

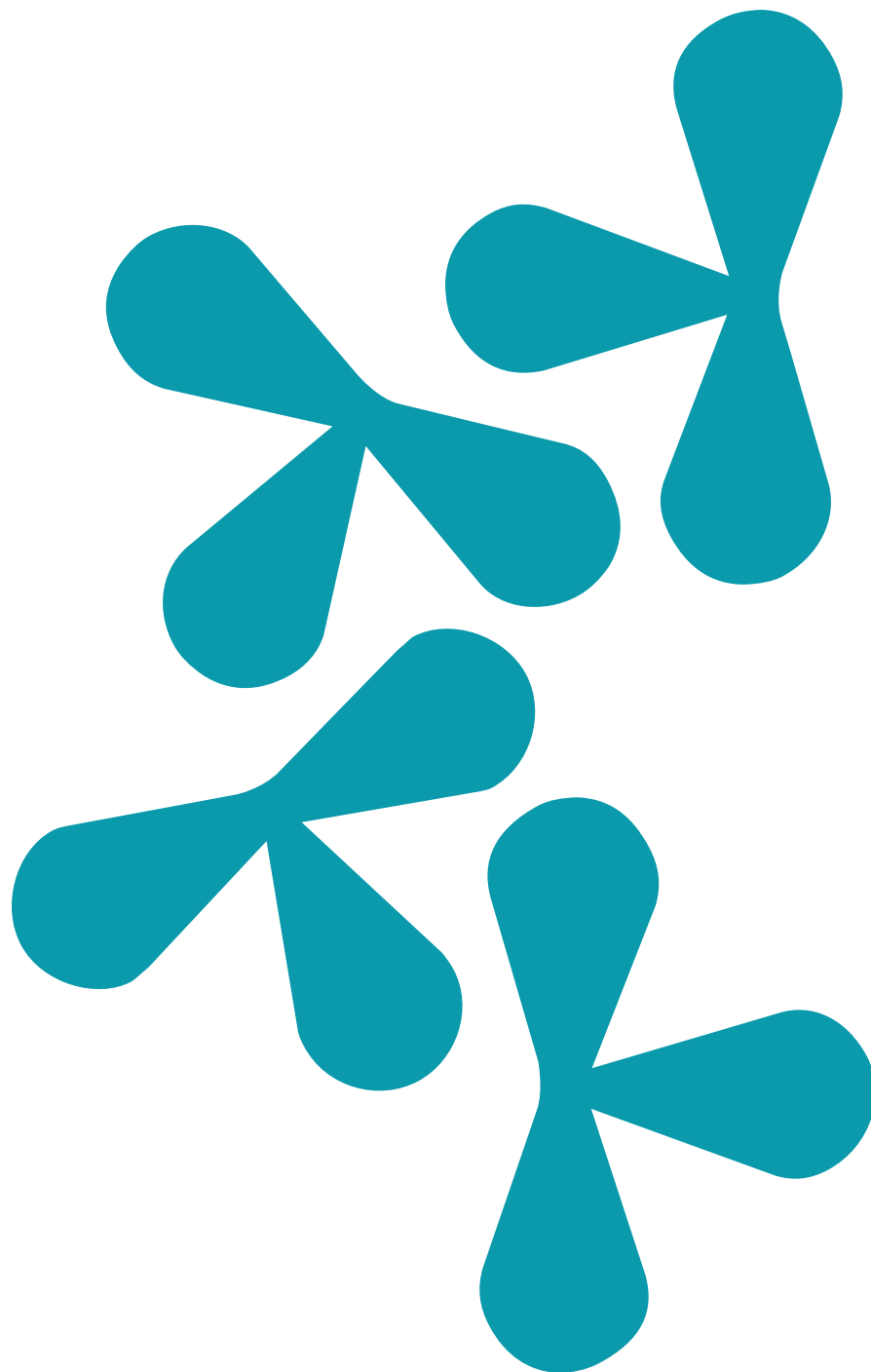


Table des matières

I. Facteurs de risque	8	VIII. Document permanent	234
1. Risques opérationnels	9	1. Informations générales	234
2. Risques financiers	13	2. Informations de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition	242
3. Risques réglementaires et autres	18	3. Déclarations(Annexe I du Règlement (EU) No. 2019/980)	245
II. Lettre aux actionnaires	24	4. Autres déclarations	246
III. Rapport de gestion	30	5. Historique de la Société et du capital social	247
1. Stratégie: L'immobilier de soins de santé, en toute confiance	30	6. Coordonné des statuts	248
2. Événements marquants	39	7. La société immobilière réglementée (SIR) publique	257
3. Synthèse du bilan consolidé et l'état du résultat global	50	IX. Lexique	266
4. Affectation du résultat	59	1. Définitions	266
5. Perspectives	60	2. Abréviations	275
6. Principaux risques et incertitudes	64		
7. Recherche et développement	64		
8. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé	64		
9. Organisation et fonctionnement interne de Care Property Invest	65		
10. Déclaration de gouvernance d'entreprise	68		
IV. Care Property Invest en bourse	118		
1. Cours de bourse et volume	118		
2. Politique de dividendes	120		
3. Obligations et titres de créance à court terme	121		
4. Actionnariat	122		
5. Calendrier financier	123		
V. EPRA	126		
1. EPRA (European Public Real Estate Association)	126		
VI. Rapport immobilier	138		
1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	138		
2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé	142		
3. Tableaux récapitulatifs du portefeuille immobilier consolidé	147		
4. Rapport de l'expert immobilier	154		
VII. Comptes annuels	158		
1. Comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2019 (1)	160		
2. Note explicative aux comptes annuels consolidés	166		
3. Rapport du commissaire	218		
4. Comptes annuels statutaires abrégés arrêtés au 31 décembre 2019	224		

I. Facteurs de risque

La stratégie de Care Property Invest consiste à générer de la stabilité pour les investisseurs, tant en termes de dividendes qu'en termes de revenus à long terme.

Le comité de direction et le conseil d'administration sont conscients des risques spécifiques liés à la gestion du portefeuille immobilier de Care Property Invest. Ils ont essayé de les maîtriser de manière optimale et, dans la mesure du possible, de les limiter. La liste de risques décrits dans ce chapitre n'est pas exhaustive. La plupart de ces facteurs sont liés à des événements incertains qui peuvent potentiellement se produire. La Société⁽¹⁾ s'est limitée, dans le cadre des lignes directrices de l'AEMF sur les facteurs de risque en vertu du règlement sur les prospectus, aux facteurs de risque qui s'appliquent spécifiquement à elle et donc pas au secteur immobilier général, au secteur des SIR ou à toutes les sociétés cotées et, d'autre part, à ceux qui sont également matériels. Des risques généraux, non matériels ou d'autres risques inconnus ou improbables, ou des risques qui, sur la base des informations disponibles actuellement, ne sont pas considérés comme pouvant avoir un effet défavorable sur la Société, ses activités ou sa situation financière peuvent exister.

