

Rapport financier semestriel 2021

Care Property Invest

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

Rapport financier semestriel 2021 - 1 septembre 2021



Chiffres clés

Chiffre clé	30 juin 2021	31 déc.2020	30 juin 2020	Évolution
Juste valeur du portefeuille immobilier	890 m €	822 m €		+8 % ↗
Capitalisation boursière	696,8 m €	648,6 m €		+7 % ↗
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	=
Taux d'endettement	46,98 %	46,31 %		+1 % ↗
Coût de capital emprunté	1,93 %	2,22 %		-13 % ↘
Résultat EPRA ajusté	13,2 m €		10,7 m €	+23 % ↗
Résultat EPRA ajusté par action	0,5106 €		0,4859 €	+5 % ↗
EPS (orientation)	1,04 €		0,96 €	+8 % ↗
DPS (orientation)	0,84 €		0,80 €	+5 % ↗

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES
publication le 1er septembre 2021, après les heures d'ouverture de la bourse

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
Pour la période du 1 janvier 2021 jusqu'au 30 juin 2021
RÉVISÉ

Tant la version néerlandaise, française et anglaise du présent rapport financier semestriel sont juridiquement contraignantes. Dans le cadre de leur relation contractuelle avec la Société, les investisseurs peuvent donc toujours se baser sur les versions traduites. Care Property Invest, représentée par ses personnes responsables est responsable de la traduction et de la conformité des versions néerlandaise, française et anglaise. Toutefois, en cas de divergences entre les versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra toujours.



La Société a augmenté sa
guidance EPS à 1,04 € et sa
guidance DPS à 0,84 €.

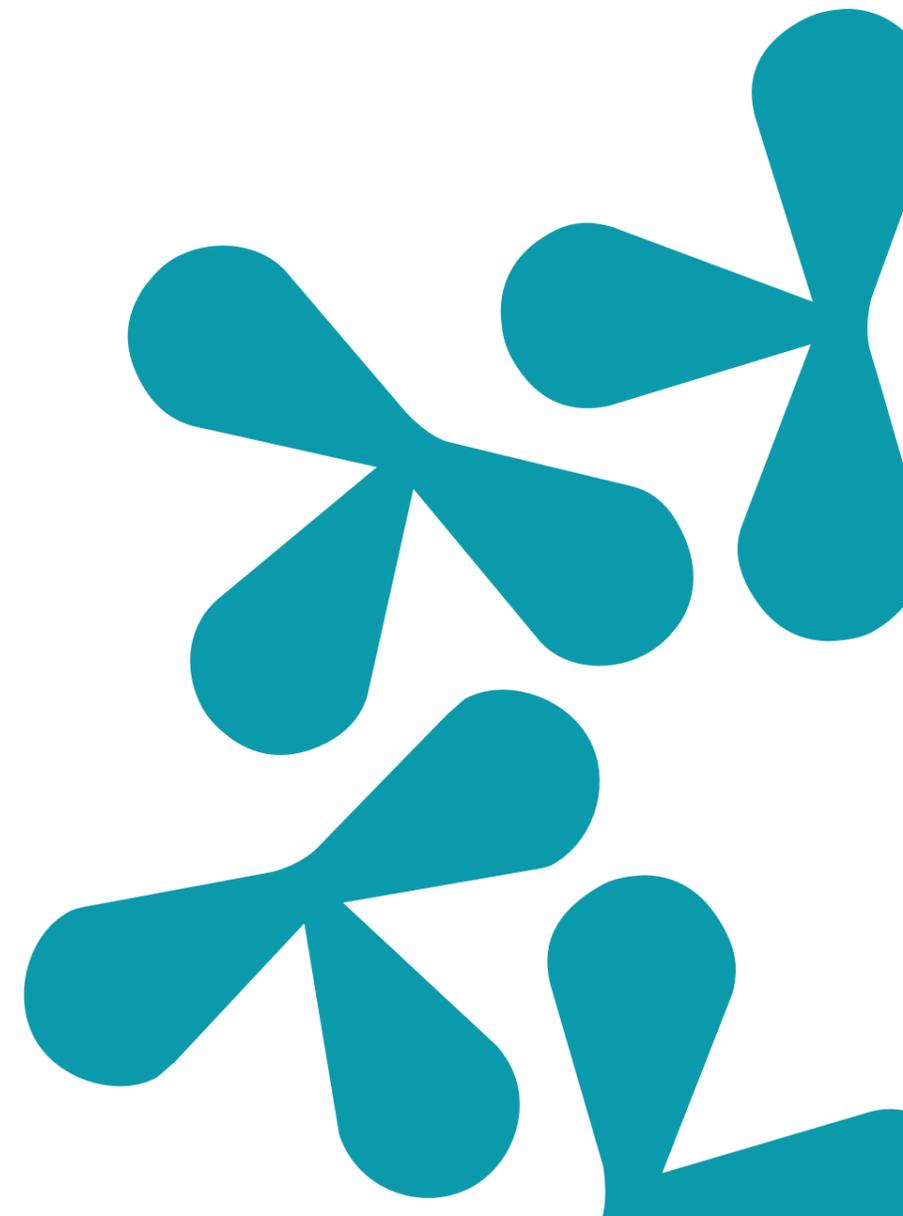
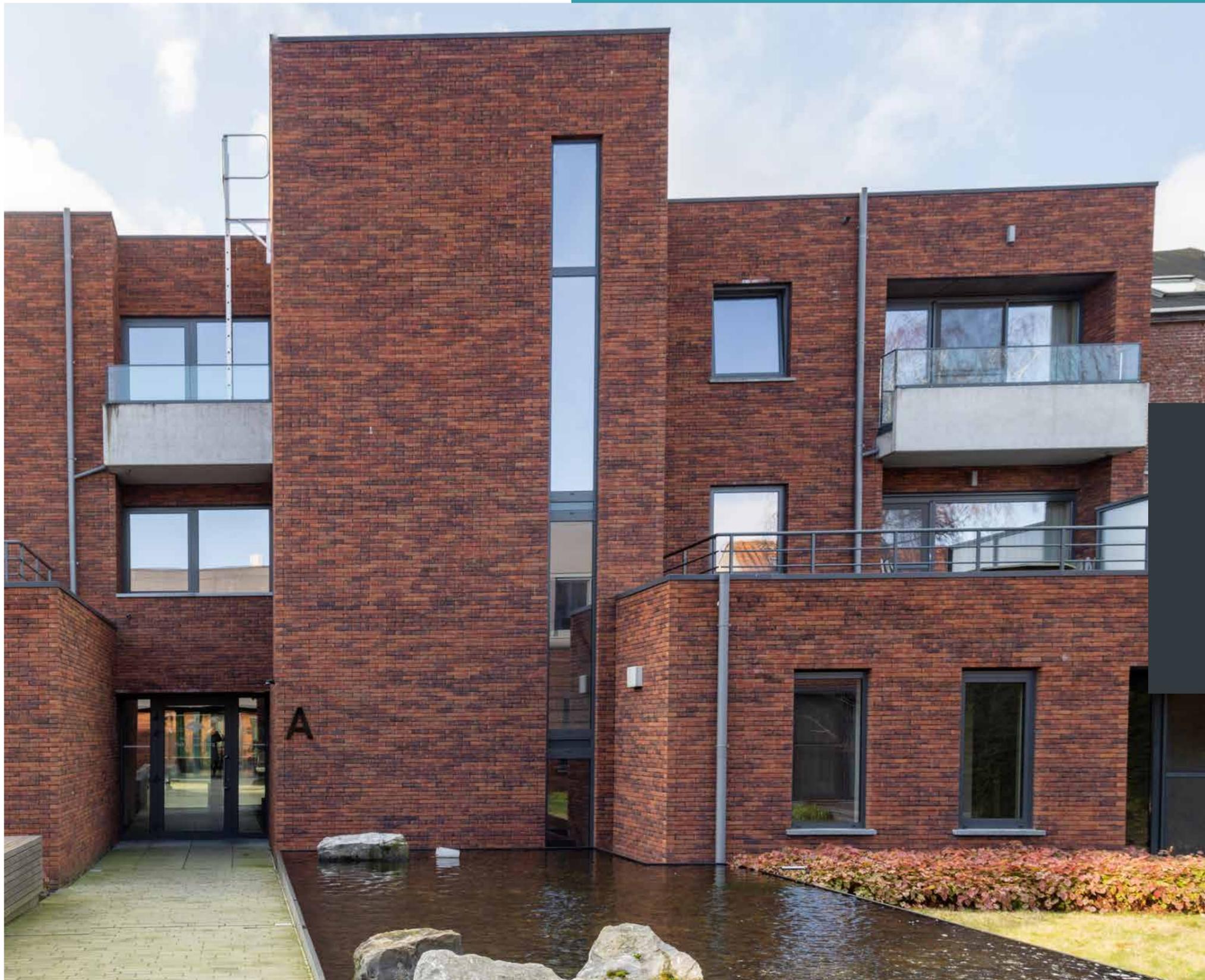


