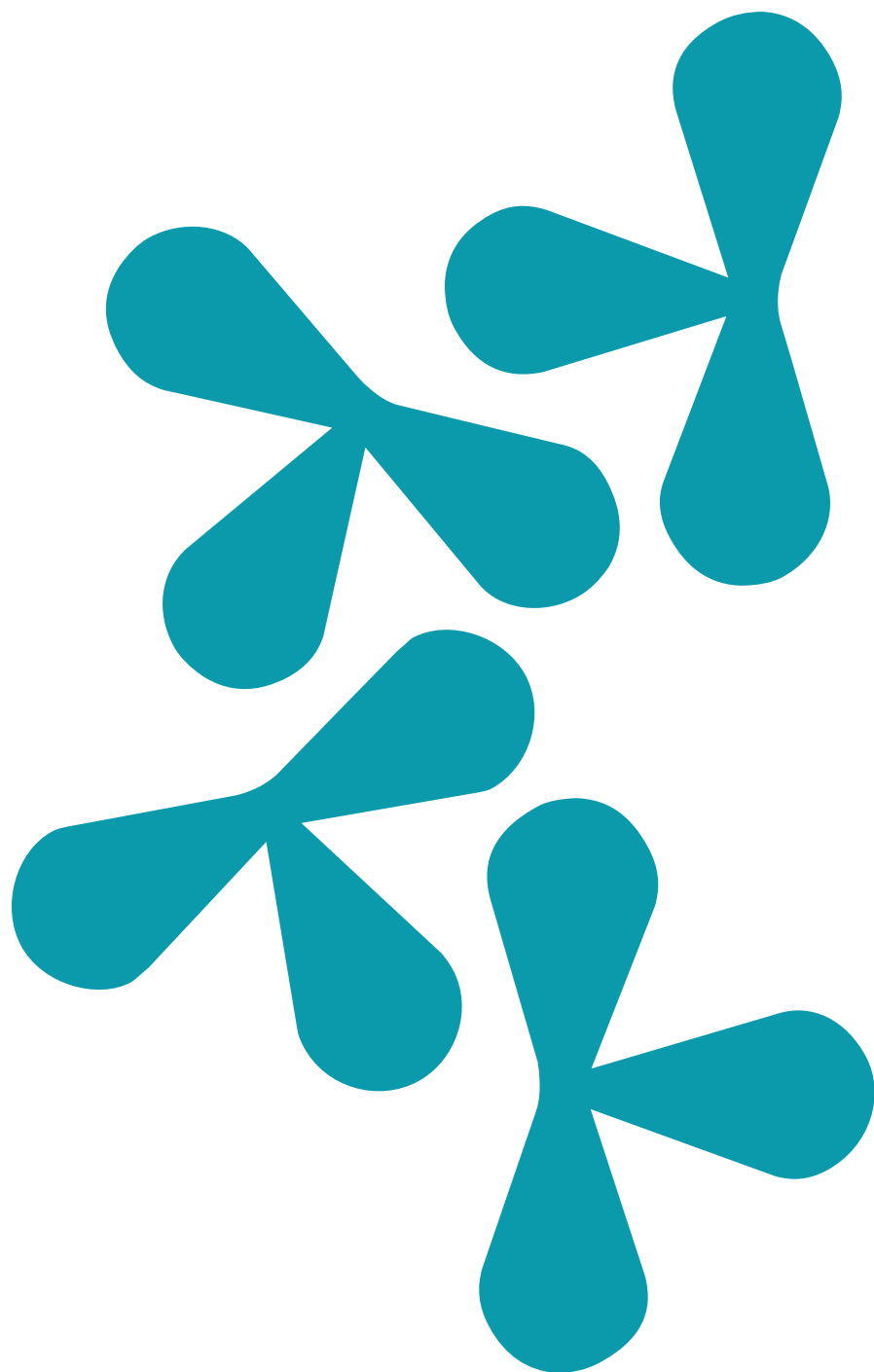




COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

1 septembre 2020 - après les heures d'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 17h45

CARE PROPERTY INVEST

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020 - 1 SEPTEMBRE 2020



CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE CLÉ	30 juin 2020	31 décembre 2019	30 juin 2019		Évolution
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	796 m €	644 m €		➔	+24 +
CAPITALISATION BOURSIÈRE	637 710 399 €	€601 645 007 €		➔	+6 %
TAUX D'OCCUPATION	100 %	100 %			=
TAUX D'ENDETTEMENT	47,36 %	49,32 %		➔	-4 %
COÛT DE CAPITAL EMPRUNTÉ	2,25 %	2,35 %		➔	-4 %
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	10,7 m €		9,2 m €	➔	+16 %
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ PAR ACTION	0,4859 €		0,4520 €	➔	+8 %
EPS (ORIENTATION)	0,96 €		0,87 €	➔	+10 %
DPS (ORIENTATION)	0,80 €		0,77 €	➔	+4 %

Table des matières

1. Impact de Covid 19 sur les activités de la Société	7
I. Rapport de gestion intermédiaire	12
1. Événements marquants	12
2. Synthèse du bilan consolidé et l'état du résultat global	26
3. Perspectives	36
4. Conflits d'intérêts	40
5. Gouvernance d'entreprise	40
6. Recherche et développement	41
7. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé	42
8. Actions propres	43
9. Personnes responsables (AR du 14 novembre 2007)	43
II. Care Property Invest en bourse	46
1. Cours de bourse et volume	46
2. Politique de dividendes	48
3. Obligations et titres de créance à court terme	49
4. Actionnariat	50
5. Calendrier financier	51
III. EPRA	54
1. EPRA (European Public Real Estate Association)	54
IV. Rapport immobilier	68
1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	68
2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé	76
3. Rapport de l'expert immobilier	79
V. États financiers résumés	84
1. État consolidé du résultat global	84
2. Bilan consolidé	85
3. État des variations des fonds propres consolidés	87
4. Tableau de flux de trésorerie	88
5. Note explicative	89
6. événements importants postérieurs à la date de clôture	97
7. Transactions avec des parties liées	98
8. Participations	98
9. Rapport du commissaire	99
10 Indicateurs Alternatifs de Performance	100

1. Impact de Covid 19 sur les activités de la Société

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

1.1 Impact sur l'état du résultat global

1.1.1 REVENUS LOCATIFS

L'ensemble du portefeuille, évalué à sa juste valeur, est constitué de biens immobiliers de soins de santé situés en Belgique (90 %) et aux Pays-Bas (10 %).

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

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

1.1.2 RÉSULTAT ET DIVIDENDE PAR ACTION

Malgré l'apparition du virus, Care Property Invest augmente donc les prévisions qu'elle a fournies pour le résultat EPRA ajusté par action (0,96 €) (au lieu de 0,93 €) figurant dans son communiqué de presse du 18 mars 2020 pour l'exercice 2020. Le dividende reste inchangé à 0,80 €. La Société rappelle que le dividende de l'exercice 2020 est divisé en 2 coupons : le coupon n° 12 (représentant un montant de 0,32 €) et le coupon n° 13 (représentant un montant de 0,58 €).

1.2 Impact sur le bilan

1.2.1 ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les rapports d'évaluation des experts indépendants externes pour le deuxième trimestre pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement montrent une tendance globale à la hausse. Il n'y a donc pas de réévaluation à la baisse du portefeuille d'immeubles de placement suite à la crise COVID-19 au cours du deuxième trimestre. D'autre part, le rapport de l'expert évaluateur indépendant indique que celui-ci a été préparé en tenant compte de «l'incertitude matérielle de l'évaluation» telle que définie par les normes RICS (VPS3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS).

1.2.2 TAUX D'ENDETTEMENT

Le 30 juin 2020, le taux d'endettement de Care Property Invest s'élevait à 47,36 %. L'espace disponible jusqu'à un taux d'endettement de 60 %, qui a été convenu par Care Property Invest dans des conventions avec ses prêteurs comme taux d'endettement maximum, s'élève à 232,5 millions €. Le montant principal des prêts restant à rembourser en 2020 n'est que de 51,1 millions €, dont 2,3 millions € devaient effectivement être remboursés et le reste pouvait être reconduit à la demande de la Société.

Care Property Invest dispose d'un programme MTN de 200 millions

Au 30 juin 2020, Care Property Invest avait un encours de 98,7 millions € sous forme de billets de trésorerie, dont plus de 100 % étaient couverts par des lignes de secours spécifiques et associées. Care Property Invest tient à souligner que la Société peut toujours refinancer les billets de trésorerie aux marges habituelles.

Au 30 juin 2020, Care Property Invest dispose d'environ 200 millions € de lignes de crédit non tirées confirmées et de fonds disponibles. Le fait que Care Property Invest continue à avoir accès à des facilités de crédit supplémentaires prouve la confiance que les prêteurs ont dans Care Property Invest, ses activités et ses administrateurs.

1.2.3 DÉVELOPPEMENTS COMPTABILISÉS DANS LE BILAN

Le pipeline de développement de la Société ne concerne que des projets aux Pays-Bas.

Les activités de construction se sont poursuivies aux Pays-Bas depuis l'apparition de l'épidémie, en respectant les mesures imposées par le gouvernement néerlandais pour contenir le virus COVID-19. Les retards spécifiquement causés par la crise COVID-19 restent difficiles à quantifier mais semblent plutôt limités.

Le conseil d'administration est d'avis que les principaux facteurs de risque mentionnés aux pages 6 à 21 du document de référence universel - le rapport financier annuel 2019- restent applicables pour les mois restants de 2020.



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

2015

NOUVELLE ADRESSE:

Horstebaan 3, 2900 Schoten.

2016

Établissement d'un comité de direction
Inclusion dans l'indice BEL Mid
Membre de l'EPRA
2 nouveaux investissements pour une valeur conventionnelle totale d'env. 32,4 millions €.

1995

Constitution de Serviceflats

Invest nv (SA).

Agrément comme sicafo, 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 résidences-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

Augmentation de capital en espèces

22 juin 2015

Care Property Invest a levé plus de 38 millions €.

6 nouveaux investissements pour une valeur conv. totale d'environ 74 millions €.

2017

15 mars 2017

Augmentation de capital par un apport en nature pour env. 34 millions €.

À partir du 15 mars 2017

15 028 880 actions entièrement libérées

2017

Premières acquisitions dans la région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne.

2018

Entrée sur le marché néerlandais

Acquisition du 100^e projet de soins de santé.

2019

Augmentation de capital par un apport en nature

3 avril 2019

Montant total augmentation de capital: € 16 372 079,85

764.031 actions nouvelles ont été émises.

À partir du 3 avril 2019

20 086 876 actions entièrement libérées.

2020

Dividende optionnel

Mai-juin 2020

52 % des actionnaires ont souscrit. 273 091 nouvelles actions ont été émises pour un prix d'émission total de 6 970 784,32 €.

À partir du 19 juin 2020, 21 918 213 actions entièrement libérées, dont 878 actions propres (par le biais d'un programme de rachat pour répondre à son obligation de rémunération).

2020

Entrée sur le marché espagnol

Acquisition sous conditions suspensives du projet "Emera Mostoles" à Mostoles (Madrid)

2017

Augmentation de capital en espèces

27 octobre 2017

Care Property Invest lève plus de 72 millions € brut.

À partir du 27 octobre 2017

19 322 845 actions entièrement libérées

2019

Dividende optionnel

Mai-juin 2019

57% des actionnaires ont souscrit. 307 870 actions nouvelles ont été émises pour un prix d'émission total de 6 688 783,62 €. À compter du 26 juin 2019, 20 394 746 actions entièrement libérées, dont 5.658 actions propres (dans le cadre d'un programme de rachat en exécution de ses obligations en matière de rémunération).

2019

Inclusion dans l'indice Euronext Next 150 Index

2020

Augmentation de capital par un apport en nature

15 janvier 2020

Montant total de l'augmentation de capital : € 33 594 044.

1 250 376 nouvelles actions émises.

À partir du 15 janvier 2020

21 645 122 actions entièrement libérées.

2020

Augmentation de capital en espèces (ABB).

Juin 2020

Care Property Invest lève environ 60 millions € bruts.

À partir du 25 juin 2020

24 110 034 actions entièrement libérées.

I. Rapport de gestion intermédiaire

1. Événements marquants

1.1 Événements marquants au cours du premier semestre de 2020

1.1.1 PROJETS PREMIER SEMESTRE DE 2020 EN BELGIQUE

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions des différents projets en Belgique au cours du premier semestre de 2020.

Pour de plus amples informations sur les biens immobiliers des projets acquis, veuillez vous référer au chapitre «VI. Rapport immobilier» à la page 68.

1.1.1.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Tous les achats ont été effectués à des prix qui correspondent à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Les transactions ont eu lieu pour une valeur conventionnelle totale d'environ 120,5 millions €.

Immeubles de placement

	Bergen - La Reposée	
	• DATE D'ACQUISITION :	15 janvier 2020
	• ADRESSE :	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Mons, Belgique
	• EXPLOITANT :	La Reposée Sprl (qui fait partie de My Assist)
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 111 logements (87 chambres) et 11 logements à assistance
• EMPLACEMENT :	À 300 m du centre de Cuesmes (un arrondissement de Mons), à 250 m des banques, des magasins et des supermarchés et à 4,5 km du centre de Mons. Accès facile en voiture (E4, R5 et le ring de Mons). Il y a un arrêt de bus à 1 km du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	1980, avec des extensions en 2005 et 2011. Les logements à assistance ont été achevés au premier trimestre de 2020.	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONV. :	Environ 17,2 millions €.	
• FINANCEMENT:	Par un apport en nature réussi des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé. Grâce à cet apport, qui a conduit à une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) de 17 229 464,00 €, 641 284 nouvelles actions de Care Property Invest ont été émises à un prix d'émission de 26,87 € par action.	

	Bernissart - New Beagency	
	• DATE D'ACQUISITION :	15 janvier 2020
	• ADRESSE :	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, Belgique
	• EXPLOITANT :	New Beagency Sprl (qui fait partie de My Assist)
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 93 logements (74 chambres) et 11 logements à assistance
• EMPLACEMENT :	À 600 m du centre de Blaton, qui fait partie de la ville de Bernissart. Le centre de Bernissart est situé à 3,5 km du site. Il y a plusieurs restaurants, des magasins, des banques, un supermarché et une pharmacie. Le centre de Bergen est à 26 km. Le projet est facilement accessible en voiture via la E42 (Bergen-Doonik). La gare de Blaton se trouve à 1,2 km.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Centre de services de soins et de logement : 1989, avec une extension en 2012 Logements à assistance : 2015.	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONV. :	Environ 16,4 millions €.	
• FINANCEMENT:	Par un apport en nature réussi des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé. Suite à cet apport, qui a conduit à une augmentation de capital (prime d'émission comprise) de 16 364 580 €, 609 092 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises à un prix d'émission de 26,87 € par action.	

Immeubles de placement

	Laeken - De Wand	
	• DATE D'ACQUISITION :	4 juin 2020
	• ADRESSE :	Wandstraat 21109/213, 1020 Bruxelles, Belgique
	• EXPLOITANT :	Armonea sa (partie du Groupe Colisée)
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 122 logements (115 chambres) et un groupe de logements à assistance agréé avec 22 unités de logement
• EMPLACEMENT :	Dans le centre de Laeken, à quelques pas des restaurants, des supermarchés, des pharmacies, des magasins et des banques. Le complexe est facilement accessible en voiture par l'A12 (Londerzeel - Laeken) et l'E19 (Machelen - Jette). L'arrêt de bus le plus proche se trouve à 110 m et l'arrêt de tram le plus proche à 650 m. La gare de Schaerbeek est située à 4,1 km.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2015	
• TYPE DE CONTRAT :	Bail emphytéotique à long terme existant de type « triple net » avec une durée résiduelle d'au moins 29 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONV. :	Environ 30,5 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition de 100 % des actions dans la société Zorginfra nv,	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

	Lennik - Keymolen	
	• DATE D'ACQUISITION :	4 juin 2020
	• ADRESSE :	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik, Belgique.
	• EXPLOITANT :	Armonea sa (partie du Groupe Colisée)
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 93 logements (88 chambres)
• EMPLACEMENT :	À 450 m du centre de Lennik, où se trouvent des banques, des magasins, des restaurants et des supermarchés. Le centre de services de soins et de logement est facilement accessible en voiture par la N8 (Dilbeek - Ninove) et la N28 (Ninove - Halle) et par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à seulement 450 m du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2014	
• TYPE DE CONTRAT :	Bail emphytéotique à long terme existant de type « triple net » avec une durée résiduelle d'au moins 29 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONV. :	Environ 20,1 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition de 100 % des actions dans la société Zorginfra nv,	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

	Westende - Westduin	
	• DATE D'ACQUISITION :	4 juin 2020
	• ADRESSE :	Badenlaan 62, 8434 Westende, Belgique.
	• EXPLOITANT :	Armonea sa (partie du Groupe Colisée)
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 151 logements (135 chambres)
• EMPLACEMENT :	À 350m du centre de Westende, un arrondissement de Middelkerke, où se trouvent des restaurants, un supermarché, une pharmacie, des magasins et des banques. Le centre de services de soins et de logement est facilement accessible en voiture via la N34 et la N318 (Ostende - Nieuport) et la E40 (Jabbeke - Nieuport).	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2014	
• TYPE DE CONTRAT :	Bail emphytéotique à long terme existant de type « triple net » avec une durée résiduelle d'au moins 29 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONV. :	Environ 36,3 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition de 100 % des actions dans la société Zorginfra nv,	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

1.1.1.2 NOUVEAUX PROJETS SIGNÉS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement

	Stembert - La Lucine	
	• DATE DE SIGNATURE	19 mars 2020.
	• ADRESSE :	Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, Belgique
	• EXPLOITANT :	La Lucine Asbl (partie de Krysalia srl)
	• CAPACITÉ :	Complexe résidentiel pour personnes handicapées. (M.A.S. - Maison d'Accueil Spécialisée) - Nouvelle construction 10 appartements de soins (40 chambres au total)
• EMPLACEMENT :	Dans le centre de Stembert, près des banques, des magasins et des supermarchés. Le centre de Verviers se trouve à 5 km. Le complexe est facilement accessible en voiture par la E42 et la N61, et par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à 150 mètres de la propriété.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	L'achèvement est prévu pour le troisième trimestre de 2021.	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONV. :	Environ 4,2 millions €.	
• TRANSACTION:	Acquisition de 100 % des actions dans la société C.H.V. Stembert SA, prévue pour le troisième trimestre de 2022.	
• FINANCEMENT:	Fonds étrangers	

	Lierre - Dungelhoff	
	• DATE DE SIGNATURE	17 juin 2020
	• ADRESSE :	Kazernedreef, 2500 Lierre, Belgique
	• EXPLOITANT :	À la clôture, l'opération sera assurée par Vulpia Care groep, qui conclura à cet effet un partenariat avec vzw Herenhof.
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 128 logements – Nouveau bâtiment 128 chambres (128 chambres simples) et 30 logements à assistance.
• EMPLACEMENT :	Situé dans le centre-ville, à proximité de banques, de magasins et un hôpital. Le site est facilement accessible en transports Dans un quartier calme et verdoyant, mais à seulement 10 minutes à pied du centre animé de Lierre, où se trouvent plusieurs banques, magasins et supermarchés. Bonne accessibilité en voiture (R16, N14 et N10) et par les transports publics grâce aux arrêts de bus situés à seulement 200 et 400 mètres et à la gare ferroviaire à seulement 750 mètres.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achèvement prévu fin 2021.	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (renouvelable)	
• VALEUR CONV. :	Environ 26,5 millions €	
• TRANSACTION:	Acquisition de 100 % des actions dans la société Apollo Lier NV, attendue fin 2021	
• FINANCEMENT:	Fonds étrangers	

1.1.1.3 PROJETS MIS EN OPÉRATION

Immeubles de placement

	Vorst - Nuance	
	• DATE D'AQUISITION :	28 février 2017
	• ADRESSE :	Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Forest, la Belgique
	• EXPLOITANT :	La Résidence de L'Eden (une entité contrôlée à 100 % par Anima Care sa)
	• CAPACITÉ :	121 logements agréés
• EMPLACEMENT:	Situé dans le centre-ville, à proximité de banques, de magasins et un hôpital. Le site est facilement accessible en transports commun et avec la voiture par la bonne connexion avec le Ring de Bruxelles et la présence d'un parking de covoiturage dans la rue	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Mis en opération le 13 janvier 2020	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 14,8 millions €	
• TRANSACTION:	Acquisition du terrain et reprise de tous les contrats relatifs à la construction du centre de services de soins et de logement	
• FINANCEMENT:	Combinaison de fonds étrangers et de fonds propres	

1.1.1.4 PROJETS ACHEVÉS

Leasings financiers

	Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers	
	• DATE D'ATTRIBUTION :	10 janvier 2018
	• ADRESSE:	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke, la Belgique
	• EXPLOITANT:	CPAS Middelkerke
	• CAPACITÉ :	60 logements à assistance
• EMPLACEMENT :	Dans le centre de Middelkerke. Par conséquent, le projet se trouvera à proximité de différents magasins, banques, supermarchés et établissements de restauration. La plage est également située à deux pas du développement. Le groupe de logements à assistance est facilement accessible tant en voiture qu'en transports publics.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achevé le 7 janvier 2020	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (indexable annuellement)	
• COÛT DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 8,6 millions €	
• FINANCEMENT :	Combinaison de fonds étrangers et de fonds propres	

1.1.2 PROJETS PREMIER SEMESTRE DE 2020 AUX PAYS-BAS

1.1.2.1 NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Tous les achats ont été effectués à des prix qui correspondent à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Les transactions ont eu lieu pour une valeur conventionnelle totale d'environ 22,8 millions €.