Care Property Invest est d'avis que les facteurs décrits ci-dessous reflètent les principaux risques associés aujourd'hui à la Société et à ses activités. L'ordre dans lequel les facteurs de risque sont répertoriés constitue une indication de l'importance (en fonction de la probabilité qu'ils se produisent et de l'importance prévue de l'effet négatif) des facteurs de risque par catégorie. Il est en outre souligné que la gestion de risque n'est pas un exercice effectué exclusivement de manière périodique. Elle fait aussi partie intégrante de la gestion quotidienne de Care Property Invest.

Les principaux facteurs de risque auxquels est confrontée Care Property Invest font l'objet d'un suivi régulier et quotidien, tant par le Risk Manager, les administrateurs effectifs que le conseil d'administration qui ont défini une politique prudente en la matière et qui, si nécessaire, n'auront de cesse de l'adapter. Cela va de la gestion financière et opérationnelle quotidienne à l'analyse des nouveaux dossiers d'investissement, en passant par la formulation de la stratégie et des objectifs, et par la mise en place de procédures strictes dans la prise de décision. Il est essentiel de comprendre les risques découlant de facteurs internes et externes, et de s'en protéger/de les éliminer en vue de parvenir à un rendement total stable à long terme.

La Société a décidé, en 2019, de procéder à la mise en place d'un comité d'audit. La tâche de ce comité d'audit est de superviser l'efficacité des systèmes de gestion des risques de la Société.

Impact de l'épidémie de coronavirus

L'épidémie de 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 devoir inclure des ajustements importants dans ses chiffres au cours de l'exercice 2020. Sur la base des données actuellement disponibles, nous n'avons pas connaissance d'une quelconque incidence potentielle sur les comptes annuels de 2019.

(1) Dans le présent rapport financier annuel, le terme « Société » est utilisé pour désigner Care Property Invest sa.

1. Risques opérationnels

1.1 Risques liés à la solvabilité des locataires

1.1.1 DESCRIPTION DU RISQUE

Ce risque peut être décrit comme le risque de défaut de paiement (partiel) ou de faillite des locataires, des preneurs de leasing et des emphytéotes.

1.1.2 IMPACT POTENTIEL POUR LA SOCIÉTÉ

Il peut avoir pour incidence, d'une part, une baisse inattendue et soudaine des revenus locatifs du fait de la dégradation du taux de recouvrement ou d'une diminution du taux d'occupation et, d'autre part, une hausse des coûts commerciaux de relocation si l'insolvabilité des locataires conduit à une inoccupation. Si les locataires, preneurs de leasing ou emphytéotes concernés persistent dans leur défaut, la garantie risque de ne pas être suffisante. La Société court dès lors le risque de ne rien pouvoir récupérer ou un montant insuffisant. Tout cela a eu un impact sur la rentabilité de la Société et sa capacité à payer ou du moins à maintenir les dividendes.