TABLE DE MATIÈRES

I. Rapport de gestion intermédiaire	10	IV. Rapport Immobilier	54
1. Événements marquants	10	1. Situation du marché immobilier sur lequel la Société exerce son activité	54
2. Synthèse de l'état du résultat global et du bilan consolidé	16	2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé	62
3. Perspectives	24	3. Rapport de l'expert immobilier	66
4. Conflits d'intérêts	28		
5. Gouvernance d'entreprise	29	V. États financiers résumés	72
6. Recherche et développement	30	1. Comptes annuels consolidés arrêtés au 30 juin 2021	72
7. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé	30	2. Bilan consolidé	73
8. Actions propres	31	3. Tableau des flux de trésorerie	74
9. Publication du rapport sur la durabilité 2020	31	4. État des variations des fonds propres consolidés	76
10. Personnes responsables (AR du 14 novembre 2007)	31	5. Notes explicatives aux comptes annuels consolidés	78
		6. Événements importants postérieurs à la date de clôture	85
II. Care Property Invest en bourse	34	7. Transactions avec des parties liées	85
1. Cours de bourse et volume	34	8. Données sur les filiales	86
3. Politique de dividendes	36	9. Rapport du commissaire	87
4. Obligations et titres de créance à court terme	37	10. Indicateurs Alternatifs de Performance	88
5. Actionnariat	38		
6. Calendrier financier	39		
III. EPRA	42		
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Participation	42		



I.
Rapport de gestion
intermédiaire

HISTORIQUE

1995 - 2021

1996

Augmentation de capital en espèces (IPO - Euronext Brussels).

7 février 1996

Montant total de l'augmentation de capital : environ 59 millions €.

À partir du 7 février 1996

10 210 actions entièrement libérées



1995

Constitution de Serviceflats Invest sa.

Agrément comme sicafi, à l'initiative du Gouvernement flamand, dans le but de construire et de financer 2 000 résidences-services pour des CPAS et des associations sociales sans but lucratif en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale.

À partir du 30 octobre 1995

210 actions entièrement libérées

2012

Programme d'investissement « 2 000 résidences- services » clôturé.

2000

Attribution du prix innovation award concernant « Les technologies et logements adaptés aux personnes âgées ».



2013-2014

Modification des statuts afin d'élargir l'objet de la Société.

2014

Serviceflats Invest sa devient Care Property invest sa.
Fractionnement des actions 1 : 1000

À partir du 24 mars 2014

10 210 000 actions entièrement libérées

Obtention du statut de Société Immobilière Réglementée Publique (SIR Publique).

2015

Augmentation de capital en espèces.

22 juin 2015

Montant total de l'augmentation de capital : environ 36 millions €.

À partir du 22 juin 2015

13 184 720 actions entièrement libérées



2015

Nouvelle adresse : Horstebaan 3, 2900 Schoten.

2014

Dividende optionnel

mai-juin 2014

Montant total de l'augmentation de capital : environ 2 millions €

À partir du 20 juin 2014

10 359 425 actions entièrement libérées

2016

Inclusion dans l'indice Bel MID.

Début de l'adhésion à l'EPRA.

2017

Augmentation de capital par un apport en nature.

15 mars 2017

Montant total de l'augmentation de capital : environ 34 millions €.

À partir du 15 mars 2017

15 028 880 actions entièrement libérées



2017

Augmentation de capital en espèces.

27 octobre 2017

Montant total de l'augmentation de capital : environ 70 millions €

À partir du 27 octobre 2017

19 322 845 actions entièrement libérées.

2017

Acquisition des premiers projets en Régions Wallonne et Bruxelles-Capitale.



2018

Entrée sur le marché néerlandais.

Acquisition du 100ème projet de soins de santé résidentiels.



2019

Augmentation de capital par un apport en nature.

3 avril 2019

Montant total de l'augmentation de capital : environ 16 millions €.

À partir du 3 avril 2019

20 086 876 actions entièrement libérées.



2019

Dividende optionnel

mai - juin 2020

Montant total de l'augmentation de capital : environ 7 millions €.

À partir du 26 juin 2019

20 394 746 actions entièrement libérées.

2020

Dividende optionnel

Mai-Juin 2020

Montant total de l'augmentation de capital : environ 7 millions €.

À partir du 19 juin 2020

21 918 213 actions entièrement libérées.

2020

Augmentation de capital par un apport en nature.

15 janvier 2020

Montant total de l'augmentation de capital : environ 34 millions €.

À partir du 15 janvier 2020

21 645 122 actions entièrement libérées.

2020

Entrée sur le marché espagnol.



2021

Augmentation de capital par un apport en nature.

20 janvier 2021

Montant total de l'augmentation de capital : environ 42 millions €.

À partir du 20 janvier 2021

25 806 148 actions entièrement libérées.

2020

Augmentation de capital en espèces (ABB).

juin 2020

Montant total de l'augmentation de capital : environ 60 millions €.

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 2021

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions et des projets en cours de développement au premier semestre de 2021.

Pour de plus amples informations concernant les biens immobiliers des projets acquis, veuillez consulter les communiqués de presse individuels sur le site web, <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/communiques-de-presse/>.