Immeubles de placement

	Heemstede - De Meerlhorst	
	• DATE D'ACQUISITION:	14 mai 2020
	• ADRESSE:	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede, Pays-Bas
	• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep
• CAPACITÉ :		Résidence de soins avec 17 unités résidentielles (appartements de soins)
• EMPLACEMENT:	À quelques pas du centre du village de Heemstede, où se trouvent plusieurs magasins, supermarchés et restaurants. Plusieurs réserves naturelles publiques se trouvent à proximité, notamment les forêts « Groenendaal » et « Amsterdamse Waterleidingduinen ». Heemstede est situé dans la province néerlandaise de Hollande du Nord et compte environ 27 000 habitants. « De Meerlhorst » est facilement accessible en voiture via les autoroutes A4 et A5 et par les transports publics grâce à un arrêt de bus (à 200 m) et une gare (à 2,4 km) qui se trouvent à proximité du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2016	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée d'au moins 20 ans (renouvelable), indexable annuellement.	
• VALEUR CONV. :	Environ 6,3 millions €	
• TRANSACTION:	Achat des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise, Care Property Invest.NL7.	
• FINANCEMENT:	Fonds étrangers	

	Oegstgeest - Het Witte Huis	
	• DATE D'ACQUISITION:	14 mai 2020
	• ADRESSE:	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest, Pays-Bas
	• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep
• CAPACITÉ :		Résidence de soins avec 25 unités résidentielles (appartements de soins)
• EMPLACEMENT:	Au bord du caractéristique parc Wilhelmina dans le village historique de Oegstgeest, à 1 km du centre du village où se trouvent des magasins, des supermarchés et des restaurants. Oegstgeest est situé dans la province néerlandaise de Hollande Septentrionale, est une municipalité voisine de Leiden et compte environ 24 500 habitants. « Het Witte Huis » est facilement accessible en voiture par l'autoroute A44 et par les transports publics grâce à une gare (à 2 km) et un arrêt de bus (à 4 km) qui se trouvent dans les vastes environs du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2011	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée d'au moins 20 ans (renouvelable), indexable annuellement.	
• VALEUR CONV. :	Environ 10 millions €	
• TRANSACTION:	Achat des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise, Care Property Invest.NL7.	
• FINANCEMENT:	Fonds étrangers	

	Oegstgeest - Villa Oranjepark	
	• DATE D'ACQUISITION:	14 mai 2020
	• ADRESSE:	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest, Pays-Bas
	• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep
• CAPACITÉ :		Résidence de soins avec 14 unités résidentielles (appartements de soins)
• EMPLACEMENT:	Située dans un quartier résidentiel calme avec des maisons du début du 20e siècle dans le village historique d'Oegstgeest, à quelques pas du centre du village où se trouvent des magasins, des supermarchés et des restaurants. Oegstgeest est situé dans la province néerlandaise de Hollande Septentrionale, est une municipalité voisine de Leiden et compte environ 24 500 habitants. « Villa Oranjepark » est facilement accessible en voiture par l'autoroute A44 et par les transports publics grâce à une gare (à 2 km) et un arrêt de bus (à 4 km) qui sont situés dans les vastes environs du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2007. Prévu pour 2020/2021 : rénovation, y compris l'installation de 13 salles de bain individuelles pour lesquelles Care Property Invest fournira un budget CAPEX d'environ 300 000 €.	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée d'au moins 20 ans (renouvelable), indexable annuellement.	
• VALEUR CONV. :	Environ 3,3 millions €	
• TRANSACTION:	Achat des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise, Care Property Invest.NL B.V.	
• FINANCEMENT:	Fonds étrangers	

	Aldeboarn - Boarnsterhim State	
	• DATE D'ACQUISITION:	14 mai 2020
	• ADRESSE:	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn, Pays-Bas
	• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep
• CAPACITÉ :		Résidence de soins avec 19 unités résidentielles (15 appartements de soins et un hôtel de soins de 4 chambres)
• EMPLACEMENT:	Emplacement rural avec vue sur les prés à Boarnsterhim, juste à l'extérieur du petit village d'Aldeboarn et à 5 km d'Akkrum-Nes, un village au bord de l'eau avec plusieurs magasins, restaurants, cafés et attractions. « Boarnsterhim State » est situé au cœur de la région de la Frise, avec les villes de Leeuwarden, Sneek, Heerenveen et Drachten à moins de 20 km. Le projet est facilement accessible en voiture par l'A32 (Leeuwarden-Meppel) et par les transports publics grâce à une gare située à 2,8 km de distance.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Année de construction : 1830/année dernière rénovation : 2011.	
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée d'au moins 20 ans (renouvelable), indexable annuellement.	
• VALEUR CONV. :	Environ 3,2 millions €	
• TRANSACTION:	Achat des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise, Care Property Invest.NL B.V.	
• FINANCEMENT:	Fonds étrangers	

1.1.2.2 NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

	Tilburg - Margaritha Maria Kerk	
	• DATE D'ACQUISITION :	26 mars 2019
	• ADRESSE :	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Pays-Bas
	• EXPLOITANT :	Korian Holding Nederland B.V.
	• CAPACITÉ :	32 appartements de soins
• EMPLACEMENT :	Le projet est situé dans une zone résidentielle agréable, située au centre de la municipalité de Tilburg, dans le triangle des quartiers Zorgvlied, Rooi Harten et Korvel. Le « Kromhoutpark », plusieurs supermarchés et une pharmacie se trouvent à proximité.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achèvement prévu fin 2020	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 7,7 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

	Middelburg - Sterrenwacht	
	• DATE D'ACQUISITION :	12 juin 2019
	• ADRESSE :	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg, Pays-Bas
	• EXPLOITANT :	Korian Holding Nederland B.V.
	• CAPACITÉ :	25 studios de soins
• EMPLACEMENT :	Au bord du centre de Middelburg avec un emplacement idyllique, directement sur le Herengracht de Middelburg.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Construite vers 1930, achèvement prévu pour le deuxième trimestre de 2021.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 5,7 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

	Zeist - Villa Wulperhorst	
	• DATE D'ACQUISITION :	6 août 2019
	• ADRESSE :	3709 JP Zeist, Tiendweg 6-8, Pays-Bas
	• EXPLOITANT :	Valuas zorggroep
	• CAPACITÉ :	Résidence de soins avec un maximum de 44 chambres
• EMPLACEMENT :	À Zeist, une municipalité située au centre de la province d'Utrecht, dans la zone boisée de l'Utrechtse Heuvelrug. À seulement 2,5 kilomètres du centre de Zeist, ce projet met explicitement l'accent sur la tranquillité et l'expérience de la nature. Utrecht se trouve à environ 11 kilomètres.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Les travaux de rénovation et de construction pour la maison de campagne ont déjà commencé et devraient être terminés d'ici la fin de 2020. Le redéveloppement de la remise est également commencé et devrait être achevé au début de 2021.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 25 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 13,1 millions €	
• TRANSACTION :	Par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL2 B.V., la Société a acquis 100 % des biens immobiliers sur le domaine, y compris les permis et reconnaissances requis pour la rénovation de la maison de campagne et la construction de la remise attenante, via Stichting Utrechts Landschap. Simultanément, elle a conclu deux contrats clés en main avec le développeur de « Villa Wulperhorst ».	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

	Hillegom - St. Josephkerk	
	• DATE D'ACQUISITION :	27 septembre 2019
	• ADRESSE :	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom et Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Pays-Bas
	• EXPLOITANT :	Korian Holding Nederland B.V.
	• CAPACITÉ :	38 appartements de soins.
• EMPLACEMENT :	Le projet est situé dans une zone centrale, sur la route principale qui traverse Hillegom dans sa longueur. Le « Van Nispenpark » et plusieurs services sont situés à proximité du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Travaux de construction débuteront début 2020 et la livraison provisoire est prévue fin 2021.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 9,2 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL5 B.V.	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

	Zutphen - De Gouden Leeuw	
	• DATE D'ACQUISITION :	19 décembre 2019
	• ADRESSE :	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Pays-Bas
	• EXPLOITANT :	Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V (qui fait partie du «De Gouden Leeuw Groep»)
	• CAPACITÉ :	29 appartements de soins et en 7 un hôtel de soins avec 7studios
• EMPLACEMENT :	Le projet sera l'un des trois bâtiments du projet résidentiel haut de gamme «De Veste» et est situé près du Coehoornsingel, à côté d'un fossé historique et des bâtiments majestueux qui caractérisent le quartier. Le centre de Zutphen, avec ses nombreux établissements de restauration, supermarchés, magasins et banques, est accessible à pied.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Les travaux de construction ont commencé en avril 2019 et la livraison provisoire est prévue au cours du second semestre de 2021.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 25 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 11,7 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL4 B.V.	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

	Nimègue - De Orangerie	
	• DATE D'ACQUISITION :	23 octobre 2018
	• ADRESSE :	Malvert 5002 et 5004, 6538 DM Nimègue, Pays-Bas
	• EXPLOITANT :	Korian Holding Nederland B.V.
	• CAPACITÉ :	68 appartements de soins
• EMPLACEMENT :	Dans le quartier le plus vert de la ville, Dukenburg. Le quartier est connu pour son caractère tranquille et est aimé par tous les âges	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achèvement prévu fin 2020	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 10,6 millions €	
• TRANSACTION :	Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL B.V.	
• FINANCEMENT :	Fonds étrangers	

1.1.3 PROJETS PREMIER SEMESTRE DE 2020 EN ESPAGNE

1.1.3.1 NOUVEAUX PROJETS SIGNÉS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement

	Mostoles (Madrid) - Emera Mostoles	
	• DATE DE SIGNATURE	22 juin 2020
	• ADRESSE :	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935, Mostoles, Madrid, Espagne
	• EXPLOITANT :	Une filiale à 100 % du Groupe Emera
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 166 logements 148 chambres (130 chambres simples et 18 chambres doubles)
• EMPLACEMENT :	À côté d'un supermarché et à seulement 1 km des restaurants, des magasins, des banques, etc. Le centre ville de Mostoles (un arrondissement de Madrid) se trouve à 3 km de distance et le centre de Madrid à 20 km de distance. Le projet est facilement accessible en voiture via les autoroutes A5, M50 et M506 et par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à 350 m du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Début prévu des travaux de construction : Q2 2021. La livraison provisoire est prévue pour Q2 2023.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 15 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	12,0 millions €.	
• TRANSACTION :	Acquisition du terrain par le biais de la filiale espagnole Care Property Invest Tulip. S.L. après la réalisation d'un certain nombre de conditions suspensives, suivie du financement de la construction en fonction de l'avancement des travaux.	
• FINANCEMENT :	Financement par capitaux empruntés ou par capitaux propres (combinaison à déterminer au moment de l'encaissement).	

1.1.4 AUTRES ÉVÉNEMENTS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE DE 2020

1.1.4.1 FUSIONS

Société fusionnante	Entreprise absorbante	Date d'absorption effective	Date de l'acte	Date de publication Moniteur belge	Code de publication Moniteur belge
Decorul SA	Care Property Invest SA	1 jan. 2020	27 mars 2020	28 avril 2020	BS 2020-04-28/0053386

Pour plus d'informations sur les projets de fusion, voir <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>.

1.1.4.2 CRÉATION DE FILIALES

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

1.1.4.3 AUGMENTATION DE CAPITAL EN NATURE

Le 15 janvier 2020, Care Property Invest a acquis les projets «La Reposée» et «New Beaugency» à Mons et Bernissart par le biais d'un apport en nature des terrains et des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé. L'opération a conduit à un renforcement des fonds propres de 33 594 044 €, dont un montant de 7 439 112 € a été affecté au poste capital et un montant de 26 154 932 € au poste primes d'émission. L'apport a été rémunéré par 1 250 376 nouvelles actions.

1.1.4.4 DIVIDENDE OPTIONNEL

Le conseil d'administration de Care Property Invest a décidé le 27 mai 2020 d'offrir aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Les actionnaires avaient le choix entre (i) apporter le dividende net à recevoir dans le capital de la Société, contre l'émission de nouvelles actions ordinaires, (ii) recevoir le dividende en espèces, (iii) ou opter pour une combinaison des deux options précédentes.

À la clôture de la période d'option pour le dividende optionnel la Société a pu confirmer qu'un total de 52 % des droits au dividende net attachés aux actions avec coupon n° 11 (relatif au dividende pour l'exercice 2019) ont été échangés contre de nouvelles actions de Care Property Invest, entraînant un renforcement des fonds propres à concurrence de 6 970 784 € qui permettra la poursuite de la croissance du portefeuille immobilier.

À cet effet, 273 091 nouvelles actions ordinaires ont été émises à un prix d'émission fixe de 25,5255 € par action, dans le cadre du capital autorisé, pour un prix d'émission total de 6 970 784 € (1 624 755 € en capital et 5 346 029 € en prime d'émission). Par conséquent, le 19 juin 2020 le capital social de Care Property Invest était représenté par 21 918 213 actions. Les droits au dividende qui n'ont pas été apportés, représentant un montant total net à verser de 6 377 578 €, ont été versés en espèces.

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	6 970 784 €
Pourcentage des droits au dividende attachés aux actions avec coupon n° 11	52 %
Nombre d'actions nouvelles ordinaires émises en raison du dividende optionnel et prix d'émission total qui y est associé	273 091 actions pour un prix d'émission total de 6 970 784 €
Capital social Care Property Invest à partir du 19 juin 2020	130 402 408 €
Nombre total d'actions Care Property Invest à partir du 19 juin 2020 (coupon n° 13, participation dans le résultat à partir du 29 mai 2020)	21 918 213 actions
Montant total net à payer en liquide pour les droits au dividende non apport	6 377 577 €

1.1.4.5 AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES (ABB)

Le 23 juin 2020, Care Property Invest a réalisé une augmentation de capital par placement privé accéléré avec composition d'un livre d'ordres (accelerated bookbuild offering) auprès d'investisseurs institutionnels internationaux, en supprimant le droit de préférence légal des actionnaires existants et sans leur accorder un droit d'attribution irréductible. Elle l'a fait afin de pouvoir financer de nouveaux investissements dans le cadre de son plan de croissance.

Elle a placé 2 191 821 nouvelles actions (représentant environ 10 % des actions en circulation de la Société à l'issue de l'offre), à un prix d'émission de 27,25 € par action.

À la suite de l'émission des nouvelles actions, le nombre d'actions en circulation de la société est passé de 21 918 213 à 24 110 034 actions ordinaires. Les nouvelles actions ont été émises avec le coupon n° 13 et suivants attaché et participeront au résultat à partir du 29 mai 2020.

Care Property Invest a levé environ 60 millions € bruts. Le capital de la Société est passé d'environ 130,40 millions € à environ 143,44 millions €.

1.1.4.6 CONSTITUTION D'UN COLLÈGE DE GESTION JOURNALIÈRE

Le 15 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a aboli la possibilité de déléguer la gestion opérationnelle à un comité de direction (précédemment article 28 des statuts) et a approuvé la modification de l'article 27 des statuts selon laquelle le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière ainsi que la représentation concernant la gestion journalière de la Société à un collège de gestion journalière composé d'au moins trois membres. Chaque membre du collège de gestion journalière sera également appelé «administrateur exécutif ».

Suite à la modification des statuts, le conseil d'administration a décidé, avec effet à compter du 15 juin 2020, de transférer la gestion journalière ainsi que la représentation en matière de gestion journalière de la Société à un collège de gestion journalière composé d'au moins trois membres, conformément aux statuts modifiés. Le conseil d'administration a nommé les personnes suivantes comme membres du collège de gestion journalière : M. Peter Van Heukelom (CEO), M. Dirk Van den Broeck, M. Willy Pintens, M. Filip Van Zeebroeck (CFO) et Mme Valérie Jonkers (COO). Comme ces personnes ont également été nommées administrateurs, elles portent toutes également le titre d'administrateur délégué.

1.2 Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de 2020

1.2.1 INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Comme déjà annoncé dans des communiqués de presse séparés, Care Property Invest peut annoncer avec fierté qu'elle a réalisé l'investissement suivant après la clôture du premier semestre de 2020

1.2.1.1 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN ESPAGNE

1.2.1.1.1. NOUVEAUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

	Carabanchel (Madrid) - Emera Carabanchel	
	• DATE DE SIGNATURE	24 juillet 2020
	• ADRESSE :	Calle Juan Mieg 25, Carabanchel, 28054 Madrid, Espagne
	• EXPLOITANT :	Une filiale à 100 % du Groupe Emera
	• CAPACITÉ :	Centre de services de soins et de logement avec 179 logements 149 chambres (119 chambres simples et 30 chambres doubles) et 11 logements à assistance
• EMPLACEMENT :	À 2,5 km du centre de Carabanchel (un arrondissement de Madrid). Les banques, les magasins et les divers restaurants se trouvent à 210 m et le centre de Madrid se trouve à 6,0 km. Le projet est facilement accessible en voiture via les autoroutes A42, M40 et M45 et par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à 280m du projet.	
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Début prévu des travaux de construction : Q3 2020. La livraison provisoire est prévue pour Q2 2022.	
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 15 ans (renouvelable et indexable annuellement)	
• COÛT DE L'INVESTISSEMENT :	14,6 millions €.	
• TRANSACTION :	Acquisition du terrain par sa filiale espagnole Care Property Invest Tulip SL le 24 juillet 2020. Le développement sera financé et acquis en fonction de l'avancement des travaux.	
• FINANCEMENT :	Financement par capitaux empruntés.	

1.2.2 CORONAVIRUS

L'épidémie de coronavirus depuis début de 2020 et les mesures connexes visant à contenir le virus pourraient avoir un impact sur les résultats financiers de 2020 et sur l'évaluation de certains actifs et passifs. Par conséquent, la Société pourrait avoir besoin d'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 éventuelle incidence sur les états financiers pour 2020.

1.2.3 ACQUISITION DE FILIALES

Nom filiale acquise	Date d'acquisition du contrôle	Objectif
Care Property Invest Spain. S.L.	21 juillet 2020	société holding
Care Property Invest Tulip. S.L.	21 juillet 2020	acquérir des sites immobiliers de soins de santé en Espagne

1.3 Perspectives d'avenir

Care Property Invest continue activement à développer un portefeuille immobilier équilibré et rentable et examine les opportunités d'investissement qui s'inscrivent pleinement dans la stratégie de la Société, tant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne que dans d'autres marchés géographiques clés de l'EEE.

Vous trouverez de plus amples informations sur ces projets au point «1.1 Événements marquants au cours du premier semestre de 2020» à la page 12.

Le conseil d'administration examine également de manière permanente les différentes possibilités d'investissement et de financement afin de réaliser ses activités. Une augmentation de capital par apport en nature est également envisageable.

2. Synthèse du bilan consolidé et l'état du résultat global

2.1 État consolidé du résultat global

Les montants sont en euros.		
Période clôturé le 30 juin	2020	2019
I. Revenus locatifs (+)	16 943 476	14 400 031
RÉSULTAT LOCATIF NET	16 943 476	14 400 031
V. Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire	90 352	0
VII. Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-90 352	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16 943 476	14 400 031
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-3 645 180	-2 560 354
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 096 589	1 820 641
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	14 394 885	13 660 318
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	86 674	257 817
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	0	-140 606
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	14 481 559	13 777 529
XX. Revenus financiers (+)	87	22 411
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-3 345 013	-3 081 292
XXII. Autres charges financières (-)	-192 961	-120 659
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-6 050 744	-4 452 912
RÉSULTAT FINANCIER	-9 588 631	-7 632 452
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	4 892 928	6 145 077
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-26 817	-161 372
XXV. Exit tax (-)	-80 257	710 055
IMPÔTS	-107 074	548 683
RÉSULTAT NET (part du groupe)	4 785 854	6 693 760
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	4 785 854	6 693 760

2.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.		
Période clôturé le 30 juin	2020	2019
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	4 785 854	6 693 760
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,2166	0,3283
rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	3,64%	5,52%
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	0,82%	1,35%

2.3 Composants du résultat net

Les montants sont en euros.		
Période clôturé le 30 juin	2020	2019
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	4 785 854	6 693 760
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	5 949 294	2 523 260
amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	100 815	84 665
variations de la juste valeur des immeubles de placement	-86 674	-257 817
variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	6 050 744	4 452 912
marge de profit ou de perte imputée lors de périodes	-115 591	-1 897 107
autres résultats du portefeuille	0	140 606
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	10 735 147	9 217 019
Résultat EPRA ajusté par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,4859	0,4520
rendement brut par rapport au prix d'émission	8,17 %	7,60 %
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	1,84 %	1,85 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 20 390 588 au 30 juin 2019 et a augmenté à 22 091 179 actions au 30 juin 2020. Le nombre d'actions s'élevait à 20 394 746 au 30 juin 2019 (dont 4 158 actions propres) et est passé à 24 110 034 actions au 30 juin 2020 (dont 878 actions propres).

Le nombre d'actions a changé suite à (i) une augmentation de capital en nature pour l'acquisition des centres de services de soins et de logement «La Reposée» et «Nouvelle Beaugency» situés respectivement à Mons et Bernissart, pour lesquels 1 250 376 actions ont été émises le 15 janvier 2020, (ii) un dividende optionnel pour l'exercice 2019 qui a été réalisé avec succès le 19 juin 2020 et a conduit à l'émission de 273 091 nouvelles actions et (iii) une augmentation de capital en espèces par un placement privé accéléré pour lequel 2 191 821 nouvelles actions ont été émises le 25 juin 2020.

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 (c'est-à-dire 5,9495 €) d'une part et la valeur boursière à la date de clôture d'autre part. Dans le tableau intitulé «3.3 Composantes du résultat net», le rendement brut est calculé en divisant le résultat EPRA ajusté par action par le prix d'émission initial en 1996 (c'est-à-dire 5,9495 €) et la valeur boursière à la date de clôture de l'exercice. La valeur boursière s'élevait à 26,45 € au 30 juin 2020 et à 24,40 € au 30 juin 2019.

Note explicative de l'état du résultat global

Résultat opérationnel

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 5,11 % par rapport au 30 juin 2019.

Au 30 juin 2020, les **revenus locatifs**, ont augmenté de 17,66 % par rapport à la même période l'an dernier. L'augmentation des revenus locatifs des immeubles de placement s'explique, outre l'indexation, par des revenus locatifs supplémentaires suite à l'acquisition de nouveaux immeubles de placement en 2020. Les immeubles de placement acquis au cours du deuxième semestre de 2019 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2020.

Outre l'indexation, l'augmentation des revenus provenant des contrats de location-financement peut s'expliquer par l'achèvement du projet «De Nieuwe Ceder» à Deinze en 2019 et du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke au début de 2020.

Au 30 juin 2020, la Société n'avait pas d'arriérés de loyer importants, ce qui signifie qu'aucune créance n'a dû être transférée aux débiteurs douteux.

Les frais généraux de la Société ont augmenté de 1 082 786 € par rapport au 30 juin 2019. Cette augmentation s'explique par l'ajustement de la provision pour les bonus du management déjà mis en œuvre au premier trimestre, ainsi que par une augmentation des conseils externes dans le cadre de l'entrée sur le marché espagnol. En outre, le nombre d'employés est passé de 11,4 ETP au 30 juin 2019 à 13 ETP au 30 juin 2020.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont diminué, passant de 1 820 641 € au 30 juin 2019 à 1 096 589 € au 30 juin 2020. Il s'agit de l'achèvement du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke.