La Société estime la probabilité de ce risque intrinsèquement comme moyenne et l'impact possible comme moyen.

1.1.3

1.2 Risques liés au risque de concentration

1.2.1 DESCRIPTION DU RISQUE

Ce risque peut être décrit comme le risque de concentration de locataires ou d’investissements dans un ou plusieurs bâtiments par rapport au portefeuille immobilier dans son ensemble.

La Société est tenue, conformément à la loi SIR, de limiter ces risques et de les étaler, en veillant à la diversification de son patrimoine, du point de vue géographique, par type de biens immobiliers et par locataire. L’article 30 de la loi SIR dispose qu’« aucune opération effectuée par la SIR publique ne peut avoir pour effet : 1° que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers ou des actifs, qui forment un seul ensemble d’actifs ; ou 2° d’augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage. Cette limitation est applicable au moment de l’opération concernée. » Si la société dépasse la règle de diversification de 20 %, elle ne peut effectuer aucun investissement, désinvestissement ou autres opérations susceptibles d’augmenter davantage cette proportion. Cela limite, autrement dit, les possibilités de la Société en termes de nouveaux investissements ou désinvestissements. Cela s’explique par le fait qu’une trop grande exposition à un exploitant locataire entraîne également une trop grande exposition au risque d’insolvabilité de ce locataire (voir «1.1 Risques liés à la solvabilité des locataires» à la page 9).

Compte tenu du dynamisme des grands groupes d’opérateurs actifs dans le secteur du logement pour les personnes âgées et de la consolidation en cours depuis quelques années dans le secteur, on ne peut exclure une ou plusieurs concentrations entre 2 ou plusieurs groupes liés à des entités juridiques avec lesquelles la Société a conclu des contrats de bail ou des baux emphytéotiques. Cela pourrait influencer le taux de diversification des locataires.

Au 31 décembre 2019, le rapport entre la juste valeur des 3 principaux immeubles de placement et des actifs consolidés de la Société (y compris les locations-financements à la juste valeur) se présentait comme suit :

- Les Terrasses du Bois (Watermael-Boitsfort) : 5,42 %
- Residentie Moretus (Berchem) : 4,79 %
- Wiert 126 (Jette) : 2,97 %

Au 31 décembre 2019, le ratio des baux de ces locaux par rapport aux revenus locatifs consolidés est le suivant :

- Les Terrasses du Bois (Watermael-Boitsfort) : 6,07 %
- Residentie Moretus (Berchem) : 6,01 %
- Wiert 126 (Jette) : 3,83 %

Le risque de concentration pour Vulpia Care Group et Armonea pour chacun de ces opérateurs pris individuellement est inférieur à 15 %, soit respectivement 12,27 % et 12,45 %.

1.2.2 IMPACT POTENTIEL POUR LA SOCIÉTÉ

Il peut entraîner une forte diminution des revenus ou des flux de trésorerie en cas de départ d’un locataire, ce qui à son tour a un impact sur la rentabilité de la Société et la capacité à payer ou au moins à maintenir les dividendes. L’impact peut encore être aggravé par une baisse de la juste valeur du bien immobilier entraînant une baisse de la valeur nette des actifs (VNA) en cas de concentration des investissements dans un ou plusieurs bâtiments (voir aussi sous facteur de risque«1.3 Risques liés à une variation négative de la juste valeur des bâtiments» à la page 11).

La Société estime la probabilité du risque intrinsèque comme moyenne et l’impact possible également comme moyen.

1.2.3 FACTEURS D’ATTÉNUATION ET GESTION DU RISQUE

Care Property Invest suit scrupuleusement les règles légales de diversification en la matière, telles qu’elles sont prévues par la législation SIR. Toutefois, la Société a obtenu l’autorisation de la FSMA de prendre en compte au dénominateur la juste valeur des leasings financiers au lieu de la valeur comptable des leasings financiers pour le calcul du ratio de risque de concentration. La Société n’a pas la possibilité d’étendre ses activités à d’autres secteurs que l’immobilier de santé. De ce fait, la divers

1.3.2 IMPACT POTENTIEL POUR LA SOCIÉTÉ

Une diminution de la juste valeur entraîne une diminution des fonds propres de la Société, ce qui a un impact négatif sur le taux d’endettement. Si la juste valeur des immeubles au 31 décembre 2019 diminuait de 137,7 millions €, soit 38,6 % de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2019, le taux d’endettement de la Société augmenterait jusqu’à 65 % (voir aussi «2.2 Risques liés à l’évolution du taux d’endettement» à la page 14).

Lorsque les variations cumulatives de la juste valeur excèdent les réserves distribuables, la distribution de dividendes risque d’être impossible en tout ou partie.

