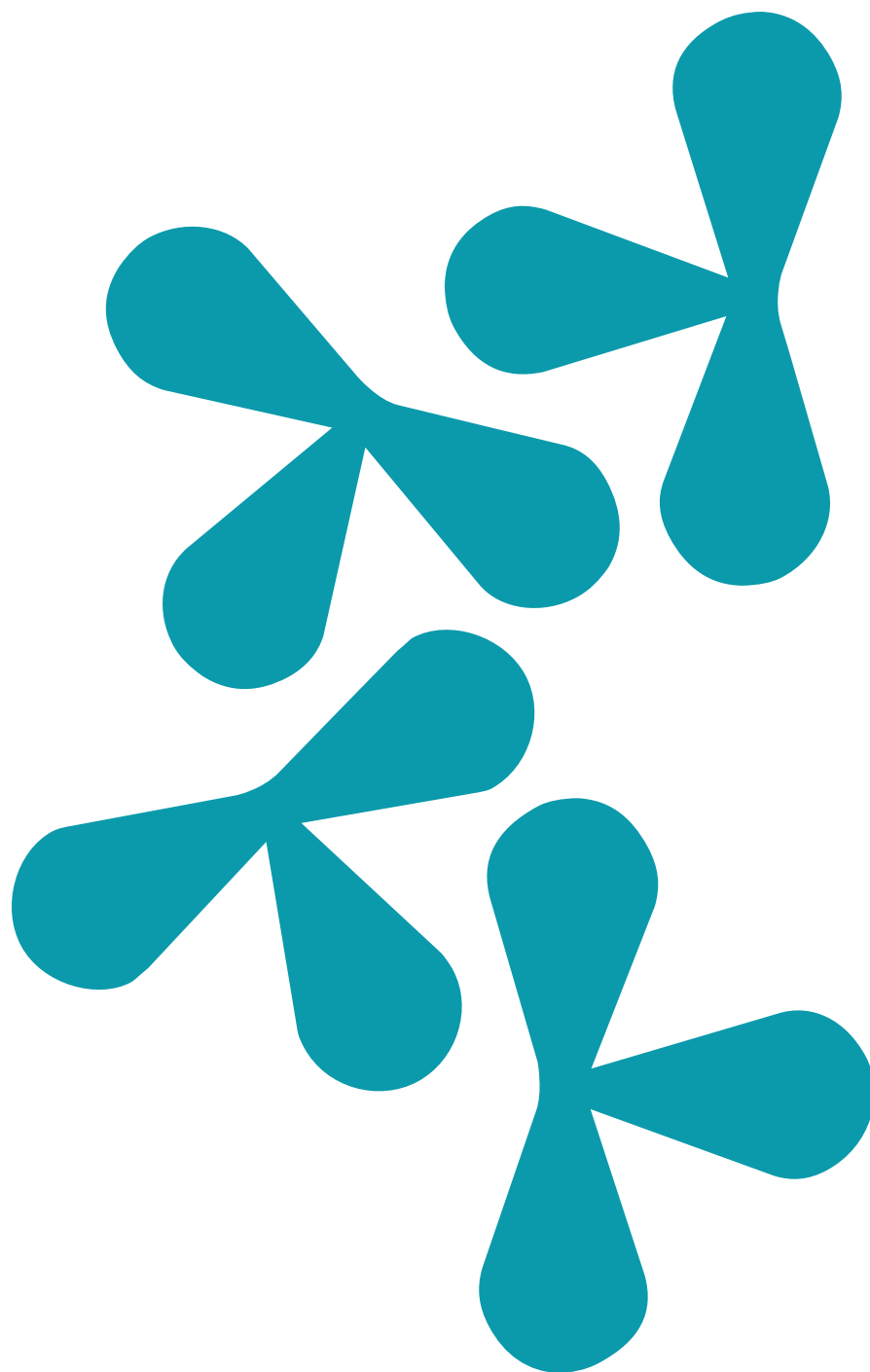




INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES
publication 2 septembre 2019, avant l'ouverture de la bourse

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
Pour la période du 1 janvier 2019 jusqu'au 30 juin 2019
RÉVISÉ

À titre d'information, ce rapport est également disponible en français et en anglais sur le site web de la Société (www.carepropertyinvest.be). Les versions néerlandaise, française et anglaise de ce rapport financier semestriel sont juridiquement contraignantes. Care Property Invest, représentée par ses personnes responsables est responsable de la traduction et de la conformité des versions néerlandaise, française et anglaise. Toutefois, en cas de divergences entre les versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra toujours.