Il s'agit principalement de charges et revenus qui sont corrigés comme éléments hors-caisse pour le calcul du résultat EPRA ajusté. Les coûts de fonctionnement les plus importants liés aux projets concernent les coûts de construction de 943 975 €, qui sont capitalisés dans «les autres revenus d'exploitation». De plus, le poste «autres revenus d'exploitation» comprend également la marge de profit et de perte des projets.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent à 86 674 € au 30 juin 2020. Il s'agit d'une augmentation plus limitée de la juste valeur par rapport au 30 juin 2019, qui peut être largement attribuée au retard dans l'avancement des projets de développement. Il s'agit également ici de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté.

Résultat financier

L'augmentation des charges d'intérêt est due aux fonds étrangers supplémentaires levés, en plus des augmentations de capital susmentionnées, pour financer les acquisitions qui ont eu lieu au cours du premier semestre de 2020. Le taux d'intérêt moyen pondéré est de 2,25 % au 30 juin 2020. Il s'agit d'une baisse significative par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,5 % au 30 juin 2019. Au 30 juin 2020, l'entreprise avait 98,7 millions € de papier commercial en circulation.

Le résultat financier a été influencé négativement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une variation des taux d'intérêt et de la conclusion de 9 IRS supplémentaires, malgré l'expiration supplémentaire de la durée des instruments financiers existants, une valeur négative de - 6 050 744 € a été obtenue au 30 juin 2020. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -28 826 342 € contre -24 168 379 € au 30 juin 2019.

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

Impôts

Le montant des impôts au 30 juin 2020 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales. Le changement par rapport au 30 juin 2019 s'explique par le fait qu'au cours de l'exercice 2019, un certain nombre de filiales ont fusionné avec la Société, de sorte que l'exit tax est devenue exigible. Le solde positif au 30 juin 2019 est dû à l'impact du taux réduit de 12,75%, qui passera à nouveau à 15% à partir de l'année d'imposition 2021.

Résultat EPRA ajusté

Le résultat EPRA ajusté sur une base consolidée s'élève à 10 735 147 € au 30 juin 2020 contre 9 217 019 € au 30 juin 2019. Cela représente une augmentation de 16,47 %. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,4520 € au 30 juin 2019 à 0,4859 € au 30 juin 2020. Cela représente une augmentation de 7,5 % et est moins élevé en raison de l'augmentation du nombre d'actions émises.

2.4 Bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Période clôturé le	30 juin 2020	31 décembre 2019
ACTIFS		
I. ACTIFS	710 742 510	566 900 062
B. Immobilisations incorporelles	164 819	174 260
C. Immeubles de placement	504 832 102	357 245 670
D. Autres immobilisations corporelles	2 083 561	9 909 596
E. Immobilisations financières	176 134	633 303
F. Créances de location-financement	187 580 882	183 842 688
G. Créances commerciales et autres immobilisations	15 905 011	15 094 545
II ACTIFS COURANTS	25 491 492	5 978 297
D. Créances commerciales	2 127 603	840 993
E. Créances fiscales et autres actifs courants	566 538	1 445 296
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 935 043	3 347 195
G. Comptes de régularisation	862 307	344 813
TOTAL DE L'ACTIF	736 234 002	572 878 359
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	354 893 664	266 291 362
A. Capital	143 442 647	121 338 541
B. Prime d'émission	181 474 407	104 174 862
C. Réserves	23 533 586	14 258 127
D. Résultat net de l'exercice ⁽¹⁾	6 443 023	26 519 833
PASSIFS	381 340 338	306 586 997
I. Passifs non courants	209 910 853	189 841 523
A. Provisions	2 500	2 500
B. Dettes financières non courantes	176 953 357	164 999 835
C. Autres passifs financiers non courants	28 826 342	23 075 069
E. Autres passifs non courants	1 783 847	1 764 119
F. Impôts différés	2 344 807	0
II. Passifs courants	171 429 485	116 745 474
B. Dettes financières courantes	161 979 431	108 885 078
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 422 845	4 201 363
E. Autres passifs courants	4 544 260	2 477 769
F. Comptes de régularisation	1 482 948	1 181 264
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	736 234 002	572 878 359

(1) La différence entre le résultat net de l'exercice inclus dans le bilan consolidé et le résultat net basé sur l'état global du résultat consolidé concerne le résultat au 31 décembre 2019 des filiales néerlandaises pour lesquelles l'assemblée générale sur les comptes annuels n'a pas encore eu lieu.

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 147 586 433 € au cours du premier semestre de 2020, grâce à l'acquisition des immeubles de placement, à savoir les projets «La Reposée» à Mons (Belgique), «Nouvelle Beaugency» à Bernissart (Belgique), «De Wand» à Laeken (Belgique), «Keymolen» à Lennik (Belgique), «Westduin» à Westende (Belgique), «De Meerlhorst» à Heemstede (Pays-Bas), «Het Witte Huis» à Oegstgeest (Pays-Bas), «Villa Oranjepark» à Oegstgeest (Pays-Bas) et «Boarnsterhim State» à Aldeboarn (Pays-Bas). Cette augmentation s'explique également par la poursuite du développement des projets «Nuance» à Forest (Belgique), «De Orangerie» à Nimègue (Pays-Bas), «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (Pays-Bas), «Sterrenwacht» à Middelburg (Pays-Bas), «Villa Wulperhorst» à Zeist (Pays-Bas), «St. Josephkerk» à Hillegom (Pays-Bas) et «De Gouden Leeuw» à Zutphen (Pays-Bas).

L'expert immobilier confirme la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 503,4 millions € (à l'exclusion de 1,4 million € en droits réels).La juste valeur est égale à la valeur d'investissement (ou à la valeur enregistrée incluant tous les frais d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits pour un montant de 2,5% pour les biens immobiliers en Belgique et de 6,5 % pour les biens immobiliers aux Pays-Bas.

Autres immobilisations corporelles

Au 30 juin 2020, ce poste comprend 2 078 752 € d'«immobilisations corporelles pour usage propre». Les «créances de location-financement» relatives aux projets en cours ont été transférées aux créances de location-financement après l'achèvement du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke.

Créances de location-financement

Les « créances de location-financement » reprennent toutes les redevances dues à l'expiration du droit de superficie, qui doivent être remboursées à la fin du contrat pour les 76 projets du portefeuille immobilier initial et pendant la durée du contrat pour les projets «Hof ter Moere» à Moerbeke, «Hof Driane» à Herenthout, «Residentie De Anjers» à Balen, «De Nieuwe Ceder» à Deinze et l «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke.

L'augmentation des «créances de location-financement» s'explique principalement par l'achèvement du projet «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke, pour un montant de 8 554 110 €, dont 4 230 112 € ont déjà été remboursés au moment de l'achèvement.

Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour la raison susmentionnée, le canon des projets à Moerbeke, à Herenthout, à Balen, à Deinze et à Middelkerke consiste non seulement en un rendement, mais aussi en un remboursement de la valeur d'investissement, de sorte que le montant de la créance diminue progressivement sur la durée du bail à ferme. La juste valeur des contrats de location-financement s'élevait à 291 376 723 € au 30 juin 2020.

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

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

En raison de la réception des fonds provenant de l'augmentation de capital en espèces (ABB) quelques jours seulement avant la date de clôture, la situation de trésorerie au 30 juin 2020 s'élevait à 21 935 043 €. Ce chiffre est plus élevé que d'habitude mais a été ramené à un niveau souhaitable dans les jours suivant la date de clôture en raison du remboursement des créances en cours.

Dettes et engagements

Le 30 juin 2020, la Société dispose d'un programme MTN chez Belfius d'un montant de 200 millions € avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cet effet. Au 30 juin 2020, le montant déjà tiré s'élevait à 98,7, millions € en billets de trésorerie et 21 millions € en obligations, soit 2 obligations de 5 millions € chacune avec une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation de 7,5 millions € avec une durée initiale de 11 ans, une obligation de 1,5 million € pour une durée initiale de 8 ans, une obligation de 0,5 millions € avec une durée initiale de 11 ans et une obligation de 1,5 million € avec une durée initiale de 8 ans.

Les montants sont en euros.

Période clôturé le	30 juin 2020	31 décembre 2019
durée résiduelle moyenne des dettes financières	6,48 ans	6,77 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	338 850 418	273 884 913
taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾	2,25 %	2,35 %
montant notionnel des instruments dérivés	157 094 052	92 265 802
juste valeur des instruments de couverture	-28 826 342	-22 617 736

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

La Société s'attend à une diminution supplémentaire du taux d'intérêt moyen pondéré au cours de l'exercice 2020, à mesure que la Société contracte de nouvelles dettes pour financer des investissements supplémentaires. La Société dispose de la marge de manœuvre nécessaire compte tenu de son taux d'endettement. La Société utilise également des swaps de taux d'intérêt pour couvrir ses dettes à un taux variable. Au 30 juin 2020, la Société a couvert 88,3 % de ses dettes, soit par un swap de taux d'intérêt, soit par un taux d'intérêt fixe.

Le taux d'endettement consolidé, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, était de 47,36 % au 30 juin 2020. La marge disponible pour la poursuite des investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 % s'élève à 232,5 millions € au 30 juin 2020.

Les autres passifs non courants augmentent légèrement par rapport au 31 décembre 2019 pour atteindre un montant de 1 783 847 € et concernent la dette relative au droit réel des projets «La Résidence du Lac» à Genval, «Residentie De Anjers» à Balen et «Villa Wulperhorst» à Zeist, qui sont inclus dans le bilan conformément à la norme IFRS 16.

Les autres passifs courants augmentent également par rapport au 31 décembre 2019 pour atteindre un montant de 4 544 260 € et concernent les passifs à court terme liés aux projets de développement d'une part et le montant du précompte mobilier restant à payer au titre des dividendes versés d'autre part.

2.5 Bilan consolidé leasings financiers à leur juste valeur ⁽¹⁾

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles	164 819	174 260
Immeubles de placement	504 832 102	357 245 670
Créances de location-financement et créances commerciales	291 376 773	286 714 450
Instruments de couverture autorisés	0	457 333
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	5 816 144	12 716 669
Autres actifs: trésorerie et équivalents de trésorerie	21 935 043	3 347 195
TOTAL DE L'ACTIF	824 124 881	660 655 577
Capitaux propres	354 893 664	266 291 362
Plus-value de réévaluation sur les créances de location-financement	87 890 880	87 777 217
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽²⁾	348 683 741	282 328 164
Autres passifs	32 656 597	24 258 833
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	824 124 881	660 655 577
TAUX D'ENDETTEMENT	42,31 %	42,76 %

(1) Ce bilan n'a pas été établi conformément aux normes IFRS.
(2) Les passifs et obligations suivants ne sont pas inclus dans le calcul du ratio d'endettement : provisions, instruments de couverture autorisés, impôts différés et comptes de régularisation.

2.6 Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
Total de l'actif	736 234 002	572 878 359
Passif	-381 340 338	-306 586 997
ACTIFS NETS	354 893 664	266 291 362
Valeur nette par action ⁽¹⁾	14,72 €	13,06 €
Total de l'actif	736 234 002	572 878 359
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-352 513 996	-283 969 261
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	383 720 006	288 909 098
Valeur nette par action ⁽¹⁾ , à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés	15,92 €	14,17 €
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	824 124 881	660 655 577
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés»)	-350 169 189	-283 969 261
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	473 955 692	376 686 316
Valeur nette par action ⁽¹⁾ , à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés», y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	19,66 €	18,47 €

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres.
Au 30 juin 2020, la Société détenait 878 actions propres.

2.7 EPRA Indicateurs de performance

Période clôturée le	30 juin 2020	30 juin 2019
EPRA Résultat (en €/action)	0,49 €	0,53 €
EPRA Résultat ajusté (en €/action) ⁽¹⁾	0,49 €	0,45 €
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	14,22 %	5,14 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	14,22 %	5,14 %
Période clôturée le	30 juin 2020 €	31 décembre 2019 €
EPRA VAN (en €/action)	19,66 €	18,47 €
EPRA VANNN (en €/action)	17,03 €	15,94 €
EPRA net reinstatement value (NRV) (en €/action) ⁽³⁾	17,80 €	16,77 €
EPRA net tangible assets (NTA) (en €/action) ⁽³⁾	17,16 €	16,25 €
EPRA net disposal value (NDV) (en €/action) ⁽³⁾	17,03 €	15,94 €
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en IND%)	5,09 %	5,15 %
EPRA RIN ajusté (en %)	5,09 %	5,20 %
EPRA Taux de vacance locative (en %) ⁽²⁾	0,00 %	0,00 %

(1) Le calcul de l'EPRA résultat ajusté tient compte de la correction d'un certain nombre d'éléments non monétaires propres à l'entreprise.

(2) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100 % attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Le projet était complètement occupé au 30 juin 2020.

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

3. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 47,36 % au 30 juin 2020. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

3.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global pour l'exercice 2019 et le premier semestre de 2020, une prévision a été faite des perspectives pour les exercices suivants, conformément à la politique comptable de la Société et d'une manière comparable aux informations financières historiques.

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

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

- Les coûts de fonctionnement de la Société sont en hausse ;
- Les nouveaux projets sont provisoirement financés par des ressources propres provenant des activités Opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance ;
- Les coûts financiers sont en ligne avec l'augmentation des financements au cours de l'exercice 2019 et du premier semestre de 2020. Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions au cours du deuxième semestre de 2020 ont également été pris en compte.

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

- Les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements;
- D'autres fluctuations de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers n'ont pas été comptabilisées, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer. Dans le contexte de l'épidémie de coronavirus en 2020, la Société ne prévoit aucun impact sur la juste valeur des immeubles de placement à ce jour. Toutefois, la volatilité accrue des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la juste valeur des instruments financiers ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- Étant donné le caractère « triple net »⁽¹⁾ des contrats, 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.

3.2 Conclusion concernant les perspectives du taux d'endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, la Société dispose encore d'une marge suffisante pour réaliser des investissements supplémentaires avant que le ratio d'endettement maximal de 65 % ne soit dépassé sur une base consolidée. Le taux d'endettement consolidé, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 47,36 % au 30 juin 2020.

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

Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités et peut, afin d'éviter que le taux d'endettement maximal ne soit atteint, envisager une augmentation de capital, comme un apport en nature est l'une des possibilités.

3.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2020. La Société augmente donc ses prévisions de recevoir des revenus locatifs d'au moins 36 millions €. Le résultat EPRA ajusté par action s'élève ainsi à 0,96 €. Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut d'au moins 0,80 € par action pour l'exercice 2020.

Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,68 € par action.

⁽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.

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 2020 (la « Prévision ») de Care Property Invest sa reprises dans le chapitre I.3 « Perspectives » de leur rapport financier semestriel au 30 juin 2020 arrêté le 1 septembre 2020 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 2020:

- Résultat EPRA ajusté par action: 0,96 €
- Revenus locatifs: 36 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 oeuvre par le conseil d’administration pour l’établissement des prévisions ainsi que la mise en oeuvre 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, le 1 septembre 2020

EY Réviseurs d’Entreprises srl

Commissaire

Représentée par

Christel Weymeersch ⁽¹⁾	Christophe Boschmans
Associée	Administrateur

⁽¹⁾Agissant au nom d’une srl

4. Conflits d'intérêts

Conformément à l'article 7:96 du Code des sociétés et associations, un administrateur qui a un intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale qui entre en conflit avec l'intérêt de la Société en ce qui concerne une décision ou une opération qui relève de la compétence du conseil d'administration, doit en informer les autres administrateurs avant que le conseil d'administration ne prenne une décision. La déclaration et l'explication de la nature de ce conflit d'intérêts sont notées et incluses intégralement dans le rapport annuel ou dans un document qui est déposé conjointement avec les comptes annuels. Les procès-verbaux sont communiqués sans délai au commissaire aux comptes.

Jusqu'à présent, aucun conflit d'intérêts n'a eu lieu en 2020.

5. Gouvernance d'entreprise

Composition du conseil d'administration

Au 30 juin 2020, le conseil d'administration est composé comme suit :

Mandat se terminant après l'assemblée générale de 2021 :	
nom	fonction
Mark Suykens	Administrateur non exécutif et Président
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué et Gestion des risques - Risk Manager
Willy Pintens	Administrateur délégué et Fonction d'audit interne
Mandat se terminant après l'assemblée générale de 2022 :	
nom	fonction
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO) et Administrateur délégué, ainsi que Président du comité de direction
Carol Riské	Administratrice non exécutive indépendante
Brigitte Grouwels	Administratrice non exécutive indépendante
Paul Van Gorp	Administrateur non exécutif indépendant
Mandat se terminant après l'assemblée générale de 2024 :	
nom	fonction
Valérie Jonkers	Administratrice exécutive
Filip Van Zeebroeck	Administrateur exécutif
Michel Van Geyte	Administrateur non exécutif indépendant
Ingrid Ceusters	Administratrice non exécutive indépendante

Au sens de l'article 7:87 du Code des sociétés et associations, Mme Brigitte Grouwels, Mme Caroline Riské, Mme Ingrid Ceusters, MM. Paul Van Gorp et Michel Van Geyte sont considérés comme des administrateurs indépendants.

Collège de gestion journalière

Au 30 juin 2020, le collège de gestion journalière se compose des personnes suivantes, qui sont toutes des dirigeants effectifs, au sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 :

nom	fonction
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO), Administrateur délégué et Président du collège de gestion journalière
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué et Gestion des risques - Risk Manager
Willy Pintens	Administrateur délégué et Fonction d'audit interne
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) et Administrateur exécutif
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) et Administratrice exécutive

6. Recherche et développement

Care Property Invest n'a entrepris aucune activité visée aux articles 3:6, 3:7 et 3:8 et 3:32 du Code des sociétés et associations (CSA) (auparavant les articles 96 et 119 du Code des Sociétés).

7. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Augmentation de capital en nature

Le 15 janvier 2020, Care Property Invest a acquis les projets «La Reposée» et «New Beaugency» à Mons et Bernissart par le biais d'un apport en nature des terrains et des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé. L'opération a conduit à un renforcement des fonds propres de 33 594 044 €, dont un montant de 7 439 112 € a été affecté au poste capital et un montant de 26 154 932 € au poste primes d'émission. L'apport a été rémunéré par 1 250 376 nouvelles actions.

Dividende optionnel

Le conseil d'administration de Care Property Invest a décidé le 27 mai 2020 d'offrir aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Les actionnaires avaient le choix entre (i) apporter le dividende net à recevoir dans le capital de la Société, contre l'émission de nouvelles actions ordinaires, (ii) recevoir le dividende en espèces, (iii) ou opter pour une combinaison des deux options précédentes.

À la clôture de la période d'option pour le dividende optionnel la Société a pu confirmer qu'un total de 52 % des droits au dividende net attachés aux actions avec coupon n° 11 (relatif au dividende pour l'exercice 2019) ont été échangés contre de nouvelles actions de Care Property Invest, entraînant un renforcement des fonds propres à concurrence de 6 970 784 € qui permettra la poursuite de la croissance du portefeuille immobilier.

À cet effet, 273 091 nouvelles actions ordinaires ont été émises à un prix d'émission fixe de 25,5255 € par action, dans le cadre du capital autorisé, pour un prix d'émission total de 6 970 784 € (1 624 755 € en capital et 5 346 029 € en prime d'émission). Par conséquent, le 19 juin 2020 le capital social de Care Property Invest était représenté par 21 918 213 actions. Les droits au dividende qui n'ont pas été apportés, représentant un montant total net à verser de 56 377 577 €, ont été versés

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	6 970 784 €
Pourcentage des droits au dividende attachés aux actions avec coupon n° 11	52 %
Nombre d'actions nouvelles ordinaires émises en raison du dividende optionnel et prix d'émission total qui y est associé	273 091 actions pour un prix d'émission total de 6 970 784 €
Capital social Care Property Invest à partir du 19 juin 2020	130 402 408 €
Nombre total d'actions Care Property Invest à partir du 19 juin 2020 (coupon n° 13, participation dans le résultat à partir du 29 mai 2020)	21 918 213 actions
Montant total net à payer en liquide pour les droits au dividende non apport	6 377 577 €

Augmentation de capital en espèces (ABB)

Le 23 juin 2020, Care Property Invest a réalisé une augmentation de capital par placement privé accéléré avec composition d'un livre d'ordres (accelerated bookbuild offering) auprès d'investisseurs institutionnels internationaux, en supprimant le droit de préférence légal des actionnaires existants et sans leur accorder un droit d'attribution irréductible. Elle l'a fait afin de pouvoir financer de nouveaux investissements dans le cadre de son plan de croissance.

Elle a placé 2 191 821 nouvelles actions (représentant environ 10 % des actions en circulation de la Société à l'issue de l'offre), à un prix d'émission de 27,25 € par action.

À la suite de l'émission des nouvelles actions, le nombre d'actions en circulation de la Société est passé de 21 918 213 à 24 110 034 actions ordinaires. Les nouvelles actions ont été émises avec le coupon n° 13 et suivants attaché et participeront au résultat à partir du 29 mai 2020.

Care Property Invest a levé environ 60 millions € bruts. Le capital de la Société est passé d'environ 130,40 millions € à environ 143,44 millions €.

8. Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions annoncé le 8 avril 2019 et dans les limites de l'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 16 mai 2018, la Société a racheté 10 780 actions au prix de 23,19 € par action et 1 500 actions au prix de 29,48 € par action. L'objectif du programme de rachat est de permettre à Care Property Invest SA de remplir ses obligations découlant des plans d'achat en faveur de la direction exécutive de Care Property Invest.

Au 30 juin 2020, la Société en a encore 878 en portefeuille. Le montant total de 25 883 € a été inclus comme réserve dans les fonds propres de la Société. La valeur en capital de 5 224 € représente 0,00004 % du capital total émis au 30 juin 2020. La valeur des actions sur la base du cours de l'action de 26,45 € au 30 juin 2020 s'élève à 23 223 €.

9. Personnes responsables (AR du 14 novembre 2007)

MM. Peter Van Heukelom, Willy Pintens, Dirk Van den Broeck, Filip Van Zeebroeck et Valérie Jonkers, administrateurs délégués, déclarent par la présente qu'à leur connaissance, - les états financiers résumés, établis conformément aux normes applicables aux comptes annuels, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société, et - que le présent rapport semestriel donne une image fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société et l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées.