La Société surveille régulièrement son taux d’endettement et l’évolution de la juste valeur de ses immeubles de placement (voir également facteur de risque «2.2 Risques liés à l’évolution du taux d’endettement» à la page 14). En outre, la Société est exposée au risque que, en raison de l’application de l’article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations (CSA) (anciennement 617 C. Soc.), elle ne soit pas en mesure de verser le dividende proposé ou un dividende conformément à l’article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations (CSA) (anciennement article 617 C. Soc.).

Si la Société effectue une opération, c’est-à-dire qu’elle investit ou désinvestit dans des biens immobiliers, elle court le risque de ne pas identifier certains risques sur la base de sa due diligence ou d’acquérir des biens immobiliers, même après une due diligence et une expertise immobilière indépendante, à un prix trop élevé par rapport à la valeur sous-jacente, ou de vendre un bien immobilier à un prix trop bas par rapport à la valeur sous-jacente, par exemple en investissant ou en désinvestissant à un moment défavorable d’un cycle économique.

La Société estime que la probabilité du risque intrinsèque est faible.

1.3.3 FACTEURS D'ATTÉNUATION ET GESTION DU RISQUE

Care Property Invest dispose donc d’une stratégie d’investissement qui met l’accent sur des actifs de haute qualité qui procurent des revenus réguliers et veille au suivi adéquat de ses actifs, combiné à une politique prudente en matière de dette.

Le patrimoine immobilier (plus spécifiquement, la partie comptabilisée comme immeuble de placement) est évalué chaque trimestre par un expert immobilier. Les créances de location-financement du portefeuille sont comptabilisées conformément à la norme IFRS 16 et la valeur comptable n’est donc pas soumise à des variations négatives. Une variation de 1 % de la valeur du patrimoine immobilier aurait un impact d’environ 3,57 millions € sur le résultat net, d’environ 0,175 € sur le résultat net par action et d’environ 0,30 % sur le taux d’endettement. Ce changement de valeur concerne un élément non monétaire et n’a donc pas d’impact en soi sur le bénéfice EPRA ajusté, sauf dans le cas d’une réalisation impliquant une plus-value nette non exonérée de distribution et donc le résultat de la Société afin de payer son dividende. En cas de variations cumulées, la capacité de la Société à payer son dividende peut cependant être mise sous pression.

La Société estime le risque résiduel, c’est-à-dire compte tenu des facteurs d’atténuation et de la gestion du risque, comme étant faible en termes de probabilité.

La Société a consulté son expert immobilier sur l’impact de la crise du COVID-19 concernant la juste valeur de ses immeubles en portefeuille. Actuellement, à court terme, il n’y a pas de variation négative de la juste valeur des bâtiments, mais plutôt une tendance à la hausse due à la baisse du rendement du marché pour l’immobilier de santé.

2. Risques financiers

2.1 Risques liés aux covenants et aux paramètres financiers légaux

2.1.1 DESCRIPTION DU RISQUE

Ce risque peut être décrit comme le risque de violation des obligations légales ou contractuelles de se conformer à certains paramètres financiers dans le cadre du contrat de crédit.

Les paramètres suivants ont été repris dans les covenants :

</

Les conséquences pour les actionnaires pourraient inclure une réduction des fonds propres et donc de la VNA parce qu'une vente doit avoir lieu à un prix inférieur à la valeur comptable, une dilution pourrait avoir lieu parce qu'une augmentation de capital doit être organisée, ce qui a un impact sur la valeur des actions et les perspectives de dividendes futurs.

La Société estime la probabilité de ce facteur de risque intrinsèquement comme moyenne. L'impact du risque intrinsèque est estimé comme important.

2.1.3 MESURES D'ATTÉNUATION ET GESTION DU RISQUE

Pour limiter ces risques, la Société mène une politique financière prudente, constamment supervisée, afin de respecter les paramètres financiers des covenants.

La Société estime le risque résiduel, c'est-à-dire en tenant compte des facteurs atténuant le risque et de sa gestion tels que décrits ci-dessus, comme étant moyen en termes de probabilité et élevé en termes d'impact.

2.2 Risques liés à l'évolution du taux d'endettement

2.2.1 DESCRIPTION DU RISQUE

La capacité d'endettement de la Société est limitée par le taux d'endettement maximal légal de 65 % autorisé par la loi SIR. Il existe également des seuils pour les contrats de financement conclus avec des institutions financières. Le taux d'endettement maximal imposé par les institutions financières s'élève à 60 % (voir aussi «2.1 Risques liés aux covenants et aux paramètres financiers légaux» à la page 13).