1.1.1 Projets premier semestre de 2021 en Belgique

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets avec un rendement immédiat							
Résidence des Ardennes	Services Ardennes (My-Assist)	20/01/2021	Attert	immeuble: 2017 développement: Q4 2021	29 ans (triple net)	immeuble: 42,1 € développement: 2,2 €	Asset deal (apport en nature)

1.1.2 Projets premier semestre de 2021 aux Pays-Bas

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets en cours de développement							
Amstel	Stepping Stones (Korian Holding)	31/03/2021	Ouderkerk aan de Amstel	Q4 2022	15 ans (triple net)	9,6 €	Asset deal
Projets en cours de développement							
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 ans (triple net)	6,2 €	Asset deal
Huize Elsrijk	Com4care	29/12/2020	Amstelveen	Q3 2022	20,5 ans (triple net)	6,2 €	Share deal
Mariënhaven	Valuas Zorggroep	28/12/2020	Warmond	Q3 2022	20 ans (triple net)	11,6 €	Asset deal
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Roermond	Q2 2022	25 ans (triple net)	8,2 €	Asset deal
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	27/09/2019	Hillegom	Q2 2022	20 ans (triple net)	9,1 €	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q1 2022	20 ans (triple net)	5,7 €	Asset deal
Margaritha Maria Kerk	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	église: Q3 2021 presbytère : Q4 2021	20 ans (triple net)	7,7 €	Asset deal
De Orangerie	Korian Holding Nederland	23/10/2018	Nijmegen	Q4 2021	20 ans (triple net)	11,0 €	Asset deal
Projets achevés							
Villa Wulperhorst	Valuas Zorggroep	06/08/2019 (Le Manoir) 16/10/2019 (La Remise)	Zeist	Q2 2021	25 ans (triple net)	13,0 €	Asset deal
De Gouden Leeuw	De Gouden Leeuw	19/12/2019	Zutphen	Q2 2021	25 ans (triple net)	11,8 €	Asset deal

1.1.3 Projets premier semestre de 2021 en Espagne

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets avec un rendement immédiat							
Emera Almeria	Filiale du Groupe Emera	18/03/2021	Almeria	2021	15 ans (triple net)	10,0 €	Share deal
Nouveaux projets en cours de développement							
Emera Mostoles	Filiale du Groupe Emera	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 ans (triple net)	12,0 €	Asset deal
Projets en cours de développement							
Emera Carabanchel	Filiale du Groupe Emera	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q2/Q3 2022	15 ans (triple net)	14,6 €	Asset deal

1.1.4 Autres événements au cours du premier semestre de 2021

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
t Neerhof Service nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089297
Ruiterschool Van Dooren nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089018
Zilvermolen nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089016
De Wand-Janson nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089014

Pour plus d'informations sur les projets de fusion, voir www.carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/.

1.1.4.2 CRÉATION/ ACQUISITION DE FILIALES

Nom filiale acquise	Date d'acquisition du contrôle	Objectif
Care Property Invest Jasmin S.L.	18 mars 2021	Acquérir de sites immobiliers de soins de santé en Espagne

1.1.4.3 AUGMENTATION DE CAPITAL EN NATURE

Le 20 janvier 2021, Care Property Invest a acquis le projet « Résidence des Ardennes » à Attert par le biais d'un apport en nature du terrain et de l'immeuble dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé. Un accord séparé a également été conclu en ce qui concerne la réalisation des travaux en cours.

Suite à cet apport, qui a résulté en une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) de 42 087 805 €, 1 696 114 actions Care Property Invest ont été émises. Le prix d'émission était de 24,81 € par action.

1.1.4.4 EXTENSION DU PROGRAMME MTN

Début 2021, Care Property Invest a encore augmenté le plafond de son programme MTN à 300 millions €, y compris une augmentation du montant des lignes de secours spécifiquement conclues à cette fin.

1.1.4.5 CORONAVIRUS (COVID-19)

L'apparition du COVID-19 au début de 2020 et les mesures prises pour contenir le virus n'ont pas d'impact significatif sur les résultats financiers au 1er semestre de 2021.

1.1.4.5.1 IMPACT SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

1.1.4.5.1.1. Revenus locatifs

Actuellement, Care Property Invest n'a pas d'arriérés de loyers contractuels dus à la crise COVID-19, ni de périodes de franchise de loyer ou de réduction de loyer accordée à ses locataires. Bien que le taux d'occupation réel des centres de services de soins et de logement en 2020 et au premier semestre de 2021 ait été légèrement inférieur, ils ont continué à fonctionner avec des précautions strictes et la crise COVID-19 n'a pas affecté le paiement des loyers par les opérateurs à la Société. D'une part, l'explication peut être trouvée dans la baisse limitée de l'occupation réelle en général, qui, depuis l'été de 2020 et la fin de l'arrêt des admissions de patients, a de nouveau augmenté sur l'ensemble du portefeuille, en partie grâce aux programmes de vaccination qui ont été déployés dans les pays où la Société opère, avec priorité pour les résidents des centres de services de soins et de logement ainsi que pour le personnel soignant. D'autre part, l'explication réside dans la qualité des locataires de la Société et le soutien gouvernemental au secteur dans les régions et les pays où la Société est active. Bien que les programmes de vaccination des résidents des centres de services de soins et de logement soient déjà terminés dans la plupart des pays, Care Property Invest continue de surveiller de près les taux d'occupation réels des centres de services de soins et de logement. Le portefeuille bien diversifié et la forte demande de biens immobiliers de soins ont contribué à la robustesse du modèle commercial de la Société et à sa capacité à surmonter cette crise sans impact matériel sur ses résultats financiers.

1.1.4.5.1.2. Résultat et dividende par action

Malgré la crise du COVID-19, Care Property Invest a pour objectif de travailler à un résultat EPRA ajusté par action plus élevé en 2021. La Société augmente donc ses prévisions pour le résultat EPRA ajusté de 1,00 € par action à 1,04 € par action.

Care Property Invest confirme également son intention de distribuer un dividende brut de 0,84 € par action pour l'exercice 2021 (ce qui est également supérieur à la prévision initiale de 0,82 € par action), soit 5 % de plus que les 0,80 € par action distribués pour l'exercice 2020.

1.1.4.5.2 IMPACT SUR LE BILAN

1.1.4.5.2.1. Évaluation du portefeuille immobilier

Les rapports d'évaluation des experts indépendants externes pour le 1^{er} semestre de 2021 concernant l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement montrent une tendance constante. Il n'est pas question d'une réévaluation à la baisse du portefeuille d'immeubles de placement suite à la crise COVID-19 au 30 juin 2021. Globalement, il y a même eu une réévaluation à la hausse de l'ensemble du portefeuille pour un montant de 6 240 761 €.

1.1.1.1.1.1 Taux d'endettement

Au 30 juin 2021, le ratio d'endettement de Care Property Invest était de 46,98 %. Malgré la crise COVID-19, au cours du 1^{er} semestre de 2021 la Société a donc réussi à maintenir le ratio d'endettement à un niveau comparable par rapport au début de l'exercice (au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement s'élevait à 46,31 %), par le biais d'un apport en nature. La marge disponible jusqu'à un taux d'endettement de 60 %, qui a été convenue dans les conventions avec ses prêteurs en tant que taux d'endettement maximum, s'élève à 272,0 millions € au 30 juin 2021. Le montant principal des prêts à rembourser au cours des trimestres restants de l'exercice 2021 n'est que de 48,1 millions €,

dont 1,6 millions € doivent effectivement être remboursés et le reste peut être reconduit à la demande de la Société.

Care Property Invest dispose d'un programme MTN, qui a été porté de 200 à 300 millions € au premier trimestre. Au 30 juin 2021, Care Property Invest avait 128,5 millions € d'encours de billets de trésorerie, qui étaient couverts à plus de 100 % par une combinaison de lignes de secours spécifiques et associées et de marge disponible sur d'autres lignes de crédit non utilisées. Care Property Invest tient à souligner que la Société peut toujours rouler des billets de trésorerie pour un coût total de 10 pb.

Le fait que Care Property Invest continue à avoir accès à des facilités de crédit supplémentaires démontre la confiance que les prêteurs ont dans Care Property Invest, ses activités et sa gestion. Par conséquent, la Société a annoncé le 26 juin 2021 sa première transaction sur le marché des capitaux d'emprunt par le biais d'un placement privé de 32,5 millions € de Sustainability Bonds. Les obligations, qui ont été effectivement émises le 8 juillet 2021, ont une échéance de 10 ans, avec des coupons de 2,05% et ont été placées auprès d'un investisseur institutionnel qui fait partie d'un groupe d'assurance international.