II=. Care Property Invest en bourse

II. Care Property Invest en bourse

1. Cours de bourse et volume

1.1. Nombre et types d’actions

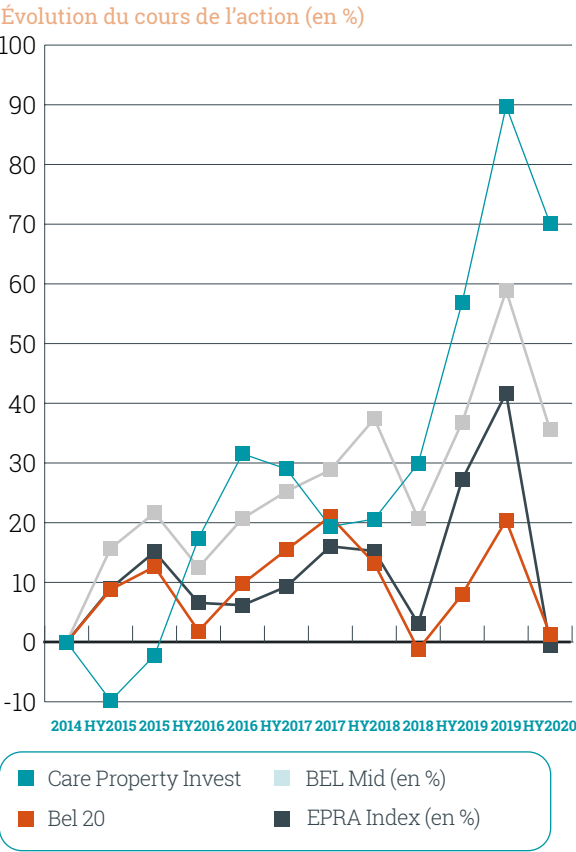
Nombre d’actions au	30 juin 2020	31 décembre 2019
Nombre total d’actions	24 110 034	20 394 746
dont :		
- nombre d’actions ordinaires	24 109 156	20 389 088
- nombre d’actions propres	878	5 658

Les montants sont mentionnés en euros.

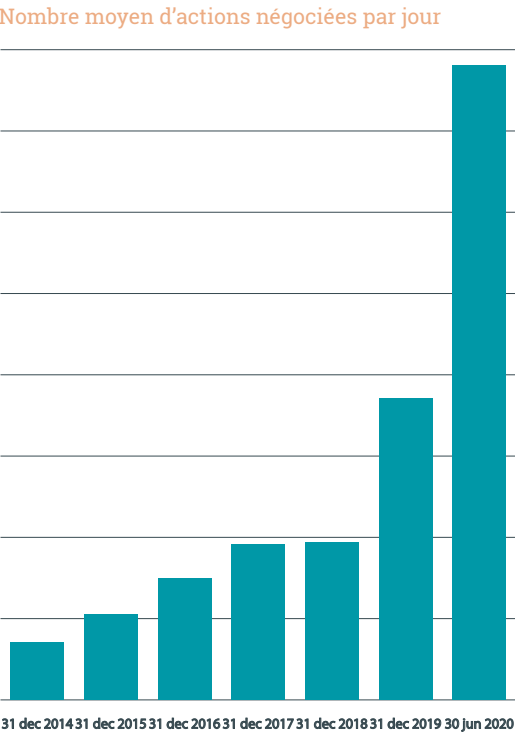
Valeur des actions au 31 décembre	2018	2017
cours de bourse à la date	26,45 €	29,50 €
cours de bourse le plus élevé de la période	34,90 €	29,90 €
cours de bourse le moins élevé de la période	22,30 €	19,90 €
cours de bourse moyen	28,92 €	24,96 €
capitalisation boursière	637 710 399 €	601 645 007 €
valeur nette par action	14,72 €	13,06 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	79,68 %	125,87 %
EPRA VAN	19,66 €	18,47 €
prime par rapport à l’EPRA VAN	34,55 %	59,68 %
flottant	100,00 %	99,97 %
volume journalier moyen	39,038	18,551
taux de rotation	22,64 %	23,67 %

Pour l’exercice 2020 la Société proposera un dividende brut d’au moins 0,80€, par action. Cela représente un dividende net de 0,68 € par action et une augmentation de 3,9 %.

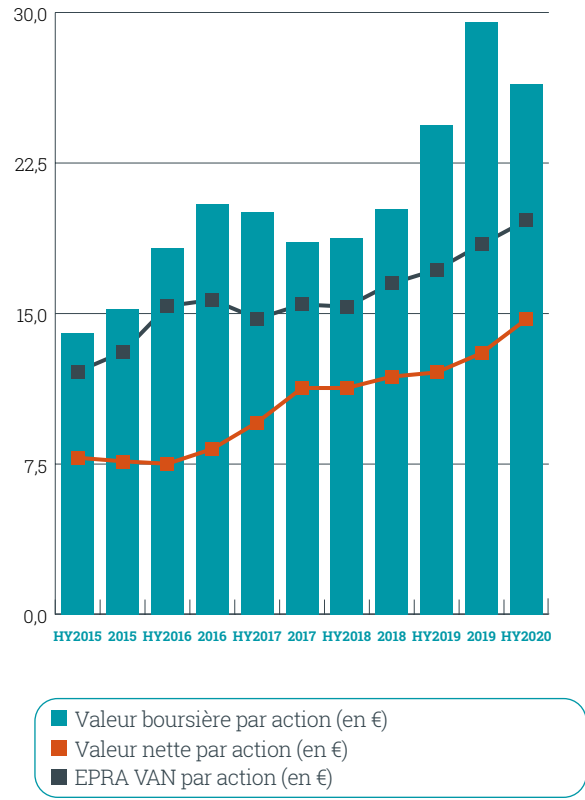
COMPARAISON DU COURS DE L’ACTION



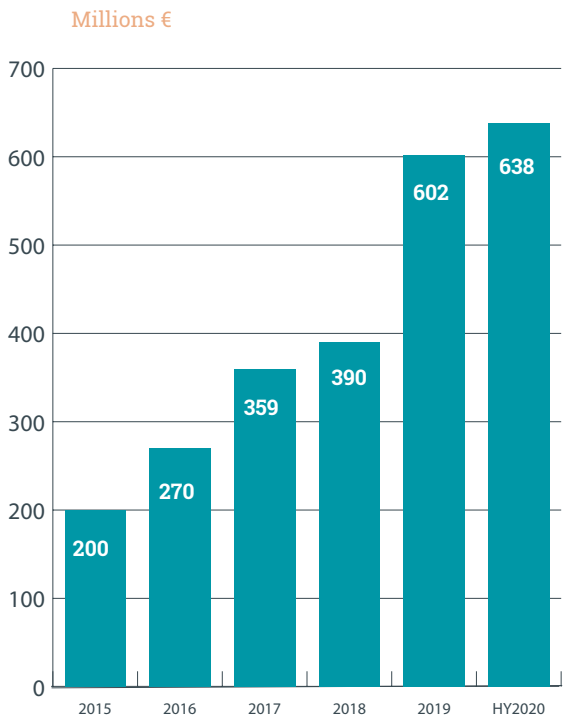
LIQUIDITÉ DES ACTIONS



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



ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE



1.1. Inclusions aux indices de l'action Care Property Invest

L'action Care Property Invest fait partie de 4 indices au 30 juin 2020, à savoir l'indice Euronext BEL Mid, l'indice Euronext NEXT 150, l'indice Euronext Real Estate et l'indice GPR (General Europe and General Europe Quoted). Depuis décembre 2016, la Société est également membre de l'organisation EPRA et bien que sa part ne soit pas incluse dans l'indice EPRA, elle utilise cet indice comme référence et applique également les normes EPRA dans ses rapports financiers annuels et semestriels.

Inclusion dans l'indice au 30 juin 2020	
Nom de l'indice	Pondération
Euronext Bel Mid index (Euronext Brussels)	2,27 %
Euronext NEXT 150 index (Euronext Brussels)	0,24 %
Euronext Real Estate (Euronext Brussels)	2,58 %
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,1560 %
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (hors fonds bancaires ouverts)	0,2241 %

2. Politique de dividendes

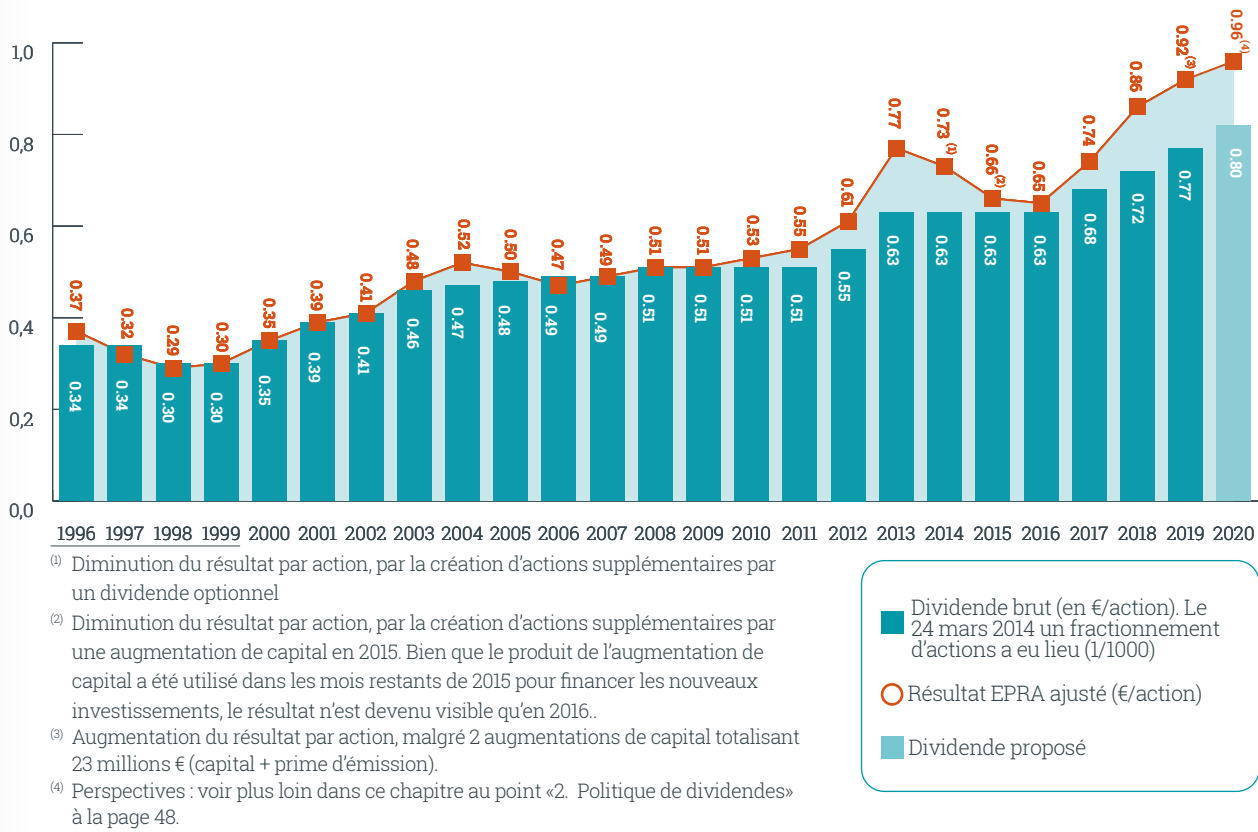
Conformément à l'article 11 §3 de la loi SIR, article 7: 211 du Code des sociétés et associations (CSA). - lequel oblige de créer une réserve légale - n'est pas applicable. L'obligation minimale de distribution est déterminée conformément à l'article 13 du décret royal SIR et s'élève à 80 %. Si nécessaire, et dans la mesure où les bénéfices sont suffisants, une partie du bénéfice est réservée et transférée aux exercices suivants afin d'avoir plus de fonds propres pour le préfinancement et afin de fournir aux actionnaires, conformément au prospectus⁽¹⁾ initial, un dividende stable pour les exercices suivants. La stratégie de la Société est d'augmenter le dividende quand cela est possible de façon durable et au moins de le maintenir stable. De plus, elle vise un taux de distribution proche du minimum légal de 80 % et envisage d'utiliser un dividende optionnel pour conserver les bénéfices de la Société afin de financer sa stratégie de croissance.

Sur la base des contrats actuels, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2020. La Société augmente donc ses prévisions de recevoir des revenus locatifs jusqu'au moins 36 millions €. Le résultat EPRA ajusté par action s'élève ainsi à 0,96 €.

Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut d'au moins 0,80 € par action pour l'exercice 2020. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,68 € par action. La solvabilité de la Société est soutenue par la valeur stable de ses projets immobiliers.

(1) Prospectus par offre publique de souscription à 10.000 actions telles qu'é émises par Serviceflats Invest SA .

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (EN €/ACTION) DEPUIS L'INTRODUCTION EN BOURSE



3. Obligations et titres de créance à court terme

Pour le financement de ses projets, la Société fait également appel au marché des capitaux en émettant des obligations et des titres de créance dans le cadre d'un programme MTN avec Belfius. En 2020, ce programme a été porté à 200 millions €. Au 30 juin 2020, cette forme de financement est composée comme suit :

3.1. Obligations

émetteur	Code ISIN	montant nominal	date d'émission	date d'expiration	Durée résiduelle (en années)	coupon	cours indicatif au 30/06/2020
Care Property Invest sa	BE6296620592	€ 5 000 000	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49 %	103,28 %
Care Property Invest sa	BE6296621608	€ 5 000 000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72 %	104,31 %
Care Property Invest sa	BE6303016537	€ 7 500 000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08 %	109,26 %
Care Property Invest sa	BE6311814246	€ 1 500 000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70 %	105,96 %
Care Property Invest sa	BE6311813230	€ 500 000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99 %	109,22 %
Care Property Invest sa	BE6318510276	€ 1 500 000	31/01/2020	31/01/2028	8	0,90 %	100,46 %
Total		€ 21 000 000					

3.2. Titres de créance à court terme

émetteur	Code ISIN	montant nominal	date d'émission	date d'expiration	Durée résiduelle (en mois)	coupon	cours indicatif au 30/06/2020
Care Property Invest sa	BE6314981877	€ 500 000,00	5/07/2019	3/07/2020	12	0,142 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6317286647	€ 3 500 000,00	6/11/2019	4/11/2020	12	0,272 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319001333	€ 1 000 000,00	5/02/2020	5/08/2020	6	0,162 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319098339	€ 4 000 000,00	12/02/2020	12/08/2020	6	0,161 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319201396	€ 1 000 000,00	17/02/2020	6/07/2020	4,5	0,118 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319361059	€ 1 500 000,00	25/02/2020	25/08/2020	6	0,144 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319412563	€ 2 500 000,00	27/02/2020	27/08/2020	6	0,142 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319512594	€ 3 400 000,00	4/03/2020	4/09/2020	6	0,100 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6320779653	€ 500 000,00	24/03/2020	24/03/2021	12	0,364 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6320869587	€ 5 000 000,00	27/03/2020	28/09/2020	6	1,050 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6321410175	€ 3 000 000,00	16/04/2020	16/07/2020	3	0,302 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6321640532	€ 1 500 000,00	27/04/2020	27/07/2020	3	0,739 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6321640532	€ 3 300 000,00	27/04/2020	27/07/2020	3	0,708 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6321674879	€ 3 000 000,00	27/04/2020	28/07/2020	3	0,358 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6321724401	€ 1 500 000,00	30/04/2020	29/04/2021	12	0,441 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6322003284	€ 1 000 000,00	15/05/2020	16/11/2020	6	0,603 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6322018431	€ 5 000 000,00	15/05/2020	17/08/2020	3	0,297 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319512594	€ 17 000 000,00	4/06/2020	4/09/2020	3	0,570 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6319201396	€ 4 000 000,00	4/06/2020	6/07/2020	1	0,162 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6322660067	€ 11 500 000,00	19/06/2020	21/09/2020	3	0,504 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6322690361	€ 5 000 000,00	22/06/2020	22/07/2020	1	0,047 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6321640532	€ 5 000 000,00	25/06/2020	27/07/2020	1	0,042 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6322914662	€ 3 000 000,00	29/06/2020	29/09/2020	3	0,498 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6322939917	€ 5 000 000,00	30/06/2020	31/07/2020	1	0,046 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6322951060	€ 5 000 000,00	29/06/2020	30/09/2020	3	0,147 %	Inconnu
Care Property Invest sa	BE6320869587	€ 2 000 000,00	30/06/2020	28/09/2020	3	0,125 %	Inconnu
Total		€ 98 700 000,00					

4. 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 premier semestre de l'exercice 202020, la Société n'a reçu aucune notification de dépassement du seuil de 3 %, autre que celles déjà connues de KBC Asset Management et de Pensio B. Nous renvoyons aux déclarations de transparence sur le site www.carepropertyinvest.be pour la publication de ces dépassements.

Distribution des actions au	30 juin 2020		25 juin 2020 ⁽³⁾		19 juin 2020 ⁽²⁾		15 janvier 2020 ⁽¹⁾		31 décembre 2019	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions par rapport au capital total (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions par rapport au capital total (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions par rapport au capital total (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions par rapport au capital total (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions par rapport au capital total (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	100,00 %	24 109 156	100,00 %	24 109 156	100,00 %	21 917 335	100,00 %	21 644 244	99,97 %	20 039 088
ACTIONS PROPRES	0,00 %	878	0,00 %	878	0,00 %	878	0,00 %	878	0,03 %	5 658
Actions ordinaires nominatives	6,63 %	1 597 858	6,46 %	1 557 708	7,11 %	1 557 708	12,08 %	2 615 364	6,69 %	1 364 988
Actions ordinaires dématérialisées	93,37 %	22 512 176	93,54 %	22 552 326	92,89 %	20 360 505	87,92 %	19 029 758	93,31 %	19 029 758

Au 30 juin 2020, toutes les actions sont des actions ordinaires, dont la grande majorité est dématérialisée.

- (1) Le nombre d'actions a été modifié suite à une augmentation de capital en nature pour l'achat des centres de services de services de soins et de logement avec groupes de logements à assistance «La Reposée» et «Nouvelle Beagency», situés respectivement à Mons et Bernissart. À cette fin, 1 250 376 nouvelles actions ont été émises le 15 janvier 2020. Le capital social à cette date s'élève à 128 777 653,39 € et est représenté par un nombre total de titres avec droit de vote de 21 645 122 actions ordinaires entièrement libérées, dont 878 actions propres.
- (2) Le nombre d'actions a changé à la suite du dividende optionnel offert par Care Property Invest à ses actionnaires le 27 mai 2020. Le taux de succès a été de 52,22 %, ce qui a entraîné un renforcement des fonds propres de 6 970 784,32 € et l'émission de 273 091 nouvelles actions ordinaires à un prix d'émission de 25,5255 € par action. Par conséquent, le capital social de Care Property Invest au 19 juin 2020 était représenté par un total de 21 918 213 actions ordinaires entièrement libérées.
- (3) Le nombre d'actions a été modifié à la suite d'une augmentation de capital par placement privé accéléré avec composition d'un livre d'ordres (accelerated bookbuild offering) auprès d'investisseurs institutionnels internationaux par laquelle 2 191 821 nouvelles actions ont été placées à un prix d'émission de 27,25 € par action. Par conséquent, le nombre d'actions en circulation de la Société est passé de 21 918 213 à 24 110 034 actions ordinaires. Le capital social de la Société s'élevait à 143 442 647 € à compter de cette date.



5. Calendrier financier

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU 3ÈME TRIMESTRE 2020

4 novembre 2020, après clôture de la bourse



III. EPRA

1. EPRA (European Public Real Estate Association)



Depuis décembre 2016, Care Property Invest est un membre de l’ European Public Real Estate Association (EPRA).

Avec un portefeuille immobilier conjoint qui dépasse le seuil de 600 billions €⁽¹⁾, plus de 273 membres de l’EPRA (entreprises, investisseurs et leurs fournisseurs) représentent le cœur de l’immobilier européen coté. L’objectif de cette organisation à but non lucratif, est de promouvoir l’immobilier européen (coté) et son rôle dans la Société. Les membres sont cotés en bourse et forment un front afin de travailler ensemble pour améliorer les directives sur la comptabilité, la divulgation et la gouvernance d’entreprise dans le secteur de l’immobilier européen. En plus, elle assure des fournisseurs d’informations qualitatives aux investisseurs et publie des normes pour les publications financières, qui à partir du rapport financier annuel de l’exercice 2016, sont également inclus dans le rapport financier semestriel et annuel de Care Property Invest⁽²⁾.

Les efforts faits par Care Property Invest au cours de l’exercice 2018 pour appliquer le plus complètement possible les normes EPRA dans ses rapports financiers annuels et semestriels ont été récompensés pour la troisième fois en septembre 2019 par un EPRA BPR Gold Award lors de la conférence annuelle de l’EPRA. La Société s’est engagée à améliorer continuellement la transparence et la qualité des rapports financiers et souhaite également de mériter cette reconnaissance dans les exercices qui suivent.



1.1. L’indice EPRA

Les indices EPRA sont utilisés dans le monde entier comme indices de référence et sont les indices d’investissement les plus utilisés afin de comparer les performances des sociétés immobilières cotées en bourse et des REITs. Le 30 juin 2020, l’indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe est composé sur la base d’un groupe de plus de 102 sociétés, qui ont une capitalisation boursière combinée de plus de 253 milliards € (capitalisation boursière totale).

Le conseil d’administration de l’European Public Real Estate Association (« EPRA ») a publié, en novembre 2016, une mise à jour du rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations » («EPRA Best Practices »). Le rapport est disponible sur le site de l’EPRA (www.epra.com). Ce document reprend ces recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées. Care Property Invest s’inscrit dans cette tendance à la standardisation du rapportage visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l’information, et fournit aux investisseurs la plupart des recommandations formulées par l’EPRA.

(1) Exclusivement dans l’immobilier européen

1.2. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA: aperçu détaillé

Les indicateurs EPRA suivants sont considérés comme les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP/APM) de la Société, qui sont recommandés par l’Association européenne des sociétés immobilières cotées (EPRA) et qui sont établis conformément aux lignes directrices sur les IAP émises par l’ESMA.