La Société court le risque que les conventions de financement soient résiliées, renégociées, annulées ou comprennent une obligation de remboursement anticipé si certains engagements repris dans les covenants comme le respect des ratios financiers ne sont pas respectés. Si le seuil maximum légal de 65 % est dépassé, la Société risque de perdre le statut de SIR par retrait par la FSMA. De manière générale, il est possible que la Société ne soit plus en mesure d'obtenir le financement externe requis pour sa stratégie de croissance à des conditions favorables ou que les conditions du marché ne lui permettent plus de trouver le financement externe requis pour les activités de la Société. La Société court le risque que les conventions de financement soient résiliées, renégociées, annulées ou comprennent une obligation de remboursement anticipé si certains engagements comme le respect des ratios financiers ne sont pas respectés.

Au 31 décembre 2019, le taux d'endettement consolidé était de 49,32 %. En janvier 2020, la Société a également procédé à une augmentation de capital de 33 594 044 € par apport en nature, ce qui a permis de porter à nouveau la marge à 60 % (soit 50 391 066 €). Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement consolidé était de 45,70 %.

Au 31 décembre 2019, la Société avait une capacité d'endettement supplémentaire de 256,5 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 65 % et de 151,8 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 %.

La valeur du portefeuille immobilier a également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la base du capital au 31 décembre 2019, le taux d'endettement maximal de 65 % ne serait dépassé qu'en cas d'une diminution de valeur du portefeuille immobilier d'environ 137,7 millions € ou 38,6 % par rapport au portefeuille immobilier de 357,2 millions € au 31 décembre 2019. En cas de baisse de valeur d'environ 102 millions € ou 28,6 % par rapport au portefeuille immobilier, le taux d'endettement de 60 % serait dépassé.

La Société tient cependant à souligner qu'elle a pris des engagements de paiement pour la partie non réalisée des projets en cours d'exécution qu'elle a déjà dans son bilan, qui s'élèvent à 31,5 millions €. Par conséquent, la capacité disponible sur le taux d'endettement est de 120,3 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 % et de 225 millions € avant d'atteindre un taux d'endettement de 65 %.

2.2.2 IMPACT POTENTIEL POUR LA SOCIÉTÉ

Cela pourrait entraîner le risque que des sanctions légales soient imposées (y compris l'interdiction de distribuer un dividende), en cas de dépassement de certains seuils, ou qu'une violation de certaines conditions des conventions de financement soit commise.

Les prêts avec un taux d'intérêt fixe et variable s'élevaient respectivement à 45,52 % et 54,48 % des dettes financières totales au 31 décembre 2019. Le pourcentage de dette contractée à taux variable converti en instrument à taux fixe par le biais d'un instrument dérivé (par rapport à la dette financière totale) s'élevait à 33,79 % au 31 décembre 2019. Une augmentation de 1 % du taux d'intérêt entraînerait un coût de financement supplémentaire de 127 544,53 € pour la Société. La conclusion relative à ce coût peut être appliquée de manière linéaire à des variations plus importantes du taux d'intérêt. Une telle augmentation a un impact sur le bénéfice EPRA ajusté et donc sur la marge de manœuvre de la Société pour verser un dividende de 0,006 € par action. Une modification (positive) de la courbe des taux de 1 % aurait un impact d'environ 9,7 millions € sur la juste valeur du portefeuille de crédit.

La conclusion concernant l'impact de la modification de la courbe des taux d'intérêt peut être appliquée sur une base linéaire. Une hausse des taux d'intérêt aurait un impact positif sur l'état du résultat global par les variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers s'élevant à 0,57 € par action, mais un impact négatif sur le résultat distribuable et également sur le résultat global par l'augmentation d'une partie des charges d'intérêts nettes exposées aux fluctuations des taux d'intérêt à hauteur de 0,006 €, de sorte que l'impact total sur le résultat global d'une augmentation de 1 % des taux d'intérêt s'élève à 0,564 € par action. Une baisse des taux d'intérêt aurait un impact négatif sur l'état du résultat global de 0,65 € par action, mais un impact positif sur le résultat distribuable et également sur le résultat global à hauteur de 0,006 €, de sorte que l'impact total sur le résultat global d'une baisse de 1 % des taux d'intérêt s'élève à -0,644 € par action.

L'augmentation de la prime de risque requise sur les marchés boursiers pourrait entraîner une baisse du cours de l'action et rendre le financement de nouvelles acquisitions plus cher pour la Société. La Société estime la probabilité de ce facteur de risque intrinsèquement comme moyenne et l'impact de ce risque intrinsèquement aussi comme moyen.

2.3.3 MESURES D'ATTÉNUATION ET GESTION DU RISQUE

Care Property Invest se protège contre une hausse des taux d'intérêt en utilisant des contrats ou swaps à taux fixe dans le portefeuille⁽¹⁾ initial. Si l'on considère ce portefeuille initial, seuls les crédits révisables contractés auprès de Belfius (à concurrence de 6 890 000 €) sont soumis à un risque de taux d'intérêt limité, car ces prêts peuvent être révisés tous les trois ans. Pour le nouveau portefeuille,⁽²⁾ l'encours du papier commercial, qui s'élève à 105,6 millions €, est soumis à l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. L'objectif de Care Property Invest est de couvrir au moins 80 % de son exposition aux taux d'intérêt fixes par des swaps. La Société veut ainsi atténuer le risque que la hausse des taux d'intérêt soit principalement due à une augmentation des taux d'intérêt réels. Pour le nouveau portefeuille, il y a également 7 crédits révisables. Care Property Invest surveille de près l'évolution et la courbe des taux d'intérêt et se couvrira en temps utile contre une hausse excessive de ces taux.