1.1.4.5.2.2. Développements comptabilisés dans le bilan

Le pipeline de développement de la Société comprend plusieurs projets aux Pays-Bas et 2 projets en Espagne.

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. Deux projets ont été achevés au cours du premier semestre, un troisième a suivi en juillet. Tous ces projets contribueront à une augmentation des revenus locatifs au

second semestre. La livraison des projets restants est prévue dans les mois à venir ou au cours de l'exercice 2022. Les projets espagnols se déroulent également selon le calendrier prévu.

La Société suit de près les projets et communique en temps utile si certains délais ne sont pas respectés.

1.1.4.5.3 IMPACT FUTUR

En termes de liquidité et de ratio d'endettement, la Société dispose d'une base solide pour 2021. La contribution en nature du projet « Résidence des Ardennes » à Attert, l'augmentation du programme MTN à 300 millions € au début de 2021 et l'émission de Sustainability Bonds pour un montant de 32,5 millions € renforcent encore la position de la Société. Néanmoins, l'évolution du secteur et des locataires est suivie de près, ainsi que l'impact plus large de la crise COVID-19 et les mesures et la stratégie de vaccination. À plus long terme, la demande d'immobilier de soins de santé, stimulée par l'évolution démographique, n'est pas affectée par la crise du COVID-19. Cette crise n'a fait que souligner l'importance de bons soins pour les personnes âgées.

Pour une mise à jour permanente concernant l'impact de COVID-19 sur la Société, nous renvoyons à la section COVID-19 de notre site web (<https://carepropertyinvest.be/fr/investir/covid-19/>).

1.2 Événements postérieurs à la clôture du premier semestre de 2021

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 2021.

1.2.1.1 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES AUX PAYS-BAS

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Projets achevés							
Margaritha Maria kerk	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	église: Q3 2021 presbytère : Q4 2021	20 ans (triple net)	7,7 €	Asset deal

1.2.1.2 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN ESPAGNE

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets avec un rendement immédiat							
Forum Mare Nostrum I	Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	21/07/2021	Alfaz Del Pi	2008	20 ans (triple net)	35,0 €	Asset deal
Nouveaux projets signés sous conditions suspensives							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	15/07/2021	Tavernes Blanques	Q4 2023	20 ans (triple net)	10,2 €	Asset deal

1.2.2 Acquisition de filiales

Nom filiale acquise	Date d'acquisition du contrôle	Objectif
Care Property Invest Iris S.L.	13 juillet 2021	Acquérir de sites immobiliers de soins de santé en Espagne

1.2.3 Émission inaugurale réussie de sustainability bonds pour 32,5 millions €.

Care Property Invest a réalisé avec succès sa première transaction sur les marchés des capitaux d'emprunt par le biais d'un placement privé de 32,5 millions € de Sustainability Bonds. Les obligations ont une échéance de 10 ans, avec des coupons de 2,05 %, ce qui signifie que Care Property Invest peut prolonger davantage l'échéance moyenne de sa dette à des coûts de financement comparables à la moyenne actuelle. L'obligation a été placée auprès d'un investisseur institutionnel appartenant à un groupe d'assurance international. Grâce à cette transaction, Care Property Invest a obtenu le financement nécessaire pour couvrir ses obligations existantes et les dépenses en capital prévues pour les 12 prochains mois. Cette transaction démontre les possibilités de diversification du financement dont la Société dispose, ainsi que la confiance dont elle jouit auprès des investisseurs obligataires. L'émission a eu lieu le 8 juillet 2021.

Cette émission confirme l'engagement de Care Property Invest en matière de développement durable et le renforcement de sa stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance). Les Sustainability Bonds ont été émis dans le cadre du Sustainable Finance Framework nouvellement créé par Care Property Invest, pour lequel Care Property Invest a obtenu un avis positif de la part de Sustainalytics. Il est également confirmé que les principes de ce programme de financement sont conformes aux principes de l'ICMA Green Bond Principles.

Le produit net de ces obligations sera utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs durables éligibles, tels que repris dans le cadre de financement durable de Care Property Invest. Les actifs présentent un avantage environnemental et social direct et doivent répondre aux critères d'éligibilité

définis dans le Sustainable Finance Framework, conformément aux catégories de projets des Green and Social Bond Principles de l'ICMA, aux objectifs environnementaux de l'UE ainsi qu'aux Sustainable Development Goals (SDG) des Nations unies.

L'allocation sera rapportée dans le rapport sur la durabilité de 2021. Cela comprendra le montant alloué, une ventilation des catégories d'actifs éligibles, une ventilation par pays et une ventilation entre le financement et le refinancement des actifs éligibles.

L'obligation est cotée sur Euronext Growth Brussels et ajoutée à l'initiative ESG Bond d'Euronext.

Le Sustainable Finance Framework de Care Property Invest est conforme, entre autres, aux lignes directrices des Green Bond Principles (ICMA, 2018), des Social Bond Principles (ICMA, 2020) et des Sustainability Bond Guidelines (2018).

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 2021» à la page 10.

Le conseil d'administration examine également de manière permanente les différentes possibilités d'investissement et de financement afin de réaliser ses activités.

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

2.1 État consolidé du résultat global ⁽¹⁾

Montants en EUR	30/06/2021	30/06/2020
I Revenus locatifs (+)	20 612 883	16 943 476
RÉSULTAT LOCATIF NET	20 612 883	16 943 476
V Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+)	104 441	250 151
VII Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-104 441	-250 151
RÉSULTAT IMMOBILIER	20 612 883	16 943 476
IX Coûts techniques (-)	-534	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-534	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20 612 349	16 943 476
XIV Frais généraux de la Société (-)	-3 856 665	-3 645 180
XV Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	85 926	1 096 589
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	16 841 610	14 394 885
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 240 761	86 674
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 082 371	14 481 559
XX Revenus financiers (+)	14	87
XXI Charges d'intérêts nettes (-)	-3 720 020	-3 345 013
XXII Autres charges financières (-)	-239 589	-192 961
XXIII Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	7 826 120	-6 050 744
RÉSULTAT FINANCIER	3 866 524	-9 588 631
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	26 948 895	4 892 928
XXIV Impôts sur les sociétés (-)	-66 032	-26 817
XXV Exit tax (-)	-186 268	-80 257
IMPÔTS	-252 300	-107 074
RÉSULTAT NET (part du groupe)	26 696 595	4 785 854
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	26 696 595	4 785 854

(1) En raison de reclassements entre les rubriques V. Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+) et VII. Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-) les chiffres au 30 juin 2020 ont également été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

2.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Montants en EUR	30/06/2021	30/06/2020
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	26 696 595	4 785 854
Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	€ 1,0346	€ 0,2166
<i>Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>17,39%</i>	<i>3,64%</i>
<i>Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>3,83%</i>	<i>0,82%</i>

2.3 Composants du résultat net

Montants en EUR	30/06/2021	30/06/2020
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	26 696 595	4 785 854
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-13 522 055	5 949 294
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	121 949	100 815
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 240 761	-86 674
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-7 826 120	6 050 744
Marge de profit ou perte imputée lors de périodes	422 877	-115 591
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	13 174 539	10 735 147
Résultat EPRA ajusté par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	€ 0,5106	€ 0,4859
<i>Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>8,58%</i>	<i>8,17%</i>
<i>Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>1,89%</i>	<i>1,84%</i>

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 22 091 179 au 30 juin 2020 et a augmenté à 25 804 456 actions au 30 juin 2021. Le nombre d'actions était de 24 110 034 au 30 juin 2020 (dont 878 actions propres) et est passé à 25 806 148 actions au 30 juin 2021 (dont 1 692 actions propres).