En 2019, nous continuerons à travailler activement à l'expansion de nos portefeuilles d'immobilier de santé belges et néerlandais.

Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	10
1. Événements marquants	10
2. Chiffres clés	19
3. Perspectives	32
5. Conflits d'intérêts	36
6. Gouvernance d'entreprise	37
7. Recherche et développement	38
8. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé	39
9. Actions propres	39
III. Care Property Invest en bourse	44
1. Cours de bourse et volume	44
2. Politique de dividendes	49
3. Obligations et titres de créance à court terme	50
4. Actionnariat	51
5. Calendrier financier	52
IV. EPRA	56
1. EPRA (European Public Real Estate Association)	56
IV. Rapport immobilier	68
1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	68
2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé complet au 30 juin 2019	72
3. Portefeuille Immobilier	76
4. Rapport de l'expert immobilier	85
V. États financiers résumés	88
1. État consolidé du résultat global	88
2. Bilan consolidé	89
3. État des variations des fonds propres consolidés	91
4. Tableau de flux de trésorerie	92
5. Note explicative	93
6. Événements importants postérieurs à la date de clôture	101
7. Transactions avec des parties liées	101
8. Participations	101
9. Rapport du commissaire	102
10 Indicateurs Alternatifs de Performance	103

Historique

1996

Présentation des 2 premiers projets.

Introduction en bourse (IPO) sur Euronext Brussels.



2000

Attribution du prix Innovation Award concernant «les Technologies et Logements adaptés aux personnes âgées».

2012

Décision de modifier les statuts pour la relance de Serviceflats Invest.



2013-2014

Modification des statuts afin d'élargir l'objectif de la Société



1995

Constitution de Serviceflats Invest nv (SA).

Agrément comme sicafi, à l'initiative du Gouvernement flamand, avec l'objectif de construire et de financer 2000 résidences-services pour les CPAS et les associations sociales sans but lucratif en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale.



2001

Incorporation d'une réserve dans le capital.



2012

Programme d'investissement «2 000 residences-services» complété.



2014

Serviceflats Invest devient Care Property Invest.

Fractionnement

d'actions 1: 1000

Augmentation de capital suite au dividende optionnel.

Agrément comme Société Immobilière Réglementée publique (SIR publique) de droit belge



2015

22 juin 2015

Augmentation de capital en espèces
Care Property Invest lève plus de 38 millions €.

2017



15

1.1.1.3 PROJETS ACHEVÉS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE DE 2019

Leasings financiers

Nom du projet	Emplacement	Capacité	Date de livraison	Date de début des travaux	Opérateur	Durée et date d'entrée en vigueur du bail emphytéotique
De Nieuwe Ceder - Bâtiment D	Deinze	20 studios de soins	06/05/2019	3 avril 2018	vzw Zorghuizen	28 ans - 6 mai 2019
De Nieuwe Ceder - Bâtiment C	Deinze	36 chambres	7/06/2019	3 avril 2018	vzw Zorghuizen	28 ans - 7 juin 2019

1.1.2 PROJETS PREMIER SEMESTRE 2019 AUX PAYS-BAS

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions des différents projets aux Pays-Bas au cours du premier semestre de 2019.

