortissements sur ces plus-values n'ont pas été réalisés et seront donc corrigés dans le résultat net IFRS. De cette manière, ces coûts et revenus ne sont pas admissibles pour le paiement de dividendes.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** ont augmenté de 1 948 690,17 € par rapport à la même période de l'année précédente et se traduisent par un résultat positif de 1 393 786,51 €. L'augmentation peut être attribuée en grande partie au projet de développement 'Les Saules' à Forest, qui a connu une augmentation de la juste valeur de 4 390 770,000 € par rapport au 30 septembre 2017. Les autres immeubles de placement du portefeuille ont également connu, sans exception, une variation nette positive de la juste valeur. Il s'agit également de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat net IFRS.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de l'acquisition de prêts existants auprès de filiales nouvellement acquises et de la mobilisation de fonds étrangers pour financer les acquisitions au premier trimestre de 2018. Au cours du deuxième trimestre de 2018, un financement a été conclu pour le paiement du dividende. Au cours du troisième trimestre, une émission supplémentaire d'un papier commercial de 12 000 000 € a été effectuée pour financer l'acquisition de la société IGOR Balen nv, propriétaire du projet «Residentie De Anjers» à Balen.

Le résultat financier a été influencé positivement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une augmentation des taux d'intérêt actuellement bas (négatifs) et de l'expiration ultérieure de la durée, une plus-value a dû être enregistrée au 30 septembre 2018 dans l'état du résultat global de la Société pour un montant de 1 320 644,39 €. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -18 496 642,80 € contre -18 715 953,00 € au 30 septembre 2017.

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

Impôts

Le montant des impôts au 30 septembre 2018 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales.

Le 10 août 2018, une modification a été publiée au Moniteur belge concernant l'entrée en vigueur de la réduction de l'exit tax. En raison de cette modification de la loi, le taux de l'exit tax n'est plus déterminé par exercice d'imposition, lié à la période imposable au cours de laquelle la fusion a lieu, mais la nouvelle règle est introduite que le taux est déterminé par la date de la fusion.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Le 30 septembre 2018, La modification du calcul de l'exit tax a un impact positif sur le solde de l'exit tax de 2 799 304,51 € suite à la même modification de la loi, de sorte que le pourcentage de l'exit tax pour les exercices fiscaux 2019 et 2020 passera de 16,995 % à 12,75 % et passera ensuite de nouveau à 15 %. Étant donné que la Société n'a pas de plans concrets qui pourraient entraîner une cause directe pour le paiement de l'exit tax, la Société applique le taux de 15%, à l'exception de « t Neerhof Service SA » qui, comme FIIS, est en tout cas soumis à un taux de 12,75 %.

Un certain nombre de filiales appliquent le taux de 12,75 %, comme « t Neerhof Service nv », qui a été convertie en FISS. Ce taux s'applique également à Ter Bleuk sa, VSP Lanaken sa et Dermedil sa, qui ont fusionné avec Care Property Invest sa le 27 septembre 2018. Le taux de 12,25 % a également été appliqué à Konli bvba, qui fusionnera encore cette année avec Care Property Invest sa.

Résultat net IFRS

Le résultat net IFRS au 30 septembre 2018 sur une base consolidée s'élevait à 12 691 602,42 € contre 8 887 380,01 € au septembre 2017. Cela représente une augmentation de 42,83 %. Le résultat net IFRS par action au 30 septembre 2018 s'élève à 0,6568 €.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.1.3 BILAN CONSOLIDÉ