Le nombre d'actions a évolué suite à l'apport en nature de « Résidence des Ardennes », située à Attert, le 20 janvier 2021 pour lequel 1 696 114 nouvelles actions ont été émises. Il en résulte une augmentation de 10 091 030 € du poste capital et de 31 996 775 € du poste prime d'émission.

Le rendement brut est calculé dans le tableau « 2.2 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 « 2.3 Composants 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 27,00 € au 30 juin 2021 et à 26,45 € au 30 juin 2020. Il n'existe aucun instrument ayant un effet potentiellement dilutif sur le résultat net par action.

Note explicative de l'état du résultat global

Résultat opérationnel

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 59,39% par rapport au 30 juin 2020.

Les **revenus locatifs** au 30 juin 2021 ont augmenté de 21,66% par rapport à la même période l'année dernière. L'augmentation des revenus locatifs s'explique, outre l'indexation, par des revenus locatifs supplémentaires suite à l'acquisition de nouveaux immeubles de placement en 2021. Les immeubles de placement acquis au second semestre de 2020 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2021.

Au 30 juin 2021, la Société n'avait pas d'arriérés de loyers pour lesquels les créances devaient être transférées aux débiteurs douteux.

Les **frais généraux de la Société** ont augmenté de 211 485 € par rapport au 30 juin 2020. Cette augmentation peut être entièrement attribuée à l'augmentation de la rémunération. Le nombre moyen d'employés est passé de 13,0 ETP au 30 juin 2020 à 19,9 ETP au 30 juin 2021, ce qui a entraîné une augmentation des frais de personnel par rapport à la même période de l'année précédente.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont diminué, passant de 1 096 589 € au 30 juin 2020 à 85 926 € au 30 juin 2021. Cette diminution est due à l'achèvement du projet

« Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke, qui a généré des revenus importants en 2020.

Au 30 juin 2021, ce poste se compose principalement de la rémunération pour la gestion de projets de 412 313 €, qui concerne en grande partie le recouvrement du préfinancement des projets néerlandais en cours, contribuant au résultat de trésorerie de la Société et à la marge de profit et de perte sur les projets de -422 877 €. Ce dernier concerne un élément hors-caisse qui est corrigé pour le calcul du résultat EPRA ajusté.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à 6 240 761 € au 30 juin 2021. Ce montant peut être attribué en grande partie aux variations de la juste valeur des acquisitions en 2021 et à la livraison définitive du projet « Nuance » à Forest (Belgique). Il s'agit également ici de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de la levée supplémentaire de fonds étrangers pour financer les acquisitions qui ont eu lieu dans le courant de 2020 et au cours du premier semestre de 2021, d'une part, et pour financer les développements de projets en cours, d'autre part. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élevait à 1,93% au 30 juin 2021. Il s'agit d'une diminution importante par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,25% au 30 juin 2020. Ceci est dû à un taux d'intérêt marginal plus faible que la Société doit payer sur les nouvelles dettes qu'elle contracte.

Le résultat financier a été influencé positivement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une augmentation des taux d'intérêt du marché, une valeur positive de 7 826 120 € a été obtenue au 30 juin 2021. Par conséquent, l'impact total à ce jour s'élève à -20 308 096 € contre -27 975 990 € au 31 décembre 2020.

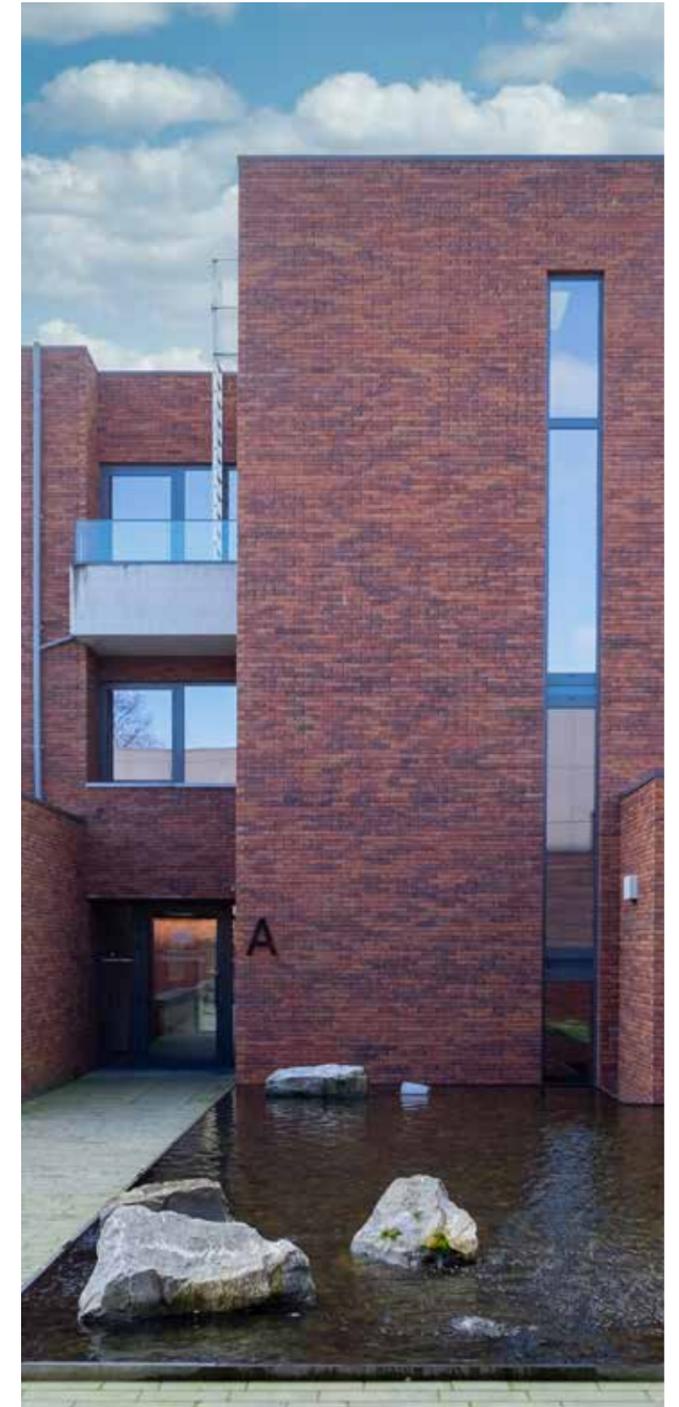
La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est un élément hors-caisse et n'est donc pas pris en compte pour le calcul du résultat distribuable, c'est-à-dire le résultat EPRA ajusté.

Impôts

Le montant des impôts au 30 juin 2021 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales.