1.1.2.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Immeubles de placement

	Wassenaar - Villa Sijthof
• DATE D'ACQUISITION:: • ADRESSE: • EXPLOITANT: • CAPACITÉ :	20 juin 2019 Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar, Nederland Vandaegh Nederland B.V. (qui fait partie du Ontzorgd Wonen Groep) 19 appartements de soins
• EMBLACEMENT	À la périphérie de la riche communauté de Wassenaar, au milieu d'une zone boisée.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Année de construction 1922, année de rénovation 2015
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)
• VALEUR CONVENTIONNELLE:	Environ 5,9 millions €
• TRANSACTION:	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL5 B.V.
• FINANCEMENT:	Fonds étrangers

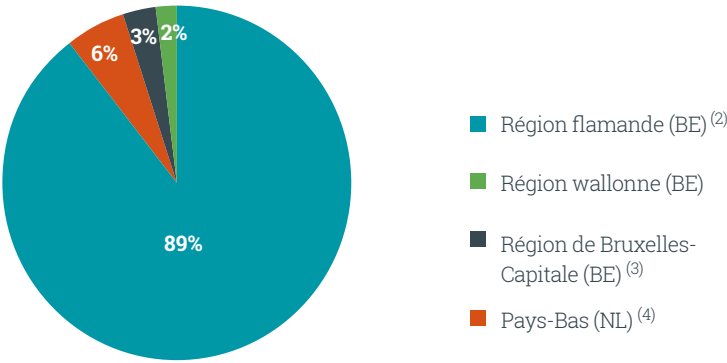
1.1.2.2 NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

	Tilburg - Margaritha Maria Kerk
• DATE D'ACQUISITION:: • ADRESSE: • EXPLOITANT: • CAPACITÉ :	26 mars 2019 Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland Vandaegh Nederland B.V. (qui fait partie du Ontzorgd Wonen Groep) 27 appartements de soins et un centre de convalescence de 11 chambres
• EMBLACEMENT	Le projet est situé dans une zone résidentielle agréable, située au centre de la municipalité de Tilburg, dans le triangle des quartiers Zorgvlied, Rooi Harten et Korvel. Le « Kromhoutpark », plusieurs supermarchés et une pharmacie se trouvent à proximité.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achèvement prévu pour le second

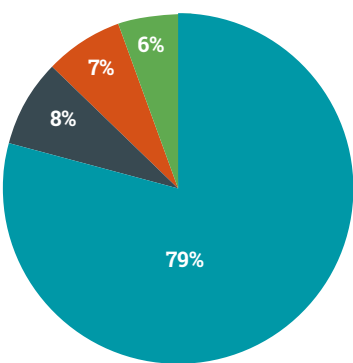
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS ⁽¹⁾