(1) Le portefeuille initial est constitué de locations-financements (avec une valeur au bilan de 156 518 609,97 € au 31/12/2019 et un revenu locatif généré de 14 404 935,35 €) que la Société a conclus jusqu'en 2014.
(2) Le nouveau portefeuille visé ici se compose de locations-financements (avec au 31/12/2019 une valeur de bilan de 27 324 077,92 € et un revenu locatif généré de 746 048 €) et des immeubles de placement (avec au 31/12/2019 une valeur de bilan de 357 245 669,51 € et un revenu locatif généré de 14 330 771,28 €) que la Société a conclus après 2014.

Des explications supplémentaires concernant les lignes de crédit sont données au chapitre «VII. Comptes annuels» , au «Note explicative 5 : Notes sur les états financiers consolidés» à la page 189 , «T 5.9 Charges d'intérêts nettes» à la page 193, «T 5.27 Dettes financières» à la page 207 et «T 5.16 Immobilisations financières et autres passifs financiers à long terme» à la page 199. Si l'augmentation des taux d'intérêt résulte d'une augmentation du taux d'inflation, l'indexation des revenus locatifs sert aussi de facteur atténuant, mais seulement après la mise en œuvre de l'indexation des baux, de sorte qu'il y a un effet retardateur.

La Société consulte fréquemment ces institutions financières sur l'évolution des taux d'intérêt et l'impact sur les produits financiers dérivés existants. En outre, la Société elle-même surveille l'évolution des taux d'intérêt applicables.

Cependant, la crise du COVID-19 augmente la volatilité et la pression sur les taux d'intérêt, ce qui rend ce suivi d'autant plus important pour contrer la volatilité.

Néanmoins, la Société estime le risque résiduel, c'est-à-dire en tenant compte des facteurs d'atténuation et de la gestion du risque, comme étant faible en termes de probabilité et moyen en termes d'impact.

3. Risques réglementaires et autres

3.1 Risques liés à la variation du taux de précompte mobilier

3.1.1 DESCRIPTION DU RISQUE

Le précompte mobilier est, en principe, de 30 %, avec possibilité de réduction ou d'exonération de ce taux.

Sur la base des articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016 entrée en vigueur le 1er janvier 2017, un précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu de 30 %) est applicable aux SIR dont au moins 60 % des biens immobiliers sont investis directement ou indirectement dans des biens immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé. Les actionnaires de Care Property Invest bénéficient donc de ce taux réduit depuis le 1er janvier 2017, puisque plus de 60 % de son portefeuille immobilier est investi dans le secteur du logement des personnes âgées.

Il existe un risque que, pour des raisons budgétaires ou autres (par exemple, l'extension du champ d'application de cette exception parce que d'autres SIR répondent à cette exigence), le gouvernement supprime cette exception et que le taux général de 30 % s'applique ou soit encore augmenté dans sa totalité.

Sur proposition du conseil d'administration, la Société versera un dividende brut de 0,77 € par action, soit un total de 15 703 954,42 €. Une augmentation de la retenue à la source de 15 à 30 % signifierait donc une augmentation de 2 355 593,16 € du précompte mobilier à prélever ou une diminution du dividende net de 0,11 €, soit de 0,65 € à 0,54 €.

3.1.2 IMPACT POTENTIEL POUR LA SOCIÉTÉ

L'impact potentiel est d'une part un impact négatif sur le dividende net pour les actionnaires qui ne peuvent pas récupérer le précompte mobilier, ce qui rendait la Société moins attrayante en tant qu'investissement, et une perturbation des contacts avec les autorités locales et les ASBL caritatives et donc un impact sur le modèle opérationnel actuel en ce qui concerne ces locataires (cf. répercussion possible aux locataires, voir ci-dessous), tant pour les investissements existants que pour les éventuels investissements futurs. La Société estime la probabilité de ce facteur de risque intrinsèquement comme faible.

3.1.3 FACTEURS D'ATTÉNUATION ET GESTION DU RISQUE

Pour le portefeuille initial⁽¹⁾ de leasings financiers, Care Property Invest peut prendre en charge les fluctuations de précompte mobilier et les facturer à ses locataires, de sorte que ce risque est inexistant pour les actionnaires. Cette partie du portefeuille représente 48,86 % du total des revenus locatifs. Une telle clause n'est pas reprise pour le nouveau portefeuille⁽²⁾. Cela signifie que le dividende net s'élèverait à 0,59 € par action, si cette augmentation des loyers résultait de cette disposition contractuelle.