Période clôturée le		30 juin 2020	30 juin 2019
EPRA Résultat Résultat provenant des activités opérationnelles	x 1 000	10 750	10 889
	€/action	0,49	0,53
EPRA Résultat corrigé Résultat provenant des activités opérationnelles, corrigé des éléments hors caisse propres à l’entreprise (à savoir les contrats de location-financement - marge de profit ou de perte attribuable à la période, les amortissements, les provisions et autres résultats de portefeuille).	x 1 000	10 735	9 217
	€/action	0,49	0,45
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) Dépenses administratives/opérationnelles comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts.	%	14,22 %	5,14 %
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) Dépenses administratives/opérationnelles moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts.	%	14,22 %	5,14 %
Période clôturée le		30 juin 2020	31 décembre 2019
EPRA VAN Valeur de l’Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s’intégrer dans un modèle financier d’investissement immobilier à long terme.	x 1 000	473 956	376 686
	€/action	19,66	18,47
EPRA VANNN EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés	x 1 000	410 475	325 018
	€/action	17,03	15,94
EPRA NRV EPRA Net Reinstatement Value, suppose que la Société ne vendra jamais ses actifs et donne une estimation du montant nécessaire pour rétablir la Société.	x 1.000	429 066	341 920
	€/action	17,80	16,77
EPRA NTA EPRA Net Tangible Assets, suppose que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	x 1.000	413 793	331 277
	€/action	17,16	16,25
EPRA NDV EPRA Net Disposal Value, représente la valeur revenant aux actionnaires de la Société en cas de vente de ses actifs, qui entraînerait le règlement d’impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d’autres passifs à leur montant maximum, déduction faite des impôts.	x 1.000	410 475	325 018
	€/action	17,03	15,94

Période clôturée le		30 juin 2020	31 décembre 2019
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	%	5,09 %	5,15 %
Revenus locatifs bruts annualisés sur la base les loyers actuels («passing rents») à la date de clôture des comptes annuels, hors charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille et augmentés des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement.			
EPRA RIN ajusté («Topped up» RIN)	%	5,09 %	5,20 %
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives			
EPRA Taux de vacance locative ⁽¹⁾	%	0,00 %	0,00 %
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total			

(1) Care Property Invest ne court un risque d'inoccupation que dans le projet «Tilia», à Gullegem. Pour les autres projets, le risque est placé auprès de la contrepartie et la Société reçoit le canon/le loyer, indépendamment de la survenance d'une certaine vacance. Le projet était complètement occupé au 30 juin 2020.

Les informations présentées dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises au contrôle de la FSMA. Le commissaire a vérifié les indicateurs EPRA relatifs à au premier semestre de 2020, par le biais d'un examen limité, que ces données ont été calculées conformément aux définitions des lignes directrices des EPRA Best Practices Recommendations et que les données financières utilisées correspondent aux chiffres inclus dans les états financiers consolidés audités.

1.2.1. RÉSULTAT EPRA

Période clôturée le 30 juin	2020	2019
Résultat net selon les états financiers	4 786	6 694
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA :	5 964	4 195
i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-87	-258
(iv) Taxe sur résultat sur vente	6 051	4 453
Résultat EPRA	10 750	10 889
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾	22 091 179	20 390 588
Résultat EPRA par action (en €)	0,49	0,53

(1) Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est le nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de clôture.

1.2.2. RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ

Période clôturée le 30 juin	2020	2019
Résultat net selon les états financiers	4 786	6 694
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA:	5 949	2 523
i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-87	-258
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	6 051	4 453
(xi) Eléments hors caisse propres à l'entreprise	-15	-1 672
Résultat EPRA ajusté	10 735	9 217
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾	22 091 179	20 390 588
Résultat EPRA ajusté par action (en €)	0,49	0,45

(1) Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est le nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de clôture.

1.2.3. RÉCONCILIATION DU RÉSULTAT EPRA AU RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ

Période clôturée le 30 juin	2020	2019
Résultat EPRA	10 750	10 889
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	101	85
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	-116	-1 897
autre résultat sur portefeuille	0	141
Résultat EPRA ajusté	10 735	9 217

Période clôturée le 30 juin	2020	2019
Résultat EPRA	0,4866	0,5340
amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	0,0046	0,0042
marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	-0,0052	-0,0930
autre résultat sur portefeuille	0,0000	0,0069
Résultat EPRA ajusté	0,4859	0,4520
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	22 091 179	20 390 588

(1) Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est le nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de clôture.

1.2.4. EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

(x 1 000 €)		
Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
VAN selon les états financiers	354 894	266 291
VAN par action selon les états financiers	14,72	13,06
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	354 894	266 291
À inclure :		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement. ⁽¹⁾	87 891	87 777
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers.	-28 826	-22 618
(v.a) Impôts différés.	-2 345	0
EPRA VAN	473 956	376 686
Nombre d'actions ⁽²⁾	24 109 156	20 389 088
EPRA VAN par action (en €)	19,66	18,47

- (1) La juste valeur des «créances de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, en vigueur à la date de clôture, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.
- (2) Le nombre d'actions est le nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de clôture.

1.2.5. EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (VANNN)

(x 1 000 €)		
Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
EPRA VAN	473 956	376 686
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-28 826	-22 618
(ii) Juste valeur de la dette	-32 309	-29 051
(iii) Impôts différés	-2 345	0
EPRA VANNN	410 475	325 018
Nombre d'actions ⁽¹⁾	24 109 156	20 389 088
EPRA VANNN par action (en €)	17,03	15,94

- (1) Le nombre d'actions est le nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de clôture.

1.2.6. EPRA NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

(x 1 000 €)		
Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires	354 894	266 291
EPRA VAN dilué	354 894	266 291
À inclure		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	87 891	87 777
EPRA VAN dilué à la juste valeur	442 785	354 069
À exclure :		
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-28 826	-22 618
À inclure		
(xi) Droits de mutation sur les biens immobiliers	15 108	10 469
EPRA NRV	429 066	341 920
Nombre d'actions ⁽²⁾	24 109 156	20 389 088
EPRA NRV par action (en €)	17,80	16,77

- (1) La juste valeur des «créances de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, en vigueur à la date de clôture, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.
- (2) Le nombre d'actions est le nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de clôture.

1.2.7. EPRA NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

(x 1 000 €)		
Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
IFRS : capitaux propres attribuables aux actionnaires	354 894	266 291
EPRA VAN dilué	354 894	266 291
À inclure		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	87 891	87 777
EPRA VAN dilué à la juste valeur	442 785	354 069
À exclure :		
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-28 826	-22 618
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-165	-174
EPRA NTA	413 793	331 277
Nombre d'actions ⁽²⁾	24 109 156	20 389 088
EPRA NTA par action (en €)	17,16	16,25

1.2.8. EPRA NET DISPOSAL VALUE (NDV)

(x 1 000 €)		
Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
IFRS : capitaux propres attribuables aux actionnaires	354 894	266 291
EPRA VAN dilué	354 894	266 291
À inclure		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	87 891	87 777
EPRA VAN dilué à la juste valeur	442 785	354 069
À inclure		
(ix) Juste valeur de la dette	-32 309	-29 051
EPRA NDV	410 475	325 018
Nombre d'actions ⁽²⁾	24 109 156	20 389 088
EPRA NDV par action (en €)	17,03	15,94

(1) La juste valeur des «créances de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, en vigueur à la date de clôture, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.

(2) Le nombre d'actions est le nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de clôture.

1.2.9. EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN) ET EPRA RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ (RIN AJUSTÉ)

(x 1 000 €)		
Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
Immeubles de placement en juste valeur	503 426	355 560
La juste valeur des contrats de location-financement. ⁽¹⁾	291 377	286 714
Projets de développement (-)	-49 405	-43 062
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	745 398	599 212
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement(+)	13 054	8 606
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	758 452	607 818
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	38 572	31 287
Revenus locatifs nets annualisés	38 572	31 287
Réductions de loyer échéant dans les 12 mois et autres avantages	15	303
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	38 588	31 590
EPRA RIN (en %)	5,09 %	5,15 %
EPRA RIN ajusté (en %)	5,20 %	5,28 %

(1) La juste valeur des «créances de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, en vigueur à la date de clôture, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.

1.2.10. EPRA VACANCE LOCATIVE ⁽¹⁾

(x 1 000 €)		
Période clôturée le 30 juin	2020	2019
Surfaces locatives (en m²)	0	0
VLE des surfaces vacantes	0	0
VLE du portefeuille total	0	0
EPRA VACANCE LOCATIVE (en %)	0,00 %	0,00 %

(1) Care Property Invest ne court un risque d'inoccupation que dans le projet «Tilia», à Gullegem. Pour les autres projets, le risque est placé auprès de la contrepartie et la Société reçoit le canon/le loyer, indépendamment de la survenance d'une certaine vacance. Le projet était complètement occupé au 30 juin 2020.

1.2.11. PORTEFEUILLE IMMOBILIER - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(x 1 000 €)							
Période clôturée le	30 juin 2020				30 juin 2019		
	Revenus locatifs nets à portefeuille constant ⁽²⁾	Acquisitions	Ventes	En exploitation	Revenus locatifs nets à portefeuille constant	Revenus locatifs nets à portefeuille constant ⁽²⁾	Evolution des revenus locatifs nets à portefeuille constant
Belgique	13 901	1 115	0	14 925	16 041	14 154	1,82%
Immeubles de placement en exploitation	6 337	1 032	0	7 147	8 179	6 521	
Créances de location-financement	7 564	83	0	7 778	7 862	7 632	
Pays-Bas	140	150	0	753	903	144	2,65%
Immeubles de placement en exploitation	140	150	0	753	903	144	
Total des immeubles de placement et leasings financiers en exploitation	14 041	1 266	0	15 678	16 943	14 297	1,82%

(1) Il s'agit des variations d'une année sur l'autre (indexations, contrats de location modifiés) des revenus locatifs nets (y compris les remboursements de capital et les réductions de loyer), à l'exclusion des variations dues aux changements de taille (rénovations importantes, acquisitions) qui ont eu lieu au cours de l'année

(2) Immeubles de placement et créances de location-financement détenus en exploitation pendant 2 exercices consécutifs

1.2.12. EPRA RATIOS DES COÛTS

(x 1 000 €)		
Period closed on 30 June	2020	2019
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-2 549	-740
Frais généraux de la société	-3 645	-2 560
Autres revenus et charges d'exploitation	1 097	1 821
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-2 549	-740
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-2 549	-740
Revenus locatifs bruts (C)	17 921	14 400
EPRA RATIO DE COÛTS (CHARGES DIRECTES DE VACANCE INCLUSES) (A/C)	14,22%	5,14%
EPRA RATIO DE COÛTS (CHARGES DIRECTES DE VACANCE EXCLUES) (B/C)	14,22%	5,14%
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (y compris la part des entreprises conjointes)	1 543 388	516 682

Care Property Invest capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation, directement liés aux projets de développement (frais juridiques, frais de gestion de projet,...) et acquisitions.

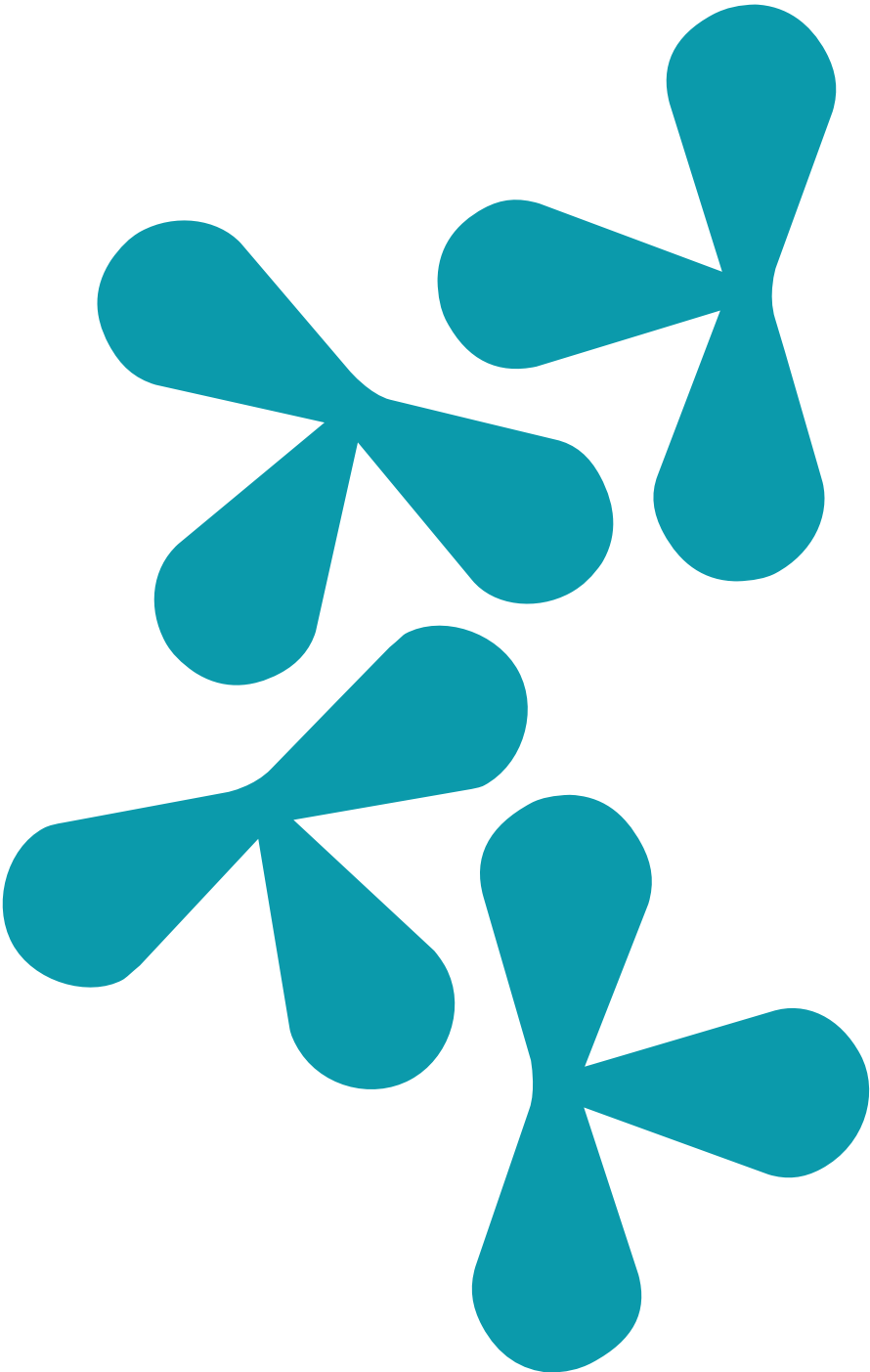
1 2 13 EPRA CAPEX

Période clôturée le 30 juin	2020	2019
Coûts d'investissement capitalisés sur les immeubles de placement		
(1) Acquisitions	132 576	35 066
(2) Projets de développement	22 726	15 543
(3) Immeubles en exploitation	16 493	-1 189
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement	171 795	49 419

Période clôturée le 30 juin	2020	2019
Coûts d'investissement capitalisés sur les leasings financiers		
(1) Acquisitions	4 290	15 370
(2) Projets de développement	-11 725	9 931
(3) Immeubles en exploitation	4 561	-161
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers	-2 874	25 140

Care Property Invest sa ne dispose d'aucune participation dans une entreprise conjointe.

Care Property Invest continue à œuvrer en faveur d'une amélioration continue de sa transparence financière.





IV. Rapport immobilier

1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité

Care Property Invest se distingue clairement dans le paysage des SIR grâce à sa spécialisation dans le segment du logement des personnes âgées. Il s'agit du segment dans lequel la Société est essentiellement active aujourd'hui, mais pas exclusivement. En effet, en 2014, elle a étendu la portée de son objet social au marché des personnes à mobilité réduite pour également réaliser divers projets dans ce segment. L'expansion géographique était également à l'agenda, par l'élargissement d'horizon de son champ d'activité à l'ensemble de l'Espace économique européen. La préparation de la Société a porté ses fruits en 2018 avec un nombre important de nouveaux investissements, dont la cerise sur le gâteau a été ses premières acquisitions sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé. En juin 2020, la Société a fait le pas vers son troisième marché cible, l'Espagne. Renforcée par ses 25 ans d'expérience, la Société entend également s'ancrer dans ce pays du sud de l'Europe, pour lequel les statistiques prévoient que le nombre de personnes de plus de 65 ans augmentera de pas moins de 67 % d'ici 2040.

Au cours du premier semestre de 2020, Care property Invest a procédé à l'acquisition effective de 9 projets et a également signé l'accord sous conditions suspensives pour 3 projets supplémentaires.

Le portefeuille immobilier belge s'est enrichi au cours du premier semestre de 2020 de 5 nouveaux immeubles de placement, à savoir le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «Nouvelle Beaugency» à Bernissart, le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «La Reposée» à Mons, le centre de services de soins et de logement «Keymolen» à Lennik, le centre de services de soins et de logement «Westduin» à Westende et le groupe de logements à assistance «De Wand» à Laeken. Elle a également signé l'accord sous conditions suspensives pour la Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.) «La Lucine» à Stembert et le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «Dungelhoeft» à Lier. Pour plus d'informations sur ces projets, voir le chapitre «I. Rapport de gestion intermédiaire», point «1.1 Evénements marquants au cours du premier semestre de 2020» à la page 12.

Le 7 janvier 2020, elle a également pu annoncer la réception du groupe de logements à assistance «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke, un projet attribué par le CPAS de Middelkerke.

Aux Pays-Bas, la Société a procédé à l'acquisition de pas moins de 4 nouveaux projets, tous des immeubles de placement. Il s'agit plus précisément de l'acquisition de la résidence de soins avec hôtel de soins «Boarnsterhim State» à Aldeboarn, de la résidence de soins «Villa Oranjepark» à Oegstgeest, de la résidence de soins «Het Witte Huis» à Oegstgeest et de la résidence de soins «De Meerlhorst» à Heemstede. Pour plus d'informations sur ces projets, voir le chapitre «I. Rapport de gestion intermédiaire», point «1.1 Evénements marquants au cours du premier semestre de 2020» à la page 12.

Comme mentionné en haut de cette page, la Société a également pu annoncer ses premières acquisitions en Espagne. Le 22 juin 2020, elle a signé l'accord sous conditions suspensives pour le développement du centre de services de soins et de logement «Emera Mostoles» à Mostoles (Madrid). Pour plus d'informations sur ce projet, voir le chapitre «I. Rapport de gestion intermédiaire», point «1.1 Evénements marquants au cours du premier semestre de 2020» à la page 12.

Le 24 juillet 2020, après la clôture du premier semestre de 2020, la Société a acquis son deuxième projet sur le sol espagnol, étant le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance à développer «Emera Carabanchel» à Carabanchel (Madrid).Pour plus d'informations sur ce projet, voir le chapitre «I. Rapport de gestion intermédiaire», point «1.2 Evénements postérieurs à la clôture du premier semestre de 2020» à la page 24.

La stratégie immobilière de la Société est largement déterminée par la demande croissante pour des biens immobiliers à valeur ajoutée sociale, à savoir des infrastructures de soins parfaitement adaptées aux besoins de ses résidents. Cette stratégie est soutenue par l'évolution démographique des populations belges, néerlandaises et espagnoles. Pour les nouveaux projets d'investissement, la Société se concentre sur des bâtiments de qualité, situés dans de bons endroits avec des opérateurs solides où un engagement à long terme peut être réalisé, de préférence sous un régime de type triple net. La Société applique cette stratégie sur tous les marchés sur lesquels elle est active.

Avec son approche, Care Property Invest répond aux attentes et aux besoins des opérateurs de ce marché, en se concentrant sur des contrats et des collaborations à long terme.

Elle sait de son expérience dans la construction de résidences-services pour le gouvernement flamand que les autorités locales belges et les organisations caritatives constituent encore un groupe cible important. Dans ce segment, la demande de logements qualitatifs abordables pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite a fortement augmenté en raison de la crise économique. Care Property Invest se tourne également fortement vers le marché privé par la réalisation de projets de soins et de logement avec des opérateurs privés expérimentés en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne.

Ci-dessous, la Société inclut la description des marchés immobiliers de soins de santé dans les pays dans lesquels elle opère, telle que fournie par l'expert immobilier de la Société, en plus du rapport d'évaluation :

Le marché du logement pour personnes âgées en Belgique⁽¹⁾

Le premier semestre de 2020 a été marqué par le déclenchement de la crise COVID-19. La Société dans son ensemble, mais surtout les centres de services de soins et de logement, ont été gravement touchés par cette situation. L'aspect collectif, combiné avec des ressources souvent plus limitées en termes de personnel et de protection, rend ces institutions très vulnérables aux épidémies.

Cela a des conséquences pour l'exploitant de l'établissement de soins : du côté des arrivées de nouveaux résidents, il y a apparemment un problème à court terme. Les résidents ont été retirés des centres de services de soins et de logement, qui ont également subi un nombre important de décès, tandis que les admissions ont été interrompues pendant la période de fermeture. Une fois toutes les mesures de crise terminées, nous pouvons nous attendre à un nouvel influx, compte tenu des statistiques de vieillissement et du besoin croissant de soins de la population.

Cependant, des problèmes pourraient surgir du côté des coûts de fonctionnement et des ressources disponibles. Les coûts de personnel vont augmenter, en raison des attentes du personnel lui-même et de la nécessité de disposer d'un personnel soignant suffisamment formé. Des ressources supplémentaires devront également être consacrées à la protection et à la prévention du personnel et des résidents.

L'immobilier de soins de santé est relativement cher en raison des contrats de type triple net à long terme conclus avec des opérateurs professionnels et solvables. Ces contrats sont évalués avec des risques limités. Aujourd'hui, cela se traduit par des rendements de premier plan avec des contrats à long terme variant entre 4 % et 4,5 %, ce qui suggère que l'immobilier de soins de santé est presque considéré comme un produit financier plutôt que comme un produit immobilier. Cette crise va probablement montrer que l'immobilier de soins de santé est aussi intrinsèquement risqué : les contrats à long terme ne dureront que tant que l'EBITDAR de l'opération n'est pas bouleversé. La continuité des opérations des centres de services de soins et de logement au cours des prochains mois devra montrer s'il y aura un impact sur le marché immobilier actuel des soins de santé et plus particulièrement sur les rendements actuels.

(1) Établi par Stadim SCRL et repris dans le présent rapport financier semestriel avec son accord.

L'immobilier de soins de santé en tant qu'investissement à long terme a suscité un intérêt croissant ces dernières années. Le marché des investisseurs s'élargit rapidement aux assurances et aux fonds de pension pour lesquels les contrats à (très) long terme et, qui plus est, indexés constituent un élément décisif. Cela correspond au souhait de l'exploitant de soins de santé de mener également une politique sur le long terme. D'autres ratios financiers lui sont toutefois applicables, comme le rapport entre la dette et le chiffre d'affaires, si l'on compare avec l'investisseur immobilier. Pour ce dernier, une dette égale à huit fois le chiffre d'affaires (revenus locatifs) est parfaitement viable, tandis que, pour l'exploitation, le taux d'endettement s'élève habituellement à 25 % du chiffre d'affaires. La scission « liée » entre l'exploitation et le bien immobilier, comme c'est également le cas dans l'hôtellerie, est donc une conséquence logique. Tous deux restent toutefois liés dans une rentabilité équilibrée pour les deux parties : ils sont donc interdépendants. Pour l'exploitant, le bâtiment et, par extension, la propriété immobilière sont, en quelque sorte, la machine immobilière qui ne peut, à aucun moment, avoir des ratés. Logiquement, comme dans l'hôtellerie, des contrats de type « triple net » sont également conclus dans le secteur des soins de santé. Pour l'exploitant, il est essentiel que la qualité du bien immobilier reste à niveau et qu'il puisse également intervenir rapidement si des actions s'imposent. L'attrait est trompeur pour l'investisseur. Il est en grande partie déchargé de préoccupations liées à la gestion du bâtiment et l'accord avec l'exploitant est conclu à très long terme. La viabilité financière de l'exploitation et les exigences techniques du bâtiment, notamment le respect de réglementations régionales fluctuantes, sont le tendon d'Achille. Que reste-t-il de la valeur d'un bâtiment qui ne remplit plus les normes dans un avenir prévisible ? S'il est situé dans une zone d'équipements communautaires, la fameuse zone bleue, quelles sont les possibilités de réaffectation ? Si l'exploitation n'est plus suffisamment rentable, en raison d'une réduction des interventions publiques, d'une modification de la réglementation ou d'un contrat de bail excessif, une révision à la baisse du contrat s'impose ou l'exploitation devient même impossible. L'évaluation et le suivi de toutes les modifications et tendances liées à l'exploitation, techniques et réglementaires, sont cruciales pour l'investisseur.