Chiffres au 30 juin 2019

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES



Chiffres au 30 juin 2019

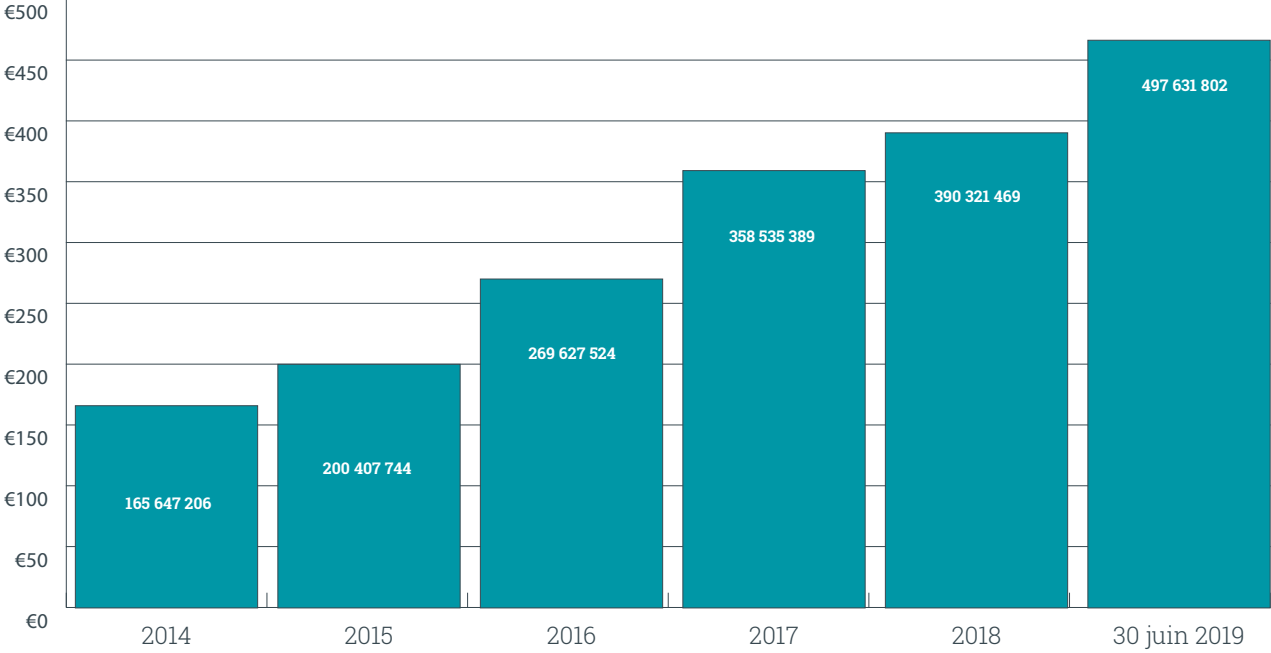
(1) Au 30 juin 2019, le portefeuille immobilier de Care Property Invest comprend 2 projets sous conditions suspensives, à savoir une résidence de soins dans la province néerlandaise de Hollande septentrionale (signée le 28 septembre 2018) et le projet «De Gouden Leeuw» à Laag-Keppel (signé le 6 juin 2019). Le projet en Hollande septentrionale sera effectivement acquis et inclus dans le bilan dès que les conditions suspensives seront remplies. Le projet «De Gouden Leeuw» (Le Lion d'Or) a été effectivement acquis après la date de clôture, soit le 9 juillet 2019, et sera donc repris au bilan dans la 'Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du troisième trimestre de 2019'. Y compris ces 2 résidences de soins, le portefeuille de la Société compte 107 projets au total, dont 105 ont été effectivement acquis au 30 juin 2019.

(2) Au 30 juin 2019, les leasing financiers «De Nieuwe Ceder» à Deinze (à l'exception des bâtiments C et D qui sont déjà achevés) et «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke sont encore en cours de développement.

(3) Au 30 juin 2019, le placement immobilier «Les Saules» à Forest est toujours en cours de développement.

(4) Au 30 juin 2019, les immeubles de placement «De Orangerie» à Nijmegen (NL), «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (NL) et «Sterrenwacht» à Middelburg (NL) sont toujours en cours de développement.

Millions € ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE



2.2 Patrimoine

Les montants sont en euros.

Dettes et engagements

La Société dispose d'un programme MTN chez Belfius de 100 millions €, avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cette fin. Après la date de clôture, ce montant a été porté à 140 millions d'euros, y compris une augmentation des lignes de secours. Le 30 juin 2019, le montant déjà tiré s'élève à 76,7 millions € en billets de trésorerie et 19,5 millions € en obligations, soit 2 obligations de 5 millions € chacune d'une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation de 7,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans, une obligation de 1,5 millions € d'une durée de 8 ans et une obligation de 0,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans.

Période clôturée le	30 juin 2019	31 décembre 2018
durée résiduelle moyenne des dettes financières	7,71 ans	9,18 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	252 427 247,86	212 088 252,00
taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾	2,50%	2,90%
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	64 511 051,65	56 733 791,59
juste valeur des instruments de couverture	-24 936 590,84	-19 556 182,94
variation des dettes financières	40 338 995,86	81 884 994,20

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

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

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, s'élève à 48,86 % le 30 juin 2019. L'espace disponible pour de nouveaux investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 55 % s'élève à 72,45 millions € au 30 juin 2019.

Les autres passifs non courants augmentent par rapport au 31 décembre 2018 à 1.037.249,09 € et concernent la dette relative au droit réel du projet "La Résidence du Lac" à Genval.

Les autres passifs courants augmentent également par rapport au 31 décembre 2018 pour atteindre un montant de € 2.528.834,49 et concernent des passifs à court terme relatifs à des projets de développement.