Résultat EPRA ajusté

Le résultat EPRA ajusté sur une base consolidée s'élève à 13 174 539 € au 30 juin 2021 contre 10 735 147 € au 30 juin 2020. Cela représente une augmentation de 22,72%. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,4859 € au 30 juin 2020 à 0,5106 € au 30 juin 2021. Cela représente une augmentation de 5,06% et est inférieur à l'augmentation du résultat EPRA ajusté total en raison de l'augmentation du nombre d'actions émises.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

2.4 Bilan consolidé ⁽¹⁾

Montants en EUR	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS		
I. ACTIFS NON COURANTS	823 805 391	739 484 884
B. Immobilisations incorporelles	139 159	158 457
C. Immeubles de placement	616 511 707	533 854 521
D. Autres immobilisations corporelles	3 309 893	2 271 023
E. Immobilisations financières	1 530 701	177 036
F. Créances de location-financement	187 068 714	187 355 753
G. Créances commerciales et autres immobilisations	15 243 707	15 666 584
H. Impôts différés - actifs	1 510	1 510
II. ACTIFS COURANTS	12 755 336	9 732 072
D. Créances commerciales	4 851 091	2 459 728
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 848 354	2 294 990
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 490 609	3 751 851
G. Comptes de régularisation	1 565 282	1 225 503
TOTAL DE L'ACTIF	836 560 727	749 216 956
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES	420 037 935	369 779 481
A. Capital	153 533 678	143 442 647
B. Prime d'émission	213 300 803	181 447 992
C. Réserves	26 005 245	25 023 930
D. Résultat net de l'exercice	27 198 209	19 864 912
PASSIFS	416 522 792	379 437 475
I. Passifs non courants	227 412 385	237 598 310
B. Dettes financières non courantes	203 820 001	205 399 114
C. Autres passifs financiers non courants	21 661 306	27 975 990
E. Autres passifs non courants	1 889 159	1 782 301
F. Impôts différés - passifs	41 918	2 440 905
II. Passifs courants	189 110 406	141 839 165
B. Dettes financières courantes	178 441 671	125 266 029
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 202 546	12 096 802
E. Autres passifs courants	2 011 420	2 440 285
F. Comptes de régularisation	2 454 769	2 036 049
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	836 560 727	749 216 956

(1) La différence entre le résultat net de l'exercice figurant au bilan consolidé et le résultat net sur la base de l'état consolidé du résultat global concerne le résultat au 31 décembre 2020 des filiales néerlandaises pour lesquelles l'assemblée générale sur les états financiers n'a pas encore eu lieu.

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 82 657 186 € en 2021 grâce à l'acquisition d'immeubles de placement, à savoir les projets « Résidence des Ardennes » à Attert (Belgique) et « Emera Almeria » à Almeria (Espagne) et des projets de développement, à savoir les projets « Amstel » à Ouderkerk aan de Amstel (Pays-Bas) et « Emera Mostoles » à Madrid (Espagne). Cette augmentation s'explique également par la poursuite du développement des projets « 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), « De Gouden Leeuw » à Zutphen (Pays-Bas), « Aldenborgh » à Roermond (Pays-Bas), « Villa Vught » à Vught (Pays-Bas), « Mariënhaven » à Warmond (Pays-Bas), « Huize Elsrijk » à Amstelveen (Pays-Bas) et « Emera Carabanchel » à Madrid (Espagne).

Les projets « Villa Wulperhors » à Zeist (Pays-Bas) et « De Gouden Leeuw » à Zutphen (Pays-Bas) ont été achevés au premier semestre de 2021.

Les experts immobiliers confirment la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 615,1 millions € (à l'exclusion de 1,4 million € en droits réels). La juste valeur est égale à la valeur d'investissement (ou la valeur acte en main, c'est-à-dire la valeur dans laquelle tous les coûts d'acquisition ont été inclus) 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. Pour les biens immobiliers en Espagne, ils sont déterminés par la région où le bien est situé.

Autres immobilisations corporelles

Au 30 juin 2021, ce poste comprend 3 286 177 € d'« immobilisations corporelles pour usage propre ». L'augmentation par rapport au 31 décembre 2020 s'explique par la poursuite du développement du siège social à Schoten.

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 « Assistentiewoning De Stille Meers » à Middelkerke.

Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour la raison susmentionnée, le canon des projets à Moerbeke, Herenthout, Balen, Deinze et 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'élève à 273 027 728 € au 30 juin 2021.

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.

Dettes et engagements

Le 30 juin 2021, la Société dispose d'un programme MTN chez Belfius (arrangeur) d'un montant de 300 millions € avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cet effet. Au 30 juin 2021, le montant déjà tiré s'élevait à 128,5 millions € en billets de trésorerie et 21,0 millions € en obligations.

Montants en EUR	30/06/2021	31/12/2020
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	6,27	6,33
Montant nominal des dettes financières à court et long terme	382 011 672	330 582 772
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾	1,93%	2,22%
Montant notionnel des instruments dérivés	156 725 042	156 914 042
Juste valeur des instruments de couverture	-20 308 096	-27 975 990

(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.

Le 26 juin 2021, la Société a annoncé avec succès sa première transaction sur les marchés des capitaux d'emprunt par le biais d'un placement privé de 32,5 millions € de Sustainability Bonds. Les obligations, qui ont été émises le 8 juillet 2021, ont une échéance de 10 ans, avec des coupons de 2,05 %, ce qui signifie que Care Property Invest peut encore allonger la durée moyenne de sa dette à des coûts de financement comparables à la moyenne actuelle. Les obligations ont été placées auprès d'un investisseur institutionnel, appartenant à un groupe d'assurance international. Le produit net de ces obligations sera utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs durables éligibles, conformément au Sustainable Finance Framework de Care Property Invest. Cette transaction offre à la Société une diversification supplémentaire en termes de prêteurs et fournit une couverture à moyen terme.

La Société utilise également des swaps de taux d'intérêt pour couvrir ses dettes à un taux variable. Au 30 juin 2021, la Société a couvert 85,27 % 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 46,98% au 30 juin 2021. 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 272,0 millions € au 30 juin 2021.

Les **autres passifs non courants** s'élèvent à 1 889 159 € et sont pratiquement inchangés par rapport au 31 décembre 2020. Il s'agit des dettes relatives aux droit réel pour les 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 **dettes commerciales et autres dettes courantes** s'élèvent à 6 202 546 € au 30 juin 2021, contre 12 096 802 € au 31 décembre 2020, ce qui est nettement supérieur à la normale. Une partie importante de ce montant est liée aux factures encore à recevoir pour les projets « Mariënhaven » à Warmond (Pays-Bas) et « Villa Vught » à Vught (Pays-Bas), qui ont été acquis juste avant la fin de l'année. Ces montants ont été payés au cours du mois de janvier 2021.

Les **autres passifs courants** ont diminué par rapport au 31 décembre 2020 à un montant de 2 011 420 € et concernent les passifs à court terme liés aux projets de développement.

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

Montants en EUR	30/06/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	139 159	158 457
Immeubles de placement	616 511 707	533 854 521
Créances de location-financement et créances commerciales	273 027 728	287 828 165
Instruments de couverture autorisés	1 353 210	0
Impôts différés - actifs	1 510	1 510
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	12 752 111	8 428 280
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 490 609	3 751 851
TOTAL DE L'ACTIF	907 276 034	834 022 785
Capitaux propres	420 037 935	369 779 481
Plus-value de réévaluation sur les créances de location-financement	70 715 307	84 805 829
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽²⁾	392 364 797	346 984 529
Autres passifs	24 157 995	32 452 946
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	907 276 034	834 022 785
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	43,31%	41,60%

(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 taux 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 ⁽¹⁾

Montants en EUR	30/06/2021	31/12/2020
Total de l'actif	836 560 727	749 216 956
Passifs	-416 522 792	-379 437 475
ACTIFS NET	420 037 935	369 779 481
Valeur nette par action	€ 16,28	€ 15,34
Total de l'actif	836 560 727	749 216 956
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-396 214 696	-351 461 485
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	440 346 031	397 755 471
Valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	€ 17,06	€ 16,50
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	907 276 034	834 022 785
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubriques « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-396 172 777	-349 020 580
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)	511 103 256	485 002 205
Valeur nette par action, à l'exclusion des rubriques « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	€ 19,81	€ 20,12

(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 2021, la Société détenait 1 692 actions propres.

3. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 46,98 % au 30 juin 2021. 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 2020 et du premier semestre de 2021, 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 2020 et du premier semestre de 2021 ;
- Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions au cours du deuxième semestre de 2021 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 COVID-19 en 2020, la Société ne prévoit aucun impact sur la juste valeur des immeubles de placement à ce jour. Toutefois, la volatilité accrue des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la juste valeur des instruments financiers ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- Étant donné le caractère « triple net »⁽¹⁾ du contrat, aucun frais d'entretien n'a été comptabilisé pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des contrats « triples nets », une provision limitée a été constituée à cet effet.

⁽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.

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 46,98 % au 30 juin 2021.

La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2021 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 utile ses besoins de liquidités et peut, afin d'éviter d'atteindre le ratio d'endettement maximal, envisager une augmentation de capital, ainsi que des apports en nature.



La Société a augmenté son EPS-guidance à 1,04 € et son DPS-guidance à 0,84 €.

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, qui généreront encore en moyenne 16,06 années de revenus, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2021. La solvabilité de la Société est soutenue par la valeur stable de ses projets immobiliers.

La Société maintient donc sa prévision de recevoir des revenus locatifs d'environ 43 millions €, ce qui, compte tenu des circonstances actuelles, se traduirait par une augmentation du résultat EPRA ajusté par action de 1,04 € par rapport à la prévision de 1,00 € par action donnée dans le Rapport Financier Annuel 2020.

Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut de 0,84 € par action pour l'exercice 2021, par rapport à la prévision de 0,82 € par action donnée dans le Rapport Financier Annuel 2020. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,71 € par action.

3.4 Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Care Property Invest sa

En notre qualité de commissaire de Care Property Invest sa (la « Société »), nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du résultat EPRA ajusté par action et des revenus locatifs pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2021 (la « Prévision ») de Care Property Invest sa reprises dans le chapitre I.3 « Perspectives » de leur rapport financier semestriel au 30 juin 2021 arrêté le 1 septembre 2021 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 2021:

- Résultat EPRA ajusté par action: € 1,04;
- Revenus locatifs: € 43 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 opinion dans les termes requis par l'annexe

I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas 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, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour 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-nous exprimer sur la

possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Opinion

A notre avis :

- (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus, et
- (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Care Property Invest sa pour les comptes annuels consolidés de 2020.

Bruxelles, le 1 septembre 2021

EY
Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire

Représentée par

Christel Weymeersch ⁽¹⁾

Partner

Christophe Boschmans

Administrateur

(1) Agissant au nom d'une srl



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

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.

Dans le procès-verbal du 9 mars 2021, un conflit d'intérêt a été enregistré pour Messieurs Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck, Mark Suykens, Willy Pintens, Dirk Van den Broeck et Madame Valérie Jonkers. Le procès-verbal stipule :

« Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck et Valérie Jonkers déclarent avoir un conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du CSA, étant donné qu'ils sont bénéficiaires du bonus comme expliqué au point 5 de l'ordre du jour. Par conséquent, ils ont été exclus de la délibération et du vote pour ce point spécifique de l'ordre du jour.

Mark Suykens déclare qu'il a un conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du CSA en raison du point 12 de l'ordre du jour concernant le renouvellement de son mandat d'administrateur. Par conséquent, il a été exclu de la délibération et du vote pour ce point spécifique de l'ordre du jour.

Dirk Van den Broeck et Willy Pintens déclarent avoir un conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du CSA, étant donné que le point 13 de l'ordre du jour concerne le renouvellement de leur mandat d'administrateur. Par conséquent, ils sont exclus de la délibération et du vote pour ce point spécifique de l'ordre du jour. »

5. Gouvernance d'entreprise

Composition du conseil d'administration

Au 30 juin 2021, le conseil d'administration est composé comme suit :

Nom	Fonction	Début 1er Mandat	Fin du mandat du Conseil d'administration
Mark Suykens	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur non exécutif Président du conseil d'administration Président du comité de nomination et de rémunération Président du comité d'investissement Membre du comité d'audit 	28/01/2004	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2025
Peter Van Heukelom	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur délégué (exécutif) Président du collège de gestion journalière 	21/05/2003	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2022
Willy Pintens	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur délégué (exécutif) Membre du collège de gestion journalière Membre du comité de nomination et de rémunération (consultatif) 	30/10/1995	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2025
Dirk Van den Broeck	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur délégué (exécutif) Membre du collège de gestion journalière Membre du comité d'audit (consultatif) 	30/10/1995	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2025
Brigitte Grouwels	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur non exécutif / administrateur indépendant Membre du comité d'audit Membre du comité de nomination et de rémunération 	20/05/2015	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2022
Caroline Riské	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur non exécutif / administrateur indépendant Membre du comité de nomination et de rémunération Membre du comité d'investissement 	16/09/2015	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2022
Paul Van Gorp	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur non exécutif / administrateur indépendant Président du comité d'audit Membre du comité d'investissement 	18/05/2011	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2022
Ingrid Ceusters	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur non exécutif / administrateur indépendant Membre du comité d'audit Membre du comité de nomination et de rémunération 	27/05/2020	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2024
Michel Van Geyte	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur non exécutif / administrateur indépendant Membre du comité d'investissement Membre du comité d'audit 	27/05/2020	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2024
Valérie Jonkers	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur délégué (exécutif) Membre du collège de gestion journalière 	27/05/2020	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2024
Filip Van Zeebroeck	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur délégué (exécutif) Membre du collège de gestion journalière 	27/05/2020	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2024

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 2021, 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 - Gestionnaire des risques
Willy Pintens	Administrateur délégué et fonction d'audit interne
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) et Administrateur délégué
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) et Administrateur délégué

6. Recherche et développement

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

7. Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Augmentation de capital en nature

Le 20 janvier 2021, Care Property Invest a acquis le projet « Résidence des Ardennes » à Attert par le biais d'un apport en nature du terrain et de l'immeuble dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé. Un accord séparé a également été conclu en ce qui concerne la réalisation des travaux en cours.

Cette transaction a entraîné un renforcement des fonds propres de 42 087 805,27 € dont un montant de 10 091 030 € a été affecté au poste capital et un montant de 31 996 775 € au poste primes d'émission. L'apport a été rémunéré par 1 696 114 nouvelles actions Care Property Invest. Le prix d'émission était de 24,81 € par action.

Suite à cette opération, le capital autorisé a été réduit de 10 091 030 €, portant le solde à 76 388 855 €. Après cette transaction, le nombre total d'actions en circulation de la Société s'élève à 25 806 148.

8. Actions propres

Dans le cadre du programme de rachat d'actions annoncé le 8 avril 2019 et dans les limites de l'autorisation (renouvelée) de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 juin 2020, la Société a racheté 10 780 actions au prix de 23,19 € par action le 10 avril 2019, 1 500 actions au prix de 29,48 € par action le 3 décembre 2019 et enfin 6 000 actions au prix de 27,74 € par action le 30 novembre 2020. 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 2021, la Société en a encore 1 692 en portefeuille. Le montant total de 46 742 € a été inclus comme réserve dans les fonds propres de la Société. La valeur en capital de 10 067 € représente 0,007 % du capital total émis au 30 juin 2021. La valeur des actions sur la base du cours de l'action de 27,00 € au 30 juin 2021 s'élève à 45 684 €.