La Société estime le risque résiduel, c'est-à-dire en tenant compte des facteurs d'atténuation et de la gestion du risque, lié à ce facteur de risque comme étant faible en termes de probabilité et moyen en termes d'impact.

3.2 Risques liés aux impôts de succession

3.2.1 DESCRIPTION DU RISQUE

Ce risque peut être qual

3.2.2 IMPACT POTENTIEL POUR LA SOCIÉTÉ

L'impact potentiel sur la Société est qu'elle pourrait être tenue responsable par ses actionnaires si l'agrément est révoqué en raison d'un acte de la Société en dehors des termes de l'agrément. La Société estime la probabilité de ce facteur de risque intrinsèquement comme faible.

3.2.3 FACTEURS D'ATTÉNUATION ET GESTION DU RISQUE

Care Property Invest surveille ici aussi en permanence les exigences légales et leur respect au sein de l'équipe, avec l'aide de conseillers spécialisés externes. Elle est par ailleurs en dialogue intensif avec les autorités fiscales flamandes (Vlabel).

La Société estime le risque résiduel, c'est-à-dire en tenant compte des facteurs d'atténuation et de la gestion du risque comme décrit ci-dessus, comme étant faible en termes de probabilité, et moyen en termes d'impact.

3.3 Risques liés au statut

3.3.1 DESCRIPTION DU RISQUE

En tant que SIR publique, la Société est soumise à la loi SIR, qui comprend des restrictions liées notamment aux activités, au taux d'endettement, à l'affectation du résultat, aux conflits d'intérêts et à la gouvernance d'entreprise. Le respect (constant) de ces exigences spécifiques dépend, entre autres, de la capacité de la Société de gérer avec succès ses actifs et sa position d'endettement, ainsi que du respect de strictes procédures de contrôle interne.