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

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2019	31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles	147 853,06	145 478,62
Immeubles de placement	312 264 821,61	271 431 222,33
Immeubles de placement	288 208 301,61	257 331 509,70
Immeubles de placement - Développements de projets	22 842 995,00	13 761 1

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

Période clôturée le	30 juin 2019	31 décembre 2018
total de l'actif	531 769 280,03	473 637 261,92
passif	-285 675 659,82	-243 226 059,80
ACTIFS NETS	246 093 620,21	230 411 202,12
valeur nette par action ⁽¹⁾	€ 12,07	€ 11,92
total de l'actif	531 769 280,03	473 637 261,92
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-261 507 280,40	-223 669 876,86
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	270 261 999,63	249 967 385,06
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés	€ 13,25	€ 12,94
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement ⁽²⁾	612 025 358,62	536 373 517,11
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-261 507 280,40	-217 498 473,97
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA VAN	350 518 078,22	318 875 043,14
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	€ 17,19	€ 16,50

Le nombre total d'actions émises est passé de 19 322 845 au 31 décembre 2018 à 20 390 588 actions (hors 4 158 actions propres) au 30 juin 2019 suite à l'émission de nouvelles actions dans le cadre d'un apport en nature du projet à Genval, d'une part, et à l'offre d'un dividende facultatif, d'autre part.

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres. Au 30 juin 2019, la Société détenait 4 158 actions propres.

(2) La juste valeur des contrats de location-financement est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets achevés, y compris les coûts d'investissement inclus dans la rubrique " créances de location-financement ", à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de la période concernée, en fonction de la durée restante de la période de construction plus une marge de risque que la banque chargerait à cette date, à savoir le coût financier à la Société en supposant que tous ces financements seraient financés selon ces conditions à la date de clôture.

2.3.7 EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

Période clôturée le 30 juin	2019	2018
Résultat EPRA (en €/action)	0,53	0,39
Résultat EPRA ajusté (en €/action) ⁽¹⁾	0,45	0,4

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES DE CARE PROPERTY INVEST SA

En notre qualité de commissaire de Care Property Invest sa (la « Société »), nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du résultat EPRA ajusté par action et des revenus locatifs pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2019 (la « Prévision ») de Care Property Invest sa reprises dans le chapitre I.3 « Perspectives » de leur rapport financier semestriel au 30 juin 2019 arrêté le 2 septembre 2019 par le Conseil d'Administration de la Société.

Les hypothèses reprises dans le chapitre I.3 « Perspectives » amènent aux prévisions financières consolidées pour l'exercice 2019:

Résultat EPRA ajusté par action: € 0,87 ;

Revenus locatifs: € 29 million.

Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, ni ne donnons une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, en ce compris les conseils y relatifs de son institut de recherche et la norme internationale ISAE 3400 portant sur l'examen d'informations financières prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Care Property Invest sa. Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons pas nous exprimer sur la mesure dans laquelle les résultats réels correspondront aux résultats figurant dans les prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Opinion

A notre avis :

- (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur la base indiquée et
- (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Care Property Invest sa.