Il faut saluer le fait que diverses autorités fassent pression pour éviter que des chambres individuelles soient encore proposées comme objet d'investissement. De ce fait, la copropriété, comme dans le cas d'appartements, se retrouve heureusement dans une impasse pour l'immobilier de santé. Si l'on excepte des motifs sociaux légitimes, il est en outre impossible à terme de contraindre la légion de copropriétaires à faire au même moment des investissements parfois lourds. Il est à espérer que cette législation ne soit pas seulement reprise par les différentes entités fédérées au niveau régional, mais qu'elle s'étende également à d'autres types de propriété destinés à l'exploitation. En cas de copropriété, comment maintenir les exigences de qualité d'un hôtel, d'une résidence d'étudiants ou même de logements transformés en habitations multifamiliales ?

Dans cette évolution globale de professionnalisation accrue du secteur de l'exploitation et d'élargissement des investisseurs potentiels, avec simultanément une pression continue à la baisse sur les taux d'intérêt, les rendements locatifs bruts sont toujours plus bas. Aujourd'hui, les transactions à baux de type « triple net » de longue durée, sont clôturées à des rendements locatifs inférieurs à 5 %. L'impératif de qualité et de polyvalence ou, en termes généraux, le caractère durable de l'investissement, n'en devient que plus important. Avec des rendements si bas, il n'est plus possible de corriger des attentes erronées. La tentative de coupler d'autres groupes cibles nécessitant des soins, comme les jeunes à mobilité réduite, à l'expérience acquise et au développement des soins aux personnes âgées, dans le cadre desquels un certain nombre de services communs peuvent également être proposés, comme l'alimentation, l'accueil, etc. peuvent générer le complément et la flexibilité souhaités. Pour un certain nombre de groupes cibles, le nombre de patients est trop restreint pour que le fonctionnement reste abordable et la complémentarité ouvre de nouvelles possibilités, y compris pour les projets locaux.

Le marché du logement pour personnes âgées aux Pays-Bas⁽¹⁾

L'économie néerlandaise

L'économie néerlandaise a connu une forte reprise depuis 2016, qui a culminé en 2017. La croissance économique des Pays-Bas s'est stabilisée depuis 2018. Selon le premier calcul de CBS, basé sur les données disponibles en juillet 2020, le produit intérieur brut (PIB) a diminué de 8,5 % au cours du deuxième trimestre 2020 par rapport au trimestre précédent. Par conséquent, le PIB néerlandais sera approximativement de retour au niveau de 2014. Cela est dû à l'apparition du virus Covid-19 en mars 2020. Une telle baisse n'a jamais été mesurée par CBS auparavant. Plus de la moitié de la baisse du PIB au deuxième trimestre 2020 peut être attribuée à la forte diminution de la consommation des ménages. Les investissements et la balance commerciale ont également fortement diminué. Toutefois, la contraction aux Pays-Bas a été plus faible que la moyenne de la zone euro.

Revenu et chômage

Le chômage aux Pays-Bas a augmenté exceptionnellement vite en juin 2020. En mai, 3,6 % de la population active était encore au chômage ; en juin, ce chiffre est passé à 4,3 %. En novembre 2008, au début de la crise du crédit, le taux de chômage aux Pays-Bas était également de 3,6 %, mais il est passé à 4,3 % (419 000) au cours des 7 mois suivants. La hausse rapide du chômage est également due à l'apparition du virus Covid-19. L'évolution au cours du deuxième trimestre de 2020 est difficile à interpréter. Par exemple, outre la hausse du chômage, le nombre de personnes au travail a augmenté de 45 000 en juin. Au cours du premier trimestre 2020, les salaires prévus par la convention collective de travail aux Pays-Bas ont augmenté de 3,1 % par rapport à 12 mois auparavant. Les salaires contractuels connaissent une évolution similaire. Après le premier trimestre de 2009, l'augmentation des salaires n'a pas été aussi substantielle. Les revenus disponibles aux Pays-Bas ne devraient pas s'améliorer davantage pour l'instant en raison de la stabilisation des salaires bruts.

L'inflation

L'inflation aux Pays-Bas est tombée à 1,6 % au deuxième trimestre 2020, contre 2,7 % en 2019. Les années précédentes, l'inflation était à un niveau modéré et comparable avec 1,6 % en 2018 et 1,3 % en 2017. La hausse de l'inflation en 2019 est principalement due à l'augmentation des taxes sur l'énergie et à la hausse du taux de TVA réduit (de 6 % à 9 %). Le taux d'inflation de 1,6 % en juin est conforme aux prévisions antérieures d'une augmentation des prix d'environ 1,4 %.

Marché du logement

Le marché néerlandais du logement reste tendu. Les prix de l'immobilier aux Pays-Bas continuent d'augmenter malgré l'apparition du virus Covid-19. Au deuxième trimestre 2020 (juin), les prix des logements en propriété existants étaient 7,6 % plus élevés au niveau national qu'au même trimestre 2019. En 2019, les prix de l'immobilier ont encore augmenté de 6,7 % par rapport à l'année précédente. La baisse du nombre de transactions des logements en propriété existants se stabilise, mais cela est principalement dû à l'offre limitée. Dans les grandes villes en particulier, le marché du logement est toujours tendu et, en raison du retard dans la construction de nouveaux logements, la pénurie continue de s'aggraver.

Les problèmes d'azote et de PFAS affectent la production de construction aux Pays-Bas. Au deuxième trimestre, une contraction de la production de construction a même été observée, malgré la politique d'accélération de la production de construction.

Etabli par, et inclus dans ce rapport financier semestriel dans son intégralité et sans modification, avec l'accord de Stadim cvba..

Demande de soins aux Pays-Bas

Les soins de santé aux Pays-Bas se développent rapidement. L'ancien régime de construction a été aboli. Au lieu de cela, un système normatif de financement des coûts d'investissement des soins de santé a été introduit aux Pays-Bas. En conséquence, les établissements de soins de santé néerlandais sont devenus responsables de l'exploitation de l'immobilier de soins de santé. Par suite de cette réforme, de moins en moins d'utilisateurs utiliseront graduellement les soins intra-muros existants. Si l'établissement de santé n'est pas en mesure de maintenir le taux d'occupation de son immeuble de soins de santé, il perdra à la fois le remboursement pour les soins, le logement et l'hébergement. Cela oblige les établissements de santé néerlandais à se comporter de manière ciblée et efficace. La location d'une propriété de soins est devenue une option à cet égard. Suite à l'extramuralisation des soins de santé, un marché est apparu aux Pays-Bas pour les investisseurs dans l'immobilier de santé.

Marché de l'immobilier de santé néerlandais

Les sociétés de logement néerlandaises sont tenues de se concentrer principalement sur le fonctionnement du logement social, ce qui oblige cet investisseur immobilier néerlandais traditionnel du secteur de la santé à être beaucoup moins actif dans ce domaine. On constate que de plus en plus de coopératives de logement se débarrassent de leurs biens immobiliers liés aux soins et les mettent à distance. Les fonds boursiers, les fonds de pension et les particuliers fortunés investissent de plus en plus dans l'immobilier de santé aux Pays-Bas.

Dans le domaine des soins de longue durée, les parties privées sont en train de devenir une option de remplacement pour les coopératives de logement. En raison de l'extramuralisation des soins, l'accent étant mis sur le maintien à domicile le plus longtemps possible, une forte demande s'est fait jour aux Pays-Bas pour le secteur gratuit des appartements de soins. En conséquence, une pénurie croissante d'appartements de soins est apparue en peu de temps. La pénurie d'appartements de soins privés aux Pays-Bas continue de s'aggraver. En raison de la forte demande, la pénurie aux Pays-Bas a augmenté pour atteindre environ 32 000 appartements. Tant que cet approvisionnement ne sera pas accru, cette pénurie devrait s'aggraver pour atteindre un niveau d'environ 52 000 logements en 2040. On estime que le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé est à peu près de la même taille que le marché néerlandais des bureaux. Le marché n'est pas seulement vaste, mais aussi diversifié, avec des maisons de soins extra et intra-muros et des immeubles de première et de deuxième ligne. La première ligne de soins est le médecin généraliste ou le kinésithérapeute, qui sont aujourd'hui de plus en plus souvent hébergés ensemble dans un centre de santé. L'hôpital est un exemple de soins de deuxième ligne. Les foyers de soins extra-muros et intra-muros sont également appelés Care, tandis que les soins primaires et secondaires sont également appelés Cure. Les principaux points forts de l'immobilier de soins néerlandais sont les attentes relativement stables en matière de rendement, l'insensibilité économique, la corrélation limitée avec d'autres segments de l'immobilier et la possibilité de conclure souvent des contrats de location à long terme.

Volume d'investissement

Au cours du premier semestre de 2020, des investisseurs néerlandais ont acheté pour environ 327 millions € de biens immobiliers destinés aux soins de santé. Ce montant est environ 33 % inférieur à celui du premier semestre 2019 (489 millions €). Cela est principalement dû à la crise de la corona. Les propriétaires ont repoussé les transactions et n'ont pas (encore) mis leurs biens immobiliers sur le marché. Malgré le déclin actuel du marché de l'investissement, souvent causé par des retards, il existe toujours une forte demande de biens immobiliers dans le domaine des soins de santé de la part des investisseurs. Cependant, il y a encore une pénurie de biens de soins de santé aux Pays-Bas, en particulier de logements adaptés aux personnes âgées. Le vieillissement de la population continue également de progresser. Par conséquent, tant qu'il n'y aura pas de nouvelles mesures coronariennes, le déclin devrait être temporaire et une plus grande activité d'investissement sera observée à partir du quatrième trimestre de 2020.

Selon l'association sectorielle Actiz, des milliards en investissements seront nécessaires dans les années à venir pour compenser la pénurie de logements pour les personnes âgées aux Pays-Bas. Le Sénat néerlandais a également dénoncé le besoin de logements pour les personnes âgées, convaincu que l'ajout de logements dans ce segment permettra une meilleure circulation sur le marché du logement. Seul un tiers environ du volume des transactions dans l'immobilier de soins de santé concerne les nouvelles constructions. La part des nouvelles constructions est passée de 41 % en 2018 à 36 % en 2019. Comme l'expansion des logements est en retard par rapport à la demande croissante de logements pour personnes âgées, la pénurie de ces logements se poursuit.

Importance d'un bon logement de soins

La crise corona montre que des établissements de soins de santé bien équipés sont d'une grande importance. «Une interdiction temporaire des visites a été imposée dans de nombreux endroits», explique van der Poel. «Afin de pouvoir se concentrer sur la fourniture de bons soins et d'être flexible en temps de crise, il est important de disposer d'un bon logement de soins. Par exemple, il est intelligent de concevoir un bâtiment de telle sorte que les résidents puissent être bien séparés les uns des autres et qu'il y ait des espaces «neutres» (extérieurs) où les visiteurs peuvent être accueillis. La durabilité et la conception fondée sur des données probantes sont deux éléments qui peuvent jouer un rôle majeur dans une bonne conception qui contribue à la santé, à la sécurité et à la condition mentale des résidents».

Retours sur investissement

La forte pression d'investissement en général, mais aussi l'intérêt croissant pour l'immobilier de soins de santé en particulier, font que la pression sur les rendements initiaux demeure. Ces dernières années, le rendement direct de l'immobilier de soins de santé néerlandais (également appelé rendement du cash-flow) montre une tendance relativement stable autour d'un niveau de 5,50 %. Aussi en 2019 et au cours du premier semestre de 2020, ce retour semble être resté à un niveau stable. Les taux d'intérêt des obligations néerlandaises de soins de santé, spécifiquement investies dans l'immobilier de soins de santé, fluctuent entre 5,00 et 6,50 %. De nombreux investisseurs sont principalement intéressés par les fonds en raison de la «certitude» relative quant au rendement direct. Le rendement initial brut (RIB), c'est-à-dire les revenus locatifs de la première année d'exploitation divisés par l'investissement, en est une indication importante.

Sur le marché, une baisse du rendement initial brut était encore visible en 2018 par rapport à 2017. Cette baisse des rendements initiaux s'est poursuivie en 2019. Les pourcentages ci-dessous représentent les rendements initiaux bruts «prime A-1» applicables au premier semestre 2018. Pour les établissements de soins de santé, il s'agit d'un contrat de location de 15 ans avec un locataire solvable, dans un nouveau bâtiment parfaitement adapté à l'opération de soins en question et situé dans un bon endroit.

Centres de santé primaire	5,60 %
Centres de deuxième ligne	6,00 %
Immobilier intra-muros	5,10 %
Immobilier de soins extra-muros (résidentiels)	4,25 %
Immeubles de soins privés (résidentiels)	5,35 %

Le marché du logement pour les personnes âgées en Espagne⁽¹⁾

Contexte économique

Au cours des 5 dernières années, le marché immobilier espagnol a attiré d’importants capitaux internationaux. Cependant, depuis mars 2020, l’économie espagnole a été touchée par la pandémie mondiale de coronavirus et par les mesures de verrouillage et de restriction des déplacements mises en place pour lutter contre la propagation de la maladie. Cette situation se reflète également dans d’autres pays, même si certains s’en sortent mieux que d’autres, avec des investisseurs qui suivent de près l’évolution du PIB. On s’attend à ce que le PIB diminue de 9,8 % en 2020 et croisse de nouveau de 7,4 % en 2021. La consommation diminuera de 14,3 % en 2020 et la croissance reprendra avec 9,6 % en 2021. Compte tenu de l’importance du tourisme pour l’économie espagnole, il reste à voir comment le nombre de visiteurs étrangers va se rétablir au sortir de la quarantaine et, espérons-le, éviter une deuxième vague d’infections par des coronavirus. Dans ce contexte, il est clair que les volumes d’investissement immobilier pour certaines classes d’actifs vont probablement diminuer, en raison de plusieurs mois d’immobilisation alors que les investisseurs réévaluent les opportunités en Espagne en termes de risque lié à l’évolution des revenus et de la valeur du capital.

Malgré l’incertitude actuelle, l’Espagne a mis en place un régime fiscal attractif pour les SIR qui a réussi à attirer de nouveaux capitaux sur le marché immobilier ces dernières années. Cette profondeur et cette diversité de capitaux devraient agir comme une force stabilisatrice, ainsi que les marchés de prêts financièrement plus sûrs qui, par rapport à 2007/08, sont moins exposés aux ajustements de la valeur des biens immobiliers et sont susceptibles d’accorder des exonérations sur les paiements de la dette immobilière à court et moyen terme.

Veillez noter que bien que le chômage en Espagne reste élevé, à 18 % en 2020 (soit un retour à la situation d’il y a trois ans), il est important de garder à l’esprit que les chiffres officiels de l’emploi ne tiennent pas compte de l’importante de l’économie “monétaire” submergée en Espagne, particulièrement présente dans les régions rurales et touristiques du pays où la main-d’œuvre saisonnière est la plus importante. La préoccupation pour cette année est évidemment le secteur du tourisme qui freinera les dépenses globales des consommateurs - en particulier sur la côte en 2020.

Politiquement, suite aux élections du 10 novembre 2019, l’Espagne a un gouvernement de coalition de gauche avec une faible majorité dépendant d’accords avec divers partis minoritaires/régionaux - donc l’incertitude politique continue. La crise actuelle mettra à l’épreuve la force du gouvernement, qui doit faire face pour la première fois depuis plusieurs années à une augmentation rapide du nombre de chômeurs, à une réduction de la consommation et à une contraction du PIB. Néanmoins, selon toute probabilité, cette récession devrait être courte et brutale, avec une reprise significative en 2021. Autre point positif pour l’économie espagnole : le faible prix du pétrole, qui est avantageux tant pour les entreprises que pour les consommateurs.

Une fois que le marché se sera rétabli, en supposant qu’il n’y ait pas de deuxième vague d’infections et de verrouillage, nos perspectives pour le marché immobilier sont positives dans le contexte de ce qui devrait être un fort rebondissement en 2021. Nous craignons que la contraction des activités économiques ne pèse lourdement sur l’économie à court terme, mais nous pensons également qu’une fois la crise de santé publique passée, la confiance reviendra rapidement et les marchés immobiliers se rétabliront. En ce qui concerne le financement de l’immobilier, les banques agissent actuellement avec prudence, considérant que le risque d’un second blocage à l’automne les incite à être plus sélectives dans leurs prêts.

(1) Rédigé par Cushman & Wakefield et repris dans ce rapport financier semestriel dans son intégralité et sans aucune modification, avec l’accord de Cushman & Wakefield.

L’évolution démographique

En 2018, 19 % de la population espagnole avait plus de 65 ans. Ce chiffre devrait passer à 31,1 % en 2040. Environ 6,2 % de la population espagnole avait plus de 80 ans en 2018. Ce chiffre devrait passer à 10,3 % d’ici 2040. L’espérance de vie moyenne en Espagne en 2018 était de 83 ans, l’une des plus élevées au monde. D’ici 2050, l’Espagne devrait être le pays comptant le plus grand nombre de personnes âgées en Europe, et le deuxième au monde après le Japon.

Le taux d’équipement représente le nombre de lits divisé par la population âgée de 80 ans et plus. Il s’élève à 14 % en Espagne. Le taux d’équipement en Espagne est proche de la moyenne européenne mais varie selon les régions, avec des taux d’équipement beaucoup plus faibles dans des régions telles que Murcie, Galice, Valence ou Andalousie, que dans les régions de Castille-Léon et Castille-La-Manche. L’Espagne prévoit d’avoir besoin de 70 000 lits supplémentaires d’ici 2030, et de plus de 150 000 d’ici 2050, en raison de l’évolution des structures familiales et du vieillissement de la population.

Le paysage des opérateurs

En Espagne, organisée principalement comme un marché libre, les opérateurs sont répartis comme suit : Les opérateurs publics gèrent 27 % de la totalité des lits, tandis que les opérateurs privés gèrent 73 % de la totalité des lits. Les lits semi-publics représentent environ 43 % de la capacité et les lits privés 30 % du nombre total de lits. En 2018, seuls 7 opérateurs privés géraient plus de 5 000 lits. Le marché espagnol est une zone fragmentée avec un potentiel de consolidation.

Marché des investissements

Les activités d’investissement en 2019 ont été plus importantes que les années précédentes, les acquisitions et les fusions étant dominantes. Environ 300 millions € de centres de services de soins et de logement ont été échangés en 2019, sur la base de la RCA et de données internes. Les volumes d’investissement peuvent encore augmenter si les opérateurs et les investisseurs continuent à travailler ensemble.

Le marché espagnol n’est pas encore aussi développé que certains autres marchés européens. La composante immobilière est encore souvent détenue par l’opérateur. Toutefois, ces dernières années, on a assisté à une externalisation de cette composante immobilière ; plusieurs portefeuilles ont récemment été repris par des fonds d’investissement. En seulement 3 ans, le paysage des investisseurs a considérablement changé. L’attractivité croissante de l’économie espagnole se reflète dans le grand nombre d’accords conclus en 2018 et 2019. La plupart de ces accords ont été réalisés avec des opérateurs de premier plan tels que DomusVi, Orpea ou Colisée.

Rendements

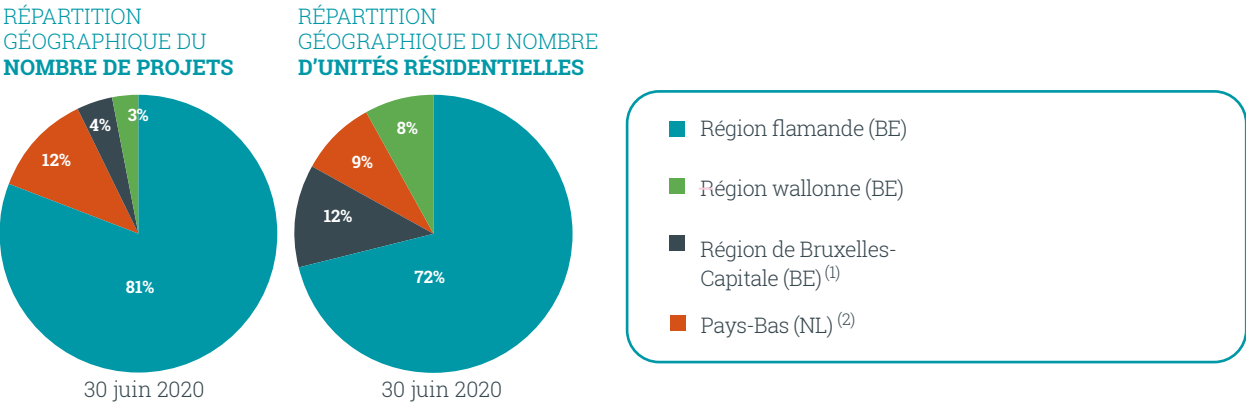
Les rendements des biens immobiliers destinés aux soins de santé ont continué à baisser en raison de l’intérêt croissant des investisseurs. C&W estime que le rendement d’un bien immobilier de soins de haute qualité, avec de bons opérateurs et bien situé, se situe entre 4,75 % et 5,00 %. Les biens immobiliers qui ne répondent pas à tous ces critères exigeront un rendement d’environ 5,25 % - 5,50 %.