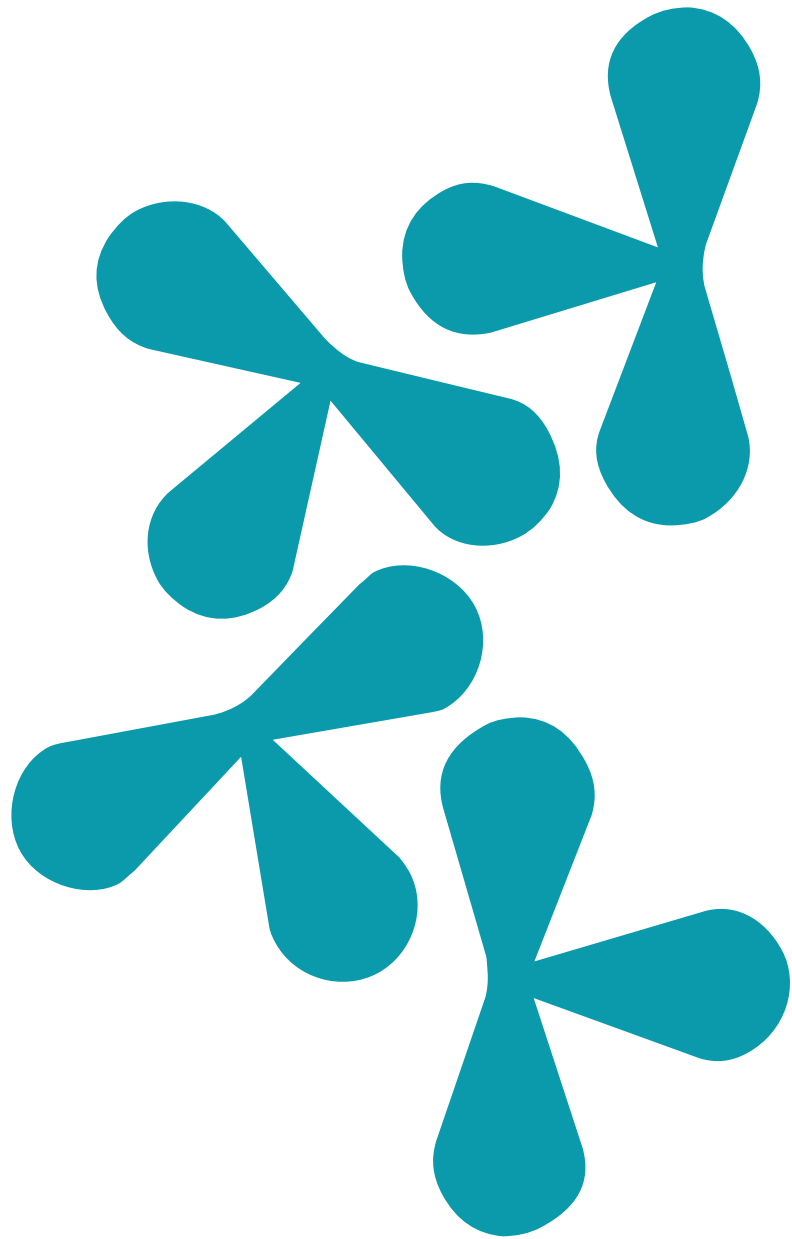
3.3.2 IMPACT POTENTIEL POUR LA SOCIÉTÉ

La Société pourrait ne pas être en mesure de satisfaire à ces exigences en cas d'une modification importante de sa situation financière ou pour une autre raison. La Société est ainsi aussi exposée au risque de futures modifications de la législation régissant les sociétés immobilières réglementées. En outre, il existe également le risque que la FSMA, en tant qu'autorité de contrôle, impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, y compris la perte du statut de SIR. Si la Société devait perdre son statut de SIR, elle ne bénéficierait plus du régime fiscal dérogatoire des SIR et la totalité de la base imposable s'appliquerait pour l'impôt sur les Sociétés. Pour Care Property Invest, cela signifierait un impôt sur les sociétés d'environ 8 millions €, soit environ 0,40 € par action. De plus, la perte de l'agrément comme SIR est généralement considérée dans les contrats de crédit de la Société comme un événement pouvant entraîner l'exigibilité anticipée des crédits que la Société a contractés (Voir facteur de risque «2.1 Risques liés aux covenants et aux paramètres financiers légaux» à la page 13).

3.3.3 FACTEURS D'ATTÉNUATION ET GESTION DU RISQUE

Care Property Invest vérifie dès lors de manière constante les exigences légales et leur respect au sein de l'équipe, avec l'assistance de conseillers externes spécialisés. Elle a également des contacts réguliers avec les autorités publiques et participe régulièrement aux journées d'étude d'associations et de fédérations représentatives du secteur, comme l'ASBL BE-REIT Association, qu'elle a cocréée.

La Société estime le risque résiduel, c'est-à-dire en tenant compte des facteurs d'atténuation et de la gestion du risque, comme étant faible à moyen en termes de probabilité et élevé en termes d'impact pour la Société.



Aperçu détaillé des transactions par jour :

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

Phase 2: décembre 2019

Dans le cadre de la poursuite du plan de rémunération incitative à long terme, Care Property Invest a lancé un deuxième programme de rachat le 3 décembre 2019 pour une période se terminant le 15 décembre 2019 au plus tard.

Le 6 décembre 2019, la Société a annoncé qu'elle avait racheté 1 500 actions propres sur Euronext Bruxelles le 3 décembre 2019. Les actions ont été rachetées à un prix moyen (arrondi) de 29,48 € par action.

Date	Nombre d’actions	Cours Moyen (en €)	Cours minimum (en €)	Cours maximum (in €)	Prix total (in €)
3 décembre 2019	1 500	29,48	29,30	29,70	44 225
Totaal	1 500	29,48			44 225

2.1.3.6 EXPANSION DU PROGRAMME MTN

Care Property Invest a relevé le plafond de son programme MTN à 140 millions €, y compris une augmentation des lignes de secours supplémentaires.

2.1.3.7 DIVIDENDE OPTIONNELCare Property Invest a décidé le 29 mai 2019 d'offrir à ses actionnaires l'option d'un dividende optionnel. À la clôture de la période d'option pour le dividende optionnel la Société a pu confirmer qu'un total de 56,56 % des droits au dividende net attachés aux actions avec coupon n° 10 (pour le dividende pour l'exercice 2018) ont été échangés contre de nouvelles actions de Care Property Invest, entraînant un renforcement des fonds propres à concurrence de 6 688 783,62 € qui permettra la poursuite de la croissance du portefeuille immobilier. À cet effet, 307 870 nouvelles actions ordinaires ont été émises à un prix d'émission fixe de 21,726 € par action, dans le cadre du capital autorisé, pour un prix d'émission total de 6 688 783,62 € (1 831 672,57 € de

capital social et 4 857 111,05 € de prime d'émission). Par conséquent, le capital social de Care Property Invest est désormais représenté par un total de 20 394 746 actions. Les droits au dividende qui n'ont pas été apportés, représentant un montant total net à verser de 5 136 797,52 €, ont été payés en liquide.

Synthèse du résultat du dividende optionnel	
Options pour les actionnaires	(I) l'apport de ses droits nets au dividende dans le capital de la Société, en échange d'actions nouvelles ordinaires ; (II) le paiement du dividende en espèces ; ou (III) une combinaison des deux options précédentes.
Renforcement des fonds propres par le dividende optionnel de	6 688 783,62 €
Pourcentage des droits au dividende attachés aux actions avec coupon n° 10	56,56 %
Nombre d'actions nouvelles ordinaires émises en raison du dividende optionnel et prix d'émission total qui y est associé	307 870 actions pour un prix d'émission total