Bruxelles 2 septembre 2019

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
Représentée par

Christel Weymeersch
Associée, Agissant au nom d'une sprl

II. Care Property Invest en bourse

1. Cours de bourse et volume

1.1 Nombre et types d’actions

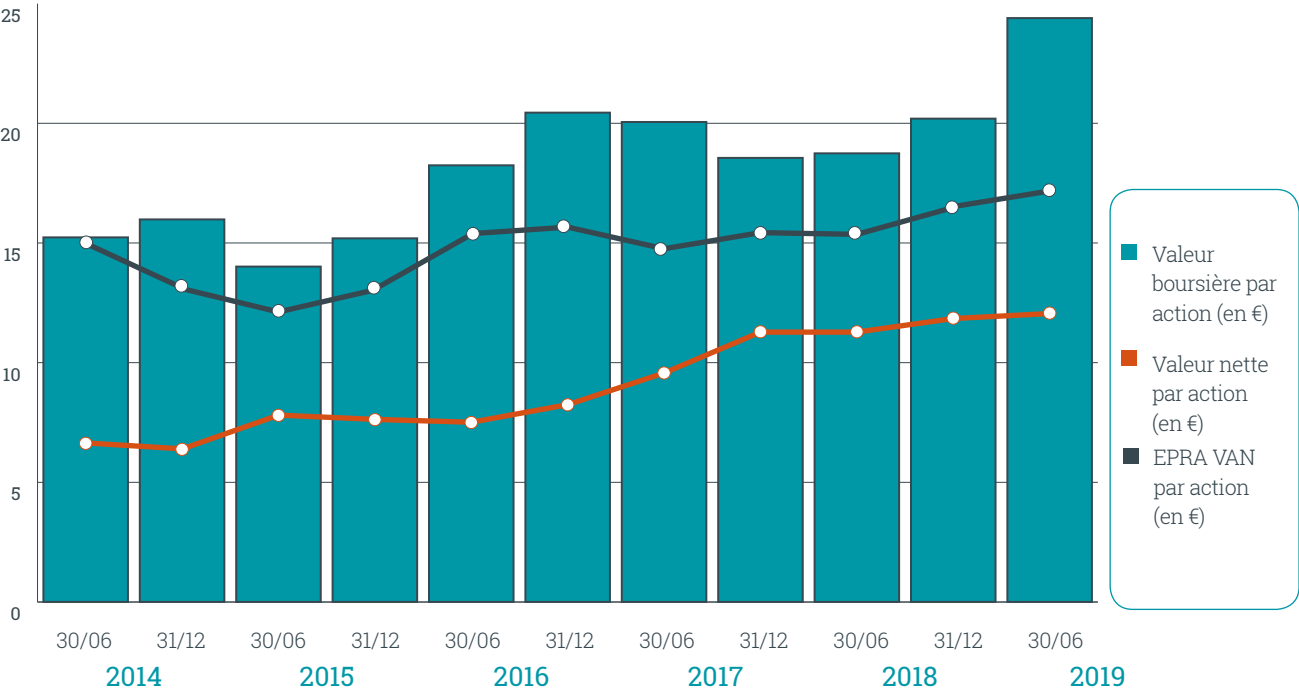
Les montants sont en euros.

Nombre d’actions ordinaires et préférentielles au	30 juin 2019	31 décembre 2018
Nombre total d’actions	20 394 746	19 322 845
dont :		
- nombre d’actions ordinaires	20 394 746	19 322 845

Nombre d’actions nominatives et dématérialisées au	30 juin 2019	31 décembre 2018
Nombre total d’actions	20 394 746	19 322 845
Dont :		
- nombre d’actions nominatives ordinaires	1 385 780	1 311 795
- nombre d’actions dématérialisées ordinaires	19 008 966	18 011 050
- nombre d’actions propres	4 158	
- nombre d’actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et nominatives)	19 004 808	18 011 050
- nombre moyen pondéré d’actions	20 390 588	19 322 845

Valeur des actions au	30 juin 2019	31 décembre 2018
cours de bourse à la date	24,40 €	20,20 €
cours de bourse le plus élevé de la période	24,80 €	20,30 €
cours de bourse le moins élevé de la période	19,90 €	17,80 €
cours de bourse moyen	22,31 €	18,98 €
capitalisation boursière	497 631 802 €	390 321 469 €
valeur nette par action	12,07 €	11,92 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	50,54 %	40,97 %
EPRA VAN	17,19 €	16,50 €
prime par rapport à l’EPRA VAN	29,55 %	18,30 %
flottant	100,00 %	100,00 %
volume journalier moyen	19 851	9 664
taux de rotation	12,17 %	12,75 %