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2018	31 décembre 2017
ACTIFS		
I. IMMOBILISATION CORPORELLE	416 982 137,55	377 785 655,00
B. Immobilisations incorporelles	108 847,55	0,00
C. Immeubles de placement	224 718 928,11	201 664 978,49
<i>immeubles de placement - bâtiments existants</i>	215 729 560,11	195 312 280,93
<i>immeubles de placement - projets de développement</i>	8 989 368,00	6 352 697,56
D. Autres immobilisations corporelles	5 457 237,33	4 978 201,33
E. Immobilisations financières	8 885,40	5 520,00
F. Créances de location-financement	173 314 293,55	160 251 205,00
G. Créances commerciales et autres immobilisations	13 373 945,61	10 885 750,18
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	13 373 945,61	10 885 750,18
II. ACTIFS COURANTS	7 260 001,28	6 327 560,44
D. Créances commerciales	1 283 648,46	576 665,20
E. Créances fiscales et autres actifs courants	102 995,21	32 900,47
<i>impôt sur les sociétés</i>	102 689,30	1 312,25
<i>autres</i>	305,91	31 588,22
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 702 201,48	5 641 055,11
G. Comptes de régularisation	171 156,13	76 939,66
TOTAL DE L'ACTIF	424 242 138,83	384 113 215,44
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	224 229 148,97	218 157 243,26
A. Capital	114 961 266,34	114 961 266,34
B. Prime d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	5 701 511,54	1 357 197,36
D. Résultat net de l'exercice	16 015 305,83	14 287 714,30
PASSIFS	200 012 989,86	165 955 972,18
I. Passifs non courants	162 026 683,00	157 410 810,84
B. Dettes financières non courantes	140 382 038,96	127 896 019,73
C. Autres passifs financiers non courants	18 496 642,80	19 413 963,30
<i>instruments de couverture autorisés</i>	18 496 642,80	19 413 963,30
F. Impôts différés	3 148 001,24	10 100 827,81
II. Passifs courants	37 986 306,86	8 545 161,34
B. Dettes financières courantes	32 148 011,89	2 307 237,86
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 965 028,51	5 733 085,25
a. Exit tax	10 023,73	2 334 245,75
b. Autres	4 955 004,78	3 398 839,50
<i>fournisseurs</i>	4 106 976,65	2 979 922,01
<i>locataires</i>	0,00	0,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales à régler pour l'acquisition de biens immobiliers</i>	848 028,13	418 917,49
E. Autres passifs courants	163 075,80	6 448,21
F. Comptes de régularisation	710 190,66	498 390,02
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	163 160,98	178 013,33
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	264 268,52	0,00
<i>charges à imputer</i>	282 761,16	320 376,69
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	424 242 138,83	384 113 215,44

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 23 053 949,622 € au cours des trois premiers trimestres en raison de l'acquisition de 2 nouveaux immeubles de placement, à savoir les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel et le développement du projet «Les Saules» à Forest.

Les 2 nouveaux projets à Koekelberg et Brakel ont une juste valeur totale de 18 576 776,00 €. La valeur des immeubles de placement déjà en portefeuille au 31 décembre 2017 a augmenté à € 206 142 152,11, dont € 8 989 368,00 pour le projet de développement à Forest. Tous les immeubles de placement du portefeuille ont sans exception connu une augmentation de leur juste valeur.

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier pour un montant total de € 224 718 900,00. La juste valeur correspond à la valeur d'investissement (ou à la valeur comprenant tous les coûts d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits à concurrence de 2,5 %.

Autres immobilisations corporelles

Le 30 septembre 2018, cette rubrique comprend 1 993 956,12 € d'immobilisations corporelles à usage propre et 3 463.281,21 € de créances de location-financement relatives aux projets en cours. Pour les projets à Deinze et Middelkerke, cette rubrique contient également 495.000 € de plus-value.

Créances de location-financement

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

L'augmentation des créances de location-financement s'explique principalement par l'acquisition de la société IGOR Balen sa, propriétaire du projet «Residentie De Anjers», pour un montant de 9 781 179,71 €.

La juste valeur des leasings financiers s'élève à 241 737 188,02 €⁽²⁾ au 30 septembre 2018.

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

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

L'augmentation des créances commerciales relatives à des projets inclus dans les « créances de location-financement » s'explique principalement par l'acquisition de la société IGOR Balen sa, propriétaire du projet «Residentie De Anjers», pour un montant de € 2 587 906,03.

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

(2) La juste valeur des leasings financiers est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets reçus, y compris les coûts d'investissement, repris dans la rubrique « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de l'exercice concerné, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, majorée d'une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture en question, à savoir le coût de financement pour la Société, en supposant que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen IRS s'élève à 1,37 % au 30 septembre 2018 et à 1,32 % au 31 décembre 2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,88 % et à 0,78 %. Ces informations sont fournies par Belfius Banque SA. Ce calcul repose sur une approche prudente, car il n'est pas tenu compte d'une nouvelle indexation des flux de trésorerie futurs.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Immobilisations financières

L'acquisition du projet à Balen a été financée par l'émission d'un commercial paper pour un montant de € 12 000 000. La Société a conclu un swap de taux d'intérêt pour couvrir le risque de taux d'intérêt pour une durée de 8 ans. Au 30 septembre 2018, celui-ci avait une valeur positive de 5 115,40 € en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette valeur positive est incluse dans le poste «Immobilisations financières» du bilan.