2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé

Les montants sont mentionnés en euros

30 juin 2020	prix d'acquisition	Juste valeur	Revenus de location
Belgique			
Immeubles de placement en exploitation	380 765 814	402 684 317	8 136 068
Immeubles de placement en cours de développement	13 921 653	15 492 487	121 079
Leasings financiers en exploitation	227 690 694	291 376 773	7 861 594
Pays-Bas			
Immeubles de placement en exploitation	49 311 272	51 336 537	902 937
Immeubles de placement en cours de développement	27 866 546	33 912 615	0
Total	699 555 978	794 802 729	17 021 678

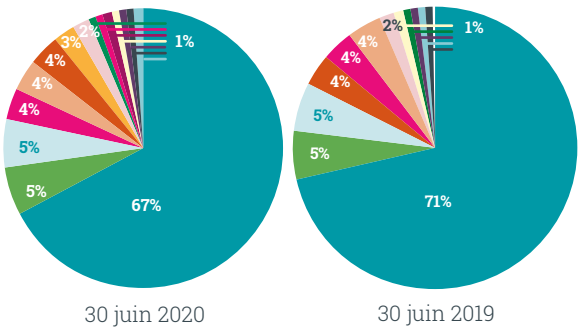
2.1 Répartition géographique



(1) Au 30 juin 2020, l'immeuble de placement «Nuance» à Forest est toujours en cours de développement. Le bâtiment était déjà opérationnel le 13 janvier 2020, mais la réception provisoire n'a pas encore eu lieu.

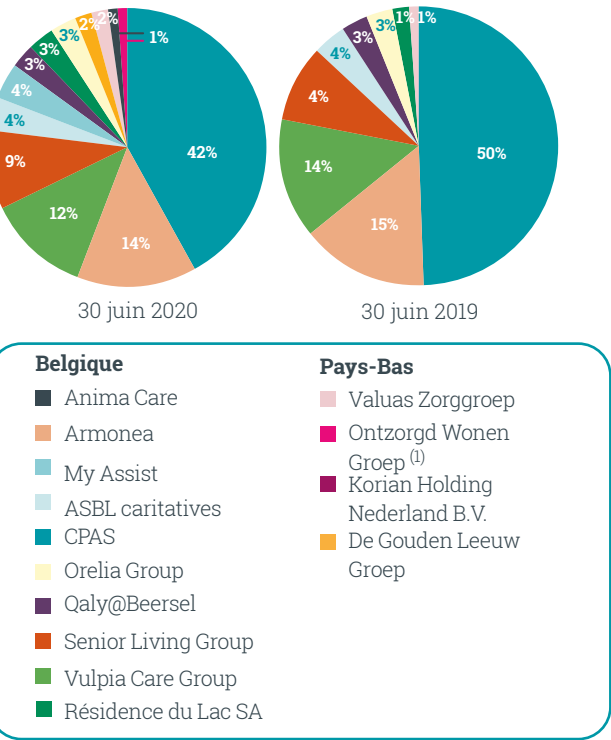
(2) Au 30 juin 2020, les immeubles de placement «De Orangerie» à Nimègue (NL), «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (NL), «Sterrenwacht» à Middelburg (NL), «Villa Wulperhorst» à Zeist (NL), «St. Josephkerk» à Hillegom et «De Gouden Leeuw» à Zutphen (NL) sont toujours en cours de développement.

2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



(1) Pour l'opérateur suivant, la part des revenus locatifs était inférieure à 1 % au 30 juin 2019 : Ontzorgd Wonen Groep

2.3 Répartition par exploitant des revenus reçus des contrats de location et baux emphytéotiques



2.4 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées aux personnes âgées, les bâtiments n'ont pratiquement pas d'inoccupation et enregistrent un taux d'occupation très élevé.

La grande majorité des contrats conclus sont des contrats de type « triple net ». Le loyer ou la redevance emphytéotique sont donc toujours entièrement dus, quel que soit le taux d'occupation effectif et que le taux d'occupation économique de ces projets est toujours de 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 juin 2020.

(1) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Le risque d'inoccupation locatif pour le projet Tilia est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Le projet était entièrement occupé le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019, de sorte qu'il n'y avait pas de vacance. Pour les projets du portefeuille immobilier initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Aussi pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie.

2.5 Répartition par bâtiment

Conformément à l'article 30 de la loi SIR, un maximum de 20 % des actifs consolidés peuvent être placés dans des biens immobiliers qui forment un seul et même ensemble immobilier. Le seuil légal de 20 %, mentionné à l'article 30 de la loi SIR, n'était pas dépassé par Care Property Invest au 30 juin 2020.

La Société prend toujours cette disposition légale en considération à chacune de ses nouvelles acquisitions et dans l'ordre dans lequel les investissements sont réalisés.

3. Rapport de l'expert immobilier

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur d'exprimer notre opinion sur la valeur du patrimoine immobilier de la SIR (Société immobilière réglementée publique de droit belge) Care Property Invest au 30 juin 2020. Stadim srl ainsi que les personnes physiques qui la représentent, confirment qu'elles ont agi en tant qu'experts indépendants et qu'elles disposent de la qualification pertinente et reconnue requise.

L'évaluation a été effectuée sur la base de la valeur du marché telle qu'elle est définie dans les « International Valuation Standards » publiés par le « Royal Institution of Chartered Surveyors » (le « Red Book »). Dans le cadre d'un rapport qui se conforme aux International Financial Reporting Standards, nos estimations représentent la juste valeur. La juste valeur ou « fair value » est définie par la norme IAS 40 comme le montant auquel les actifs seraient transférés entre deux parties bien informées, sur une base volontaire et sans intérêts particuliers mutuels. IVSC estime que ces conditions sont remplies si on respecte la définition de la valeur du marché mentionnée ci-dessus. La valeur du marché doit en outre être un reflet des baux en cours, de l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou flux de trésorerie), des hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et des coûts anticipés.

Dans ce contexte, les frais d'actes doivent être adaptés à la situation effective du marché. Après avoir analysé un grand nombre de transactions, les experts immobiliers agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont parvenus à la conclusion que, l'immobilier pouvant être transféré sous différentes formes, l'impact des frais de transaction sur les grands placements immobiliers sur le marché belge, dont la valeur est supérieure à 2,5 millions d'euros, est limité à 2,5 %. La valeur acte en main correspond donc à la juste valeur majorée de 2,5 % pour les frais d'actes. La juste valeur est donc calculée en divisant la valeur acte en main par 1 025. Les propriétés qui se trouvent sous le seuil de 2,5 millions d'euros et les propriétés étrangères sont soumises au droit d'enregistrement normal et leur juste valeur correspond donc à la valeur des coûts supportés par l'acheteur.

Pour évaluer les propriétés, il a été tenu compte des baux en cours, ainsi que de tous les droits et obligations découlant de ces baux. Chaque propriété a fait séparément l'objet d'une évaluation. Les estimations ne tiennent pas compte de la valeur ajoutée potentielle qui pourrait être réalisée si le portefeuille était proposé sur le marché dans son intégralité.

Lors de notre évaluation, nous n'avons pas pris en compte les frais de vente ni les impôts à payer qui sont propres à une transaction ou à la promotion immobilière. Nous pensons, par exemple, aux frais de courtage ou de publicité. Outre un contrôle annuel des immeubles concernés, nos estimations sont basées sur les informations fournies par Care Property Invest concernant la situation locative, les surfaces, les croquis ou plans, les frais locatifs et les impôts liés à la propriété concernée, la conformité et la pollution de l'environnement. Les données communiquées sont considérées comme étant exactes et complètes. Nos estimations reposent sur l'hypothèse que les éléments non communiqués ne sont pas de nature à affecter la valeur du bien. Cette évaluation est un instantané du marché à la date de l'évaluation.

Le 30 juin 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier (ou « fair value ») s'élève à 503 426 000 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 518 534 100 €. La juste valeur des canons encore dus s'élève à 1 406 100 €.

Anvers, le 30 juin 2020

Yasmin Verwilt
Estimateur-Conseiller
STADIM srl

Philippe Janssens, FRICS
Administrateur délégué
STADIM srl

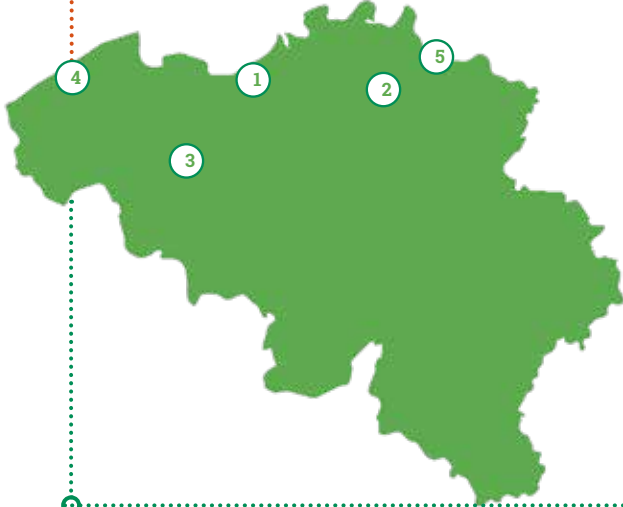
Immeubles de placement



100 %
Taux d'occupation

418,18 millions €
Juste valeur du portefeuille

Leasings financiers



100 %
Taux d'occupation

85,25 millions €
Juste valeur du portefeuille

100 %
Taux d'occupation

219,38 millions €
Juste valeur du portefeuille ⁽¹⁾

(1) Il s'agit de valeur totale des leasings financiers, y compris le portefeuille initial de Care Property Invest.

100 %
Taux d'occupation

La juste valeur du portefeuille est présentée dans les résultats du troisième trimestre ⁽¹⁾

(1) Le projet à Mostoles (Madrid) n'a pas encore été effectivement acquis, mais a été signé sous conditions suspensives le 22 juin 2020 et le projet à Carabanchel (Madrid) a été acquis le 24 juillet 2020, c'est-à-dire après la date de clôture du présent rapport.

Madrid - Mostoles

Madrid - Carabanchel

Aperçu des projets du nouveau portefeuille

Exploitant et projets-30 juin 2020	Numérotation sur la carte de la page de gauche	Adresse
Belgique - Immeubles de placement		
Anima Care		
Nuance	7	Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst/ Forest, België
Armonea		
Les Terrasses du Bois	8	Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermael-Boitsfort
Park Kemmelberg	13	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
Ter Meeuwen	16	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen
WZC Residentie Moretus	12	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem
De Wand	22	Wandstraat 21109/2013, 1020 Bruxellesl
Keymolen	23	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik
Westduin	24	Badenlaan 62, 8434 Westende
My Assist		
La Reposée	20	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Mons
New Beaugency	21	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart
CPAS Wevelgem		
Residentie Tilia	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
Orelia Group		
Wiaert 126	17	Carton de Wiaertlaan 126-128, 1090 Jette
Qaly@Beersel		
Qaly	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg
Résidence du Lac		
La Résidence du Lac	19	Avenue Alber 1er 319, 1332 Genval
Senior Living Group		
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
Huyse Elckerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijenem
Woonzorgcentrum Oase	11	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem
Vulpia Care Group		
Aan de Kaai	2	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
Boeyendaalhof	4	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
Bois de Bernihè	9	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevigny
De Nieuwe Kaai	3	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
Home Aldante	14	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
't Neerhof	15	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel,

Exploitant et projets-30 juin 2020	Numérotation sur la carte de la page de gauche	Adresse
Belgique - Leasings financiers		
CPAS		
Herfstvrede	1	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Huis Driane	2	Molenstraat 56, 2270, Herenthout
De Stille Meers	4	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke
ASBL caritatives		
Residentie De Anjers	5	Veststraat 60, 2940 Balen
De Nieuwe Ceder	3	Parijsestraat 34, 9800 Deinze
Pays-Bas - Immeubles de placement		
De Gouden Leeuw Groep		
De Gouden Leeuw (Laag-Keppel)	6	Rijksweg 916998 AG, Laag-Keppel
De Gouden Leeuw (Zelhem)	9	Burg. Rijpstraat 3-5, 7021 CP Zelhem
De Gouden Leeuw (Zutphen)	10	Spitaalstraat 93, 7201 EC Zutphen
Ontzorgd Wonen Groep		
Villa Sijthof	4	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar
Korian		
De Orangerie	1	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nimègue
Margaritha Maria Kerk	3	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg
Sterrenwacht	5	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
St. Josephkerk	8	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom
Valuas Zorggroep B.V.		
Villa Pavia	2	Laan van Beek en Royen 45 te 3701 AK Zeist
Boarnsterhim State	11	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn
Villa Oranjepark	12	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest
Het Witte Huis	13	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest
De Meerhorst	14	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede
Villa Wulperhorst	7	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist



V. États financiers résumés

1. État consolidé du résultat global

Les montants sont mentionnés en euros.			
Période clôturée le 30 juin		2020	2019
I.	Revenus locatifs (+)	16 943 476	14 400 031
RÉSULTAT LOCATIF NET		16 943 476	14 400 031
V.	Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire	90 352	0
VII.	Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-90 352	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		16 943 476	14 400 031
XIV.	Frais généraux de la Société (-)	-3 645 180	-2 560 354
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 096 589	1 820 641
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		14 394 885	13 660 318
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	86 674	257 817
XIX.	Autres résultats du portefeuille (+/-)	0	-140 606
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		14 481 559	13 777 529
XX.	Revenus financiers (+)	87	22 411
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)	-3 345 013	-3 081 292
XXII.	Autres charges financières (-)	-192 961	-120 659
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-6 050 744	-4 452 912
RÉSULTAT FINANCIER		-9 588 631	-7 632 452
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		4 892 928	6 145 077
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	-26 817	-161 372
XXV.	Exit tax (-)	-80 257	710 055
IMPÔTS		-107 074	548 683
RÉSULTAT NET (part du groupe)		4 785 854	6 693 760
Autres éléments du résultat global		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		4 785 854	6 693 760

2 Bilan consolidé

Les montants sont mentionnés en euros.			
Période clôturée le		30 juin 2020	31 décembre 2019
ACTIFS			
I.	IMMOBILISATION CORPORELLE	710 742 510	566 900 062
	B. Immobilisations incorporelles	164 819	174 260
	C. Immeubles de placement	504 832 102	357 245 670
	D. Autres immobilisations corporelles	2 083 561	9 909 596
	E. Immobilisations financières	176 134	633 303
	F. Créances de location-financement	187 580 882	183 842 688
	G. Créances commerciales et autres immobilisations	15 905 011	15 094 545
II	ACTIFS COURANTS	25 491 492	5 978 297
	D. Créances commerciales	2 127 603	840 993
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	566 538	1 445 296
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 935 043	3 347 195
	G. Comptes de régularisation	862 307	344 813
TOTAL DE L'ACTIF		736 234 002	572 878 359
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
CAPITAUX PROPRES		354 893 664	266 291 362
	A. Capital	143 442 647	121 338 541
	B. Prime d'émission	181 474 407	104 174 862
	C. Réserves	23 533 586	14 258 127
	D. Résultat net de l'exercice ⁽¹⁾	6 443 023	26 519 833
PASSIFS		381 340 338	306 586 997
I.	Passifs non courants	209 910 853	189 841 523
	A. Provisions	2 500	2 500
	B. Dettes financières non courantes	176 953 357	164 999 835
	C. Autres passifs financiers non courants	28 826 342	23 075 069
	E. Autres passifs non courants	1 783 847	1 764 119
	F. Impôts différés	2 344 807	0
II.	Passifs courants	171 429 485	116 745 474
	B. Dettes financières courantes	161 979 431	108 885 078
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 422 845	4 201 363
	E. Autres passifs courants	4 544 260	2 477 769
	F. Comptes de régularisation	1 482 948	1 181 264
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF		736 234 002	572 878 359

(1) La différence entre le résultat net de l'exercice figurant dans le bilan consolidé et le résultat net basé sur l'état consolidé du résultat global concerne le résultat au 31 décembre 2019 des filiales néerlandaises pour lesquelles l'assemblée générale sur les comptes annuels n'a pas encore eu lieu.

3. État des variations des fonds propres consolidés

	CAPITAL	PRIME D'ÉMISSION	réserves pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		réserves avant l'impact des swaps ⁽¹⁾
		<i>réserve pour le solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	<i>réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)</i>		
1 janvier 2019	114 961 266	87 551 065	2 884 002	-1 578 417	-19 413 963
affectation du résultat net de l'exercice 2018			5 431 796	-165 090	-142 220
dividendes					
actions propres					
résultat de la période ⁽²⁾					
acompte sur dividende					
augmentation de capital	6 377 275	16 647 523			
30 juin 2019	121 338 541	104 198 588	8 315 799	-1 743 507	-19 556 183
1 janvier 2020	121 338 541	104 174 862	8 315 799	-1 743 507	-19 556 183
affectation du résultat net de l'exercice 2019			7 592 632	-343 696	-3 061 553
dividendes					
actions propres					
résultat de la période ⁽²⁾					
acompte sur dividende					
augmentation de capital	22 104 106	77 299 544			
30 juin 2020	143 442 647	181 474 407	15 908 431	-2 087 203	-22 617 736

Les montants sont mentionnés en euros.

	autres réserves	réserve pour actions propres	résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
1 janvier 2019	11 283 515	0	11 722 154	4 897 292	23 001 578	230 411 202
affectation du résultat net de l'exercice 2018			4 404 264	9 528 750	-9 528 750	0
dividendes				0	-13 912 448	-13 912 448
actions propres		-123 691		-123 691	0	-123 691
résultat de la période ⁽²⁾				0	6 693 759	6 693 759
acompte sur dividende				0	0	0
augmentation de capital				0	0	23 024 798
30 juin 2019	11 283 515	-123 691	16 126 418	14 302 352	6 254 139	246 093 620
1 janvier 2020	11 283 515	-167 916	16 126 418	14 258 127	26 519 833	266 291 362
affectation du résultat net de l'exercice 2019	143 859		4 828 143	9 159 385	-9 159 385	0
dividendes				0	-15 703 278	-15 703 278
actions propres		116 075		116 075	0	116 075
résultat de la période ⁽²⁾				0	4 785 854	4 785 854
acompte sur dividende				0	0	0
augmentation de capital				0	0	99 403 650
30 juin 2020	11 427 374	-51 840	20 954 561	23 533 587	6 443 023	354 893 664

(1) réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans la norme IFRS (+/-)

(2) La société n'a aucun « résultat non réalisés » au sens de la norme IAS 1, de telle sorte que le résultat net de la société est égal au résultat global.

Aucune distinction n'est faite entre les variations du patrimoine qui sont le fruit d'opération avec des actionnaires-propriétaires et celles qui ne le sont pas, étant donné que la Société ne dispose pas d'intérêts minoritaires.

4 Tableau de flux de trésorerie

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 30 juin	2020	2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3 347 195	2 746 139
1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	17 696 789	-21 882
Résultat net de l'exercice	4 785 854	6 693 759
impôts	107 074	-548 683
charges nettes d'intérêts	3 345 013	3 081 292
revenus d'intérêts	-87	-22 411
Résultat net de l'exercice (à l'exclusion des intérêts et impôts)	8 237 855	9 203 958
Éléments non monétaires à ajouter au résultat ou à déduire du résultat	5 949 294	2 523 260
variations de la juste valeur des swaps	6 050 744	4 452 912
variations de la juste valeur des immeubles de placement	-86 674	-257 817
amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.	100 815	84 665
marge de profit ou de perte correspondant à la période	-115 591	-1 897 107
autre résultat sur portefeuille	0	140 606
Variation du besoin en fonds de roulement	3 509 641	-11 749 100
Mouvement des actifs	3 533 739	-6 444 220
Mouvement du passif	-24 098	-5 304 880
2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-111 103 149	-28 008 727
investissements en location-financement (développements)	-943 975	-9 584 169
investissements dans des immeubles de placement (y compris les développements)	-25 083 210	-13 956 701
investissements dans des actions de sociétés immobilières	-84 934 442	-4 334 164
investissements dans des immobilisations corporelles	-124 480	-115 081
investissements dans des immobilisations incorporelles	-16 878	-18 612
investissements en immobilisations financières	-164	0
3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	111 994 208	30 135 026
Éléments de trésorerie inclus dans le résultat	-3 315 263	-2 913 394
charges d'intérêt payées	-3 360 295	-2 978 995
intérêts reçus (swap)	45 031	65 601
Variation des passifs financiers et des dettes financières	65 047 367	39 215 401
augmentation (+) des dettes financières	65 406 815	40 700 000
diminution (-) des dettes financières : remboursements	-359 448	-1 484 599
Variation des capitaux propres	50 262 104	-6 166 982
achat / vente d'actions propres	116 075	-123 691
paiements de dividendes	-15 703 278	-6 043 292
augmentation de capital et prime d'émission	58 878 523	0
augmentation du dividende	6 970 784	0
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE (1) + (2) + (3)	18 587 848	2 104 417
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	21 935 043	4 850 556

5. Note explicative

5.1 Informations générales sur la Société

Care Property Invest (la « Société ») est une société anonyme ayant adopté le statut de société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge le 25 novembre 2014. Le siège social de la Société est situé à l'adresse suivante : Horstebaan 3 à 2900 Schoten (téléphone : + 32 3 222 94 94).

Care Property Invest participe activement au marché immobilier et a pour objet de mettre des projets de qualité à la disposition de prestataires de soins, comme prévu dans le décret sur les soins et le logement. Parmi ces projets, relevons les centres de services de soins et de logement, les centres de services, les groupes de logements à assistance et les autres formes de logements pour les personnes handicapées. Care Property Invest peut développer, réaliser et financer elle-même ces infrastructures, mais aussi refinancer des bâtiments existants avec ou sans rénovation ou extension.

L'action Care Property Invest est cotée sur Euronext Bruxelles (marché réglementé).

Les états financiers intermédiaires résumés de la Société au 30 juin 2020 comprennent la Société et ses filiales. Les états financiers intermédiaires résumés sont établis en euros, sauf indication contraire, et couvrent la période de six mois clôturée le 30 juin 2020.

5.2 Méthodes comptables

Les états financiers intermédiaires résumés de la Société sont établis conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), telles qu'approuvées et acceptées au sein de l'Union Européenne, et conformément aux dispositions de la loi SIR et de l'AR SIR. Ces normes comprennent toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées publiées par le Bureau international des normes comptables (IASB) et le Comité d'interprétation des normes internationales d'information financière (IFRIC), dans la mesure où elles s'appliquent aux activités du groupe.

Les états financiers intermédiaires résumés doivent être consultés ensemble avec les états financiers de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019. Care Property Invest n'a adopté aucune nouvelle norme ou interprétation IFRS au cours du premier semestre de 2020.

5.3 Information sectorielle

Étant donné que Care Property Invest SA est active sur le marché néerlandais depuis octobre 2018 et ambitionne de faire des Pays-Bas son deuxième marché domestique, la Société fait, depuis lors, conformément à l'IFRS 8, une distinction entre deux secteurs géographiques : la Belgique et les Pays-Bas.