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



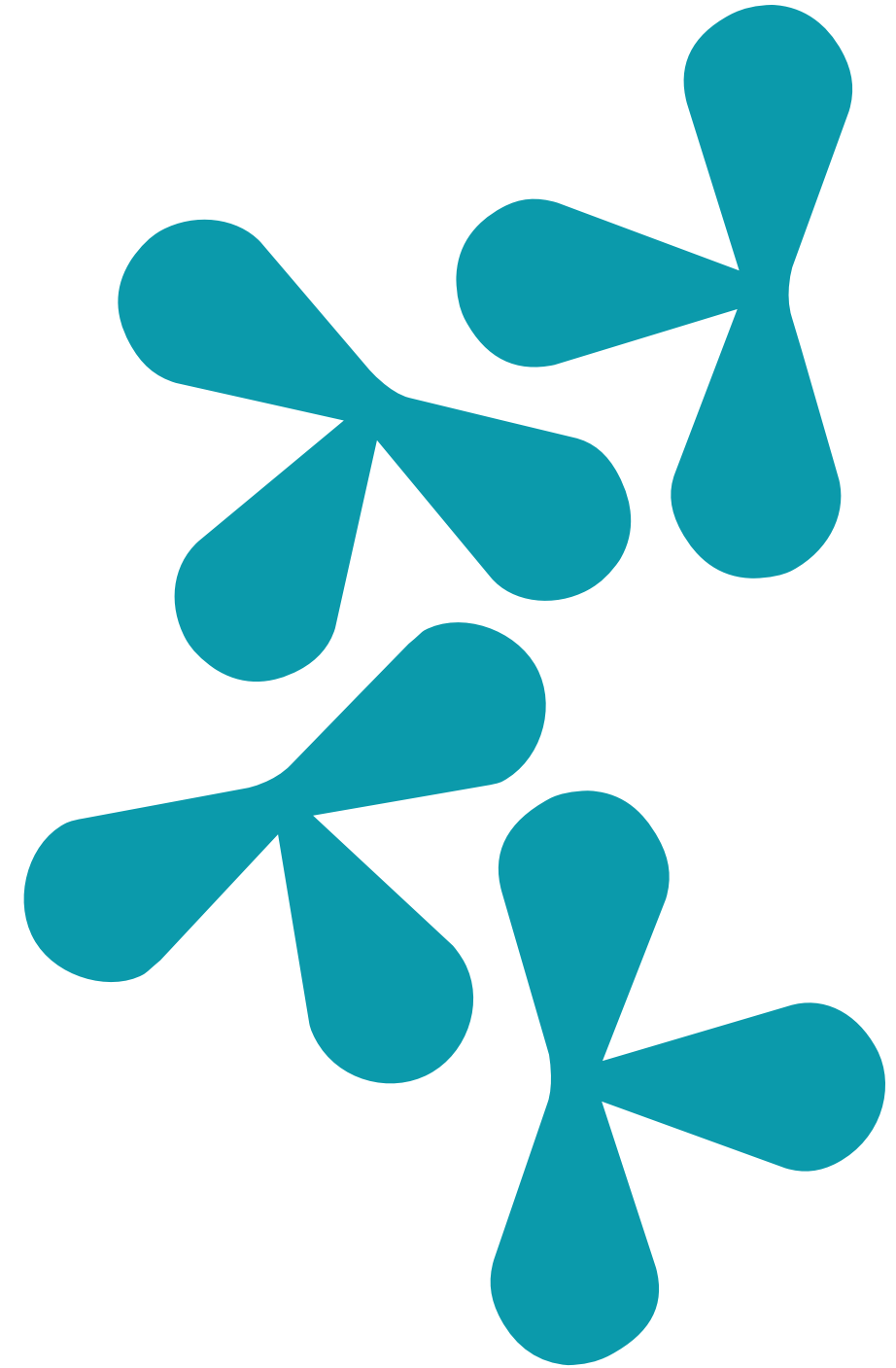
5. Calendrier financier

Déclaration intermédiaire du 3e trimestre 2019

14 novembre 2019, après les heures de Bourse

Ces dates sont données sous réserve de modifications. Le calendrier pour les autres publications relatives à l'exercice 2019 sera publié dans la déclaration intermédiaire du Conseil d'administration pour le troisième trimestre 2019.

- ✧ Pour l'exercice 2019, la Société proposera un dividende brut d'au moins 0,77 € ,par action. Cela représente un dividende net de 0,65€ par action et une augmentation de 7 %.



Care Property Invest SA

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Anvers

SIR publique de droit belge

www.carepropertyinvest.be