Dettes et engagements

La Société disposait également d'un programme MTN chez Belfius pour un montant de 50 millions € et une extension de ce programme de 50 millions € chez Belfius et KBC. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cette fin. Au 30 septembre 2018, le montant déjà prélevé était de 47 millions €, soit 2 obligations de 5 millions € chacune d'une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation supplémentaire de 7,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans, un prélèvement supplémentaire de 11 millions € de titres de créance et 29,5 millions €, soit une augmentation de 12 millions € par rapport au trimestre précédent pour financer l'acquisition à Balen.

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2018	31 décembre 2017
durée résiduelle moyenne des dettes financières	10,65 ans	11,92 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	172 530 050,85	130 203 257,59
taux d'intérêt moyen pondéré (1)	3,11 %	3,76 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	47 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-18 491 527,49	-19 413 963,30
mouvement des dettes financières	42 326 793,26	7 182 498,52

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

La Société s'attend à une diminution supplémentaire du taux d'intérêt moyen pondéré au cours de l'exercice, à mesure que la Société contracte de nouvelles dettes pour financer des investissements supplémentaires, comme elle l'a déjà fait pour le projet Meeuwen - Gruitrode et diminuera à la fin de l'exercice pour passer à un pourcentage inférieur à 3%. La Société dispose de la marge de manœuvre nécessaire compte tenu de son taux d'endettement.

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, s'élève à 41,88 % au 30 septembre 2018. L'espace disponible pour de nouveaux investissements avant d'atteindre un taux d'endettement de 55% au 30 septembre 2018 (c'est-à-dire avant la finalisation de l'acquisition à Meeuwen-Gruitrode) s'élève à 123 millions €.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2018	31 décembre 2017
total de l'actif	424 242 138,83	384 113 215,44
passif	-200 012 989,86	-165 955 972,18
ACTIFS NETS	224 229 148,97	218 157 243,26
valeur nette par action	11,60 €	11,29 €
total de l'actif	424 242 138,83	384 113 215,44
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-181 516 347,06	-146 542 008,88
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	242 725 791,77	237 571 206,56
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	12,56 €	12,29 €
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement ⁽²⁾	480 288 193,81	445 171 942,84
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-178 368 345,82	-136 441 181,07
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA VAN	301 919 847,99	308 730 761,77
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	15,63 €	15,98 €

Le nombre total d'actions était de 19 322 845 au 31 décembre 2017 et au 30 septembre 2018.

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

(2) La juste valeur des leasings financiers est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets reçus, y compris les coûts d'investissement, repris dans la rubrique « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de l'exercice concerné, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, majorée d'une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture en question, à savoir le coût de financement pour la Société, en supposant que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen IRS s'élève à 1,37 % au 30 septembre 2018 et à 1,32 % au 31 décembre 2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,88 % et à 0,78 %. Ces informations sont fournies par Belfius Banque SA.

6. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 41,88 % au 30 septembre 2018. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

6.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et l'état global et de l'état du résultat global de l'exercice 2017 et les trois premiers trimestres de l'exercice 2018, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision.

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

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

- les coûts de fonctionnement de la Société sont en hausse ;
- les nouveaux projets sont provisoirement financés par des ressources propres provenant des activités opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance ;
- les coûts financiers sont en ligne avec l'augmentation des financements au cours de l'exercice 2017.

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;
- les fluctuations de la juste valeur des instruments financiers ne sont pas prises en considération, 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.

6.2 Conclusion concernant les perspectives du taux d'endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, même en cas de réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2018 sur une base consolidée. L'augmentation de capital réalisée par la Société en octobre 2017 renforce les fonds propres. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 41,88 % au 30 septembre 2018. La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2018 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. Pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, il peut considérer une augmentation de capital. L'apport en nature constitue aussi une possibilité.

(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.

6.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 17,21 années de revenus, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2018. La Société confirme ainsi ses perspectives concernant les revenus locatifs (24 millions €), le résultat par action (0,80 €) et le dividende par action (0,72 €). La solvabilité de la Société est soutenue par la stabilité de la valeur de ses projets immobiliers.

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

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les risques et incertitudes décrits de la page 8 à 31 du rapport financier annuel de 2017 restent valables pour les premiers mois de l'exercice 2018. Le rapport financier annuel 2017 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 3ème trimestre de 2018 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 a célébré son **22ème anniversaire sur Euronext Bruxelles**. L'action est cotée sous la dénomination CPINV et le Code **ISIN suivant: BE0974273055**. Depuis décembre 2016, l'action a été également incluse dans **l'indice BEL Mid** et la Société est devenue un membre de l'EPRA.

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