L'information sectorielle tient compte des secteurs opérationnels et de l'information interne utilisée pour le processus décisionnel. Les résultats de l'entreprise sont régulièrement évalués par le « Chief Operating Decision Maker » (administrateurs les plus hauts placés de la Société), ou CODM, en vue de prendre les décisions relatives à la répartition des ressources disponibles et de déterminer les prestations du secteur. Au sein de Care Property Invest SA, le collège de gestion journalière intervient en tant que CODM.

Pour les méthodes comptables du rapport financier, nous vous renvoyons au point 5.2 – Méthodes comptables. Tout groupe de sociétés relevant d'un contrôle commun est considéré comme un seul client. Les produits issus de transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils excèdent 10 % du chiffre d'affaires. Pour Care Property Invest SA, il s'agit de :

- Armonea, avec une part de 13,9 % du chiffre d'affaires global répartie sur 7 bâtiments en Belgique et
- Vulpia Care Group avec une part de 12,19 % du chiffre d'affaires global répartie sur 6 bâtiments en Belgique.

L'information sectorielle comprend les résultats, les actifs et les passifs qui peuvent être affectés, directement ou sur une base raisonnable, à un secteur déterminé.

5.3.1 INFORMATION SECTORIELLE – RÉSULTAT

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 30 juin 2020				
Résultat d'exploitation	Belgique	Pays-Bas	Montants non affectés	Total
RÉSULTAT LOCATIF NET	16 040 540	902 937	0	16 943 476
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16 040 540	902 937	0	16 943 476
Frais généraux de la société	-3 555 049	-90 131	0	-3 645 180
Autres revenus et charges d'exploitation	1 096 596	-7	0	1 096 589
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	13 582 086	812 799	0	14 394 885
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 036 852	1 123 526	0	86 674
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 545 234	1 936 325	0	14 481 559
Résultat financier			-9 588 631	-9 588 631
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				4 892 928
Impôts			-107 074	-107 074
RÉSULTAT NET				4 785 854
RÉSULTAT GLOBAL				4 785 854

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 30 juin 2019				
Résultat d'exploitation	Belgique	Pays-Bas	Montants non affectés	Total
RÉSULTAT LOCATIF NET	14 249 964	150 067	0	14 400 031
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14 249 964	150 067	0	14 400 031
Frais généraux de la société	-2 511 398	-48 956	0	-2 560 354
Autres revenus et charges d'exploitation	1 836 622	-15 981	0	1 820 641
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	13 575 188	85 130	0	13 660 319
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-143 844	401 661	0	257 817
Autre résultat sur portefeuille	-108 972	-31 634	0	-140 606
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13 322 371	455 158	0	13 777 529
Résultat financier			-7 632 453	-7 632 453
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				6 145 076
Impôts			548 683	548 683
RÉSULTAT NET				6 693 759
RÉSULTAT GLOBAL				6 693 759

5.3.2 INFORMATION SECTORIELLE – BILAN

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 30 juin 2020				
Bilan	Belgique	Pays-Bas	Montants non affectés	Total
TOTAL DE L'ACTIF	419 012 185	85 819 918	231 401 899	736 234 002
Investissements immobiliers	419 012 185	85 819 918	0	504 832 102
<i>Investissements immobiliers</i>	<i>402 684 317</i>	<i>51 336 537</i>	<i>0</i>	<i>454 020 854</i>
<i>Investissements immobiliers – projets de développement</i>	<i>15 492 487</i>	<i>33 912 615</i>	<i>0</i>	<i>49 405 102</i>
<i>Investissements immobiliers – droits réels</i>	<i>835 381</i>	<i>570 765</i>	<i>0</i>	<i>1 406 147</i>
Autres actifs			231 401 899	231 401 899
TOTAL DES FONDS PROPRES ET PASSIFS			736 234 002	736 234 002
Fonds propres			354 893 664	354 893 664
Passifs			381 340 338	381 340 338

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 31 décembre 2019				
Bilan	Belgique	Pays-Bas	Montants non affectés	Total
TOTAL DE L'ACTIF	299 366 869	57 878 801	215 632 690	572 878 359
Investissements immobiliers	299 366 869	57 878 801	0	357 245 670
<i>Investissements immobiliers</i>	<i>284 403 034</i>	<i>28 094 230</i>	<i>0</i>	<i>312 497 264</i>
<i>Investissements immobiliers – projets de développement</i>	<i>13 771 920</i>	<i>29 290 521</i>	<i>0</i>	<i>43 062 441</i>
<i>Investissements immobiliers – droits réels</i>	<i>1 191 915</i>	<i>494 050</i>	<i>0</i>	<i>1 685 965</i>
Autres actifs			215 632 690	215 632 690
TOTAL DES FONDS PROPRES ET PASSIFS			572 878 359	572 878 359
Fonds propres			266 291 362	266 291 362
Passifs			306 586 997	306 586 997

5.4 Patrimoine

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
Immeubles de placement		
juste valeur totale	504 832 102	357 245 670
la durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période de location ou de bail	22,85	23,07
Activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
Créances de location-financement	187 580 882	183 842 688
Créances commerciales concernant les projets achevés	15 905 011	15 094 545
Total des créances de location-financement	203 485 893	198 937 233
juste valeur des créances de location-financement	291 376 773	286 714 450
durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période de droit de superficie	14,63	14,94
Écart entre le total des créances et la juste valeur	87 890 880	87 777 217

5.5 Tableau des changements de biens immobiliers

Les montants sont mentionnés en euros.

	2020			2019		
	Biens immobiliers en exploitation	Développement de projets	Droits réels	Biens immobiliers en exploitation	Développement de projets	Droits réels
Valeur comptable au 1er janvier	312 497 264	43 062 441	1 685 965	257 331 510	13 761 157	338 556
Acquisitions par achat ou apport	139 369 275	4 167 305	20 237	45 999 683	28 353 337	1 596 162
Variation de la juste valeur hors réduction de loyer	2 154 314	2 175 356	-300 055	9 166 071	947 946	-82 141
Transfert de/vers d'autres postes ⁽¹⁾						-166 612
Valeur comptable au 30 juin/31 décembre	454 020 854	49 405 102	1 406 147	312 497 264	43 062 441	1 685 965

(1) Ajustements dus à la capitalisation des coûts.

5.6 Dettes financières

Les montants sont mentionnés en euros.

	31/12/2019	Éléments de trésorerie	Éléments hors trésorerie				30/06/2020
			Acquisi-tions	Modifi-cations du taux de change	Modifica-tions de la juste valeur	Autres modifi-cations	
Passifs financiers non courants	164 999 835	13 500 000	0	0	0	-1 546 478	176 953 357
Passifs financiers courants	108 802 708	51 547 875	0	0	0	1 546 478	161 897 061
Instruments de couverture autorisés	23 075 069	0	0	0	5 742 098	9 176	28 826 342
Total des passifs d'activités financières	296 877 612	65 047 875	0	0	5 742 098	9 176	367 676 761

5.7 Instruments financiers

Care Property Invest a fait appel aux fonds étrangers pour financer de nouveaux projets. Un certain nombre de ces prêts ont été couverts par une opération de swap. Conformément à la norme IFRS 9, les justes valeurs de ces instruments financiers sont incluses sous la rubrique des actifs financiers (en cas d'évaluation positive) ou sous la rubrique des passifs financiers à long terme (en cas d'évaluation négative). Les variations de ces valeurs sont comptabilisées dans l'état du résultat global sous la rubrique « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers».

Les instruments financiers sont considérés comme de « niveau 2 » sur l'échelle de la juste valeur définie par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables. Les instruments de couverture sont des dérivés qui ne répondent pas aux critères stricts de la norme IFRS 9 pour l'application de la comptabilité de couverture, mais fournissent des couvertures économiques pour les risques liés aux taux d'intérêt.

Toutes les couvertures ont été conclues dans le cadre de la gestion des risques financiers, telle que décrite à la page 183 du chapitre «VIII Comptes annuels» du Rapport financier annuel 2019 de la Société. La juste valeur est calculée par la banque sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Cette juste valeur est appliquée, conformément à la norme IFRS 13, pour représenter le risque de crédit propre (« debit devaluation adjustment » ou « DVA ») et l'évaluation de crédit de la contrepartie (« credit valuation adjustment » ou « CVA »).

L'aperçu des couvertures figure ci-après :

Les montants sont mentionnés en euros.

APERÇU DES FINANCEMENTS EN DATE DU 30 JUIN 2020						
pour le projet à	montant de l'emprunt (montant notionnel)	date finale	taux d'intérêt à payer	intérêts à recevoir	durée résiduelle (en années)	évaluation au 30 juin 2020
Payeur de l'IRS Belfius	1.187.486	01/02/33	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,60	-781.649
Payeur de l'IRS Belfius	1.213.165	03/08/26	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	6,10	-396.566
Payeur de l'IRS Belfius	1.511.366	02/10/34	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,27	-1.075.415
Payeur de l'IRS Belfius	1.618.799	02/05/33	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,85	-961.432
Payeur de l'IRS Belfius	1.667.307	02/05/35	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,85	-1.076.918
Payeur de l'IRS Belfius	1.736.652	02/01/36	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,52	-1.394.273
Payeur de l'IRS Belfius	1.885.159	03/10/33	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,27	-1.117.994
Payeur de l'IRS Belfius	2.067.360	02/11/32	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,35	-1.078.194
Payeur de l'IRS Belfius	2.147.305	03/04/34	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,77	-1.195.112
Payeur de l'IRS Belfius	2.283.967	01/10/36	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,27	-1.923.345
Payeur de l'IRS Belfius	2.406.537	01/08/36	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,10	-1.996.252
Payeur de l'IRS Belfius	2.993.024	01/03/35	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,68	-2.029.713
Payeur de l'IRS Belfius	3.003.108	01/12/34	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,43	-2.173.038
Payeur de l'IRS Belfius	3.061.489	01/02/27	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	6,59	-1.001.508
Payeur de l'IRS Belfius	3.222.433	31/12/36	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	16,52	-2.526.401
Payeur de l'IRS Belfius	3.786.791	31/12/36	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,52	-2.759.249
Payeur de l'IRS Belfius	5.000.000	23/10/34	0,255%	EURIBOR 3M	14,32	-245.651
Payeur de l'IRS Belfius	5.000.000	23/10/34	0,310%	EURIBOR 6M	14,32	-259.694
Payeur de l'IRS Belfius	5.000.000	04/12/34	0,310%	EURIBOR 3M	14,44	-282.205
Payeur de l'IRS BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/26	2,460%	EURIBOR 1M	5,75	-632.123
Payeur de l'IRS BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	2.461.000	31/03/26	2,060%	EURIBOR 1M	5,75	-193.798
Payeur de l'IRS BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/29	2,530%	EURIBOR 1M	9,01	-566.341
Payeur de l'IRS KBC	12.000.000	17/07/26	0,653%	EURIBOR 3M	6,05	-1.035.261
Payeur de l'IRS KBC	8.000.000	29/03/29	0,488%	EURIBOR 3M	8,75	-559.375
Payeur de l'IRS KBC	8.000.000	11/12/29	0,050%	EURIBOR 3M	9,45	-252.645
Payeur de l'IRS KBC	10.000.000	19/02/30	-0,083%	EURIBOR 3M	9,65	-182.915
Payeur de l'IRS KBC	5.000.000	04/03/30	-0,204%	EURIBOR 3M	9,68	-30.906
Payeur de l'IRS KBC	40.000.000	18/06/35	0,090%	EURIBOR 3M	14,98	-926.905
Payeur de l'IRS ING	5.000.000	30/09/29	-0,160%	EURIBOR 3M	9,26	-53.877
Payeur de l'IRS ING	10.000.000	28/02/30	-0,141%	EURIBOR 3M	9,67	-117.589
TOTALE						

(1) Dépréciation du montant de référence sur la durée de vie du swap.

La juste valeur des instruments de couverture est soumise à l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en grande partie la variation de la juste valeur des instruments de couverture entre le 1er janvier 2020 et le 30 juin 2020. Cela a conduit à une perte de -6 050 744 € enregistrée dans l'état du résultat global de la Société au 30 juin 2020. Ces variations de valeur sont des variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté. Une modification de la courbe des rendements de 0,25 % (plus positive ou négative) aurait un impact sur la juste valeur des instruments d'environ 5,3 millions €. Une hausse des taux d'intérêt aurait un impact positif sur l'état du résultat global et une baisse des taux d'intérêt aurait un impact négatif sur l'état du résultat global.

5.8 Taux d'endettement

Le taux d'endettement sur une base consolidée est calculé conformément à l'AR SIR

Période clôturée le	30 juin 2020	31 décembre 2019
calculation de l'endettement conformément à l'article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Endettement total	381 340 338	306 586 997
diminué des (conformément à l'article 13 § 1 de l'« AR SIR »)		
<i>provisions</i>	-2 500	-2 500
<i>instruments de couverture autorisés</i>	-28 826 342	-23 075 069
<i>impôts différés (passif - y compris exit tax)</i>	-2 344 807	0
<i>comptes de régularisation</i>	-1 482 948	-1 181 264
actifs à prendre en compte pour la calculation du taux d'endettement conformément à l'article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Total de l'actif	736 234 002	572 878 359
moins : (conformément à l'article 13 § 1 de l'« AR SIR »)		
<i>instruments de couverture autorisés</i>	0	-457 333
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	47,36%	49,32%

L'espace disponible pour la réalisation de nouveaux investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 % s'élève à 232,5 millions € au 30 juin 2020.

5.9 Explication de la juste valeur

Conformément à la norme IFRS 13, les éléments du bilan dont la juste valeur peut être calculée sont repris ci-dessous et répartis en niveaux définis par la norme IFRS 13. Cette échelle compte 3 niveaux : niveau 1 : les prix cotés sur les marchés d'actifs ; niveau 2 : les données observables autres que les prix cotés visés au niveau 1 ; niveau 3 : les données non observables.

	Niveau	2020		2019	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Investissements immobiliers	3	504 832 102	504 832 102	357 245 670	357 245 670
Créances de location-financement, créances commerciales et autres (1)	2	203 485 893	291 376 773	198 937 233	286 714 450
Immobilisations financières	2	176 134	176 134	633 303	633 303
Créances commerciales	2	2 127 603	2 127 603	840 993	840 993
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	21 935 043	21 935 043	3 347 195	3 347 195
Dettes financières courantes et non courantes	2	338 932 788	371 324 362	273 884 913	303 018 264
Autres passifs financiers non courants (swaps)	2	-28 826 342	-28 826 342	-23 075 069	-23 075 069
Autres passifs non courants	2	1 783 847	1 783 847	1 764 119	1 764 119
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2	3 422 845	3 422 845	4 201 363	4 201 363
Autres passifs courants	2	4 544 260	4 544 260	2 477 769	2 477 769

(1) La juste valeur des « créances de location-financement » et des « dettes financières » a été calculée en actualisant tous les flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de la période concernée, en fonction de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majoré d'une marge.

6. événements importants postérieurs à la date de clôture

Pour les notes relatives aux événements importants postérieurs à la date de clôture, voir le point «Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de 2020» à la page 24 du chapitre «I. Rapport de gestion intermédiaire».

7. Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées sont définies conformément à IAS 24 et au Code des sociétés.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2020, aucune transaction n'a été effectuée en dehors du cadre des relations commerciales normales

8. Participations

Au 30 juin 2020, Care Property détient 8 filiales belges et 7 filiales néerlandaises. Plus de détails sur ces sociétés ⁽¹⁾ figurent dans le tableau ci-dessous.

Nom	Catégorie	Numéro de TVA	Date d'acquisition	Part dans le capital de CPI (en %)
Care Property Invest nv (SIR)	Société mère	BE0456.378.070		
Filiales belges				
’t Neerhof service nv (GVBF)	Filiale	BE0876.735.785	29/03/2018	100 %
De Meeuwen nv (GVBF)	Filiale	BE0456.378.070	2/10/2018	100 %
B.E.R.L. International (GVBF)	Filiale	BE0475.004.743	19/12/2018	100 %
Immo du Lac nv (GVBF)	Filiale	BE0475.004.842	3/04/2019	100 %
Zorginfra nv	Filiale	BE0444.701.349	4/06/2020	100 %
Ruiterschool Van Dooren nv	Filiale	BE0833.779.534	4/06/2020	100 %
Zilvermolen nv	Filiale	BE0462.037.427	4/06/2020	100 %
De Wand-Janson nv	Filiale	BE0440.216.880	4/06/2020	100 %
Filiales néerlandaises				
Care Property Invest.NL B.V.	Filiale	Kvk 72865687	17/10/2018	100 %
Care Property Invest.NL2 B.V.	Filiale	Kvk 73271470	5/12/2018	100 %
Care Property Invest.NL3 B.V.	Filiale	Kvk 74201298	5/03/2019	100 %
Care Property Invest.NL4 B.V.	Filiale	Kvk 74580000	15/04/2019	100 %
Care Property Invest.NL5 B.V.	Filiale	Kvk 74918516	23/05/2019	100 %
Care Property Invest.NL6 B.V.	Filiale	Kvk 75549808	8/08/2019	100 %
Care Property Invest.NL7 B.V.	Filiale	Kvk 77849922	16/04/2020	100 %

(1) Après la clôture du premier semestre 2020, le 21 juillet 2020, Care Property Invest a acquis deux filiales espagnoles à 100 %, Care Property Invest Spain S.L. et Care Property Invest Tulip S.L.. Ces filiales ont été créées pour acquérir des propriétés de soins de santé en Espagne.

9. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE CARE PROPERTY INVEST SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES CONDENSÉS CLOS LE 30 JUIN 2020 ET POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS SE TERMINANT À CETTE DATE

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Care Property Invest sa (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2020, ainsi que l'état consolidé résumé du résultat global, l'état des variations des fonds propres consolidés, et le tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 736.234 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de six mois de € 4.786 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basé sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne.

Paragraphe d'observation – Covid-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats du Groupe des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur le Groupe est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre «1. Impact de Covid 19 sur les activités de la Société» concernant les risques et incertitudes pour le Groupe résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, 1 septembre 2020

Représentée par

Christel Weymeersch

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises sprl

Associée, agissant au nom d'une sprl

Commissaire de Care Property Invest NV

Christophe Boschmans, bestuurder

10 Indicateurs Alternatifs de Performance

On entend par Indicateur Alternatif de Performance «IAP» un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie d’une société autre qu’un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Care Property Invest utilise des IAP dans sa communication financière au sens des lignes directrices émises par l’Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) le 5 octobre 2015. Un certain nombre de ces IAP sont recommandées par l’Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (EPRA) et sont abordées dans le chapitre «III. EPRA» à la page 54 de ce rapport financier semestriel. Les IAP ci-dessous ont été déterminés par la Société elle-même afin de permettre au lecteur de mieux comprendre ses résultats et ses performances.

Les mesures de performance établies par les normes IFRS ou par la loi ne sont pas considérées comme des IAP, pas plus qu’elles ne sont des mesures basées sur les rubriques de l’état du résultat global ou du bilan.

10.1 Marge opérationnelle

Définition: Il s’agit du résultat d’exploitation avant le résultat sur le portefeuille divisé par le résultat locatif net, ce qui permet de réconcilier le résultat d’exploitation avant le résultat sur le portefeuille et le résultat locatif net avec l’état du résultat global.

Utilité : Cette mesure permet de mesurer la rentabilité des activités de location de la Société

Les montants sont en euros.			
Période clôturée le 30 juin		2020	2019
Résultat d’exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	14 394 885	13 660 319
Revenus locatifs nets	= B	16 943 476	14 400 031
Marge opérationnelle	= A/B	84,96%	94,86%

10.2 Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

Définition : Il s’agit du résultat financier hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS), soit la somme des postes «XX. Revenus financiers», «XXI. Frais d’intérêt nets» et «XXII. Autres charges financières» de l’état du résultat global.

Utilité : cette mesure ne tient pas compte de l’impact des actifs et passifs financiers sur l’état du résultat global, reflétant ainsi le résultat des activités opérationnelles stratégiques.

Les montants sont en euros.			
Période clôturée le 30 juin		2020	2019
Résultat financier	= A	-9 588 631	-7 632 453
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	= B	-6 050 744	-4 452 912
Résultat financier avant variations de la juste valeur d’actifs et de passifs financiers	= A-B	-3 537 887	-3 179 541

10.3 Fonds propres avant la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés et excluant la variation de la juste valeur des actifs/passifs financiers

Définition : Il s’agit des capitaux propres à l’exclusion de la réserve cumulée pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés (non soumis à la comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS) et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, pour lesquels la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés est incluse dans la rubrique «C». Réserves» du bilan consolidé et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers peuvent être réconciliées avec la rubrique «XXIII. Variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers dans l’état du résultat global.

Utilité : cette mesure représente les capitaux propres sans tenir compte de la valeur de marché hypothétique des instruments dérivés

Les montants sont en euros.			
Période clôturée le		30 juin 2020	31 décembre 2019
Capitaux propres	= A	354 893 664	266 291 362
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	= B	22 617 736	19 556 183
Variation de la juste valeur des actifs/passifs financiers	= C	6 050 744	3 061 553
Capitaux propres avant les variations de la juste valeur des produits financiers	= A-B -C	326 225 184	243 673 627

10.4 Interest coverage ratio

Définition : Il s’agit du résultat d’exploitation avant le résultat sur le portefeuille divisé par les charges d’intérêt payées, ce qui permet de réconcilier le résultat d’exploitation avant le résultat sur le portefeuille et les charges d’intérêt payées avec l’état du résultat global.

Utilité : Cette mesure indique le nombre de fois qu’une société gagne ses frais d’intérêt et donne une indication de la mesure dans laquelle le résultat d’exploitation peut diminuer sans que la société ne connaisse de difficultés financières. Conformément à une convention conclue avec la banque KBC, cette valeur doit être d’au moins 2.

Les montants sont en euros.			
Période clôturée le 30 juin		2020	2019
Résultat d’exploitation avant le résultat sur le portefeuille	= A	14 394 885	13 660 319
Total des frais d’intérêts payés.	= B	3 345 013	3 081 292
Interest coverage ratio	= A/B	4,30	4,43

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

Le présent rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens du règlement (UE) 2017/1129. Ce rapport a été approuvé en néerlandais par la FSMA en tant qu'autorité compétente conformément au règlement susmentionné le 7 avril 2020. La FSMA n'approuvera ce document d'enregistrement que si les normes d'exhaustivité, de compréhensibilité et de consistance établies dans le règlement (UE) 2017/1129 sont respectées. L'approbation de ce document d'enregistrement par le FSMA ne doit pas être considérée comme une approbation de la société à laquelle ce document d'enregistrement se rapporte.