9. Publication du rapport sur la durabilité 2020

Le 16 juin 2021, la Société a publié son deuxième rapport sur la durabilité. Ce rapport détaille la stratégie et les objectifs de la Société en matière de développement durable ainsi que l'impact sur les investissements en immobilier de soins de santé, ses employés et le large groupe de parties prenantes, conformément aux lignes directrices internationales en matière de développement durable et de reporting (GRI, EPRA sBPR et les lignes directrices ESG d'Euronext) et repose sur 3 piliers : nos bâtiments, les prestataires de soins et la responsabilité.

Dans le contexte du Sustainable Finance Framework, la Société a réalisé une première émission d'obligations pour un montant de 32,5 millions € le 8 juillet 2021. Les investissements immobiliers éligibles qui ont été financés ou refinancés grâce à ce financement sont inclus dans le rapport immobilier.

10. Personnes responsables (AR du 14 novembre 2007)

MM. Peter Van Heukelom, Willy Pintens, Dirk Van den Broeck, Filip Van Zeebroeck et Mme 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 des actions au	30/06/2021	31/12/2020
Nombre total d'actions	25 806 148	24 110 034
dont :		
- Nombre d'actions en circulation	25 804 456	24 103 156
- Nombre d'actions propres	1 692	6 878
Valeur des actions au		
	30/06/2021	31/12/2020
Cours de bourse à la date de clôture	€ 27,00	€ 26,90
Prix de clôture le plus élevé de la période	€ 27,40	€ 34,90
Prix de clôture le moins élevé de la période	€ 24,50	€ 22,30
Cours de bourse moyen	€ 25,90	€ 27,93
Capitalisation boursière	€ 696 765 996	€ 648 559 915
Valeur nette par action	€ 16,28	€ 15,34
Prime par rapport à la valeur nette réelle	65,87%	75,38%
EPRA VAN par action	€ 19,81	€ 20,12
Prime par rapport à l'EPRA VAN	36,32%	33,72%
Flottant	99,99%	99,97%
Volume journalier moyen	24 778	30 696
Taux de rotation	12,18%	34,96%

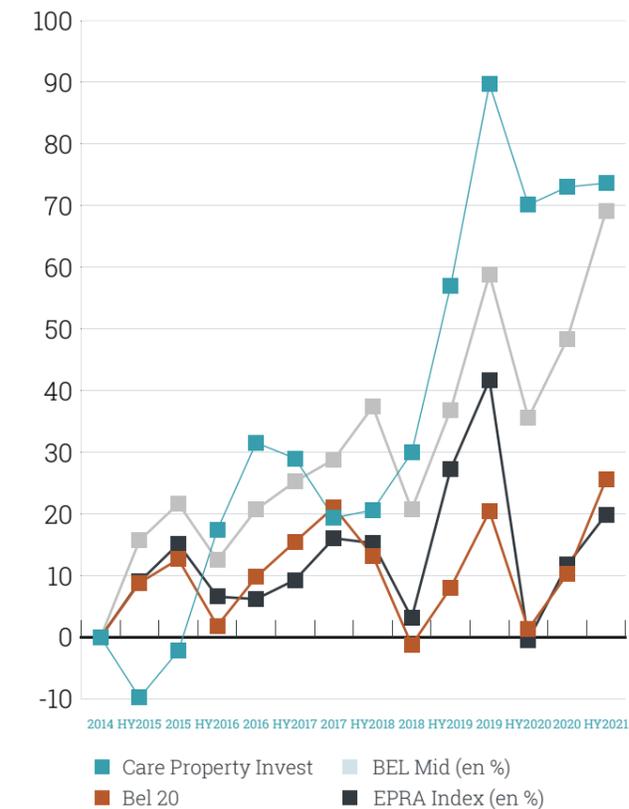
1.2 Inclusions aux indices de l'action Care Property Invest

L'action Care Property Invest fait partie de 4 indices au 30 juin 2021, à savoir l'indice Euronext BEL Mid, l'indice Euronext BEL 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.

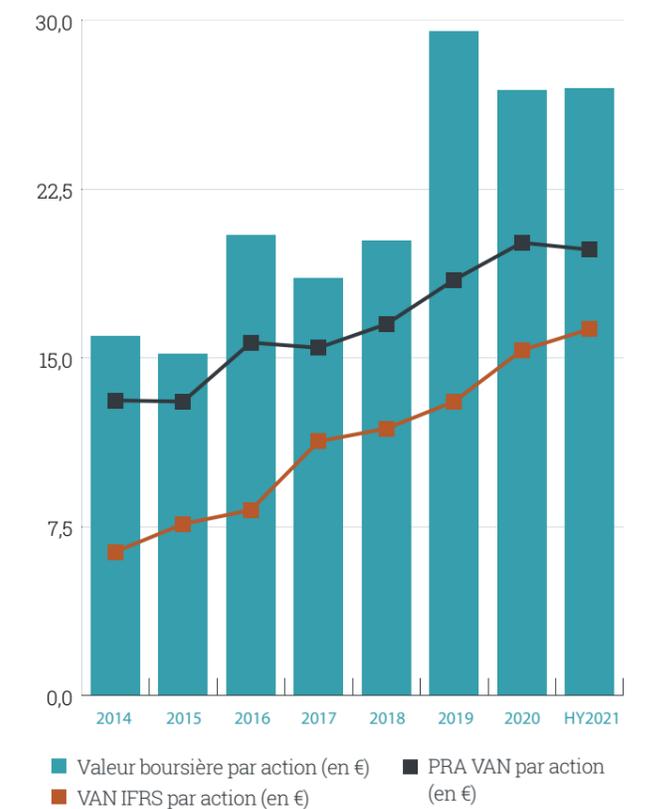
Inclusion dans l'indice au 30 juin 2021

Nom de l'indice	Pondération
Euronext Bel Mid index (Euronext Bruxelles)	2,40%
Euronext Real Estate (Euronext Brussels)	2,20%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,1421%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (hors fonds bancaires ouverts)	0,1948%

Comparaison du cours de l'action (in %)

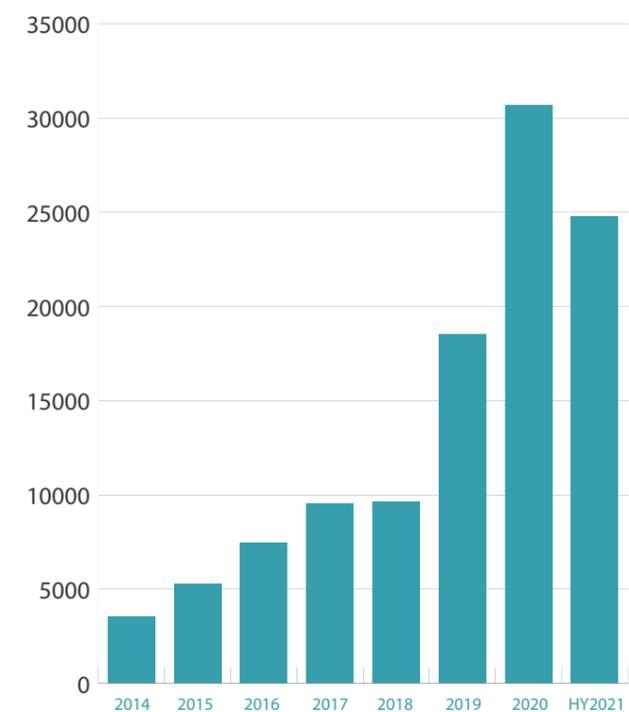


Évolution du cours de l'action par rapport à la valeur nette (ou valeur d'inventaire) de l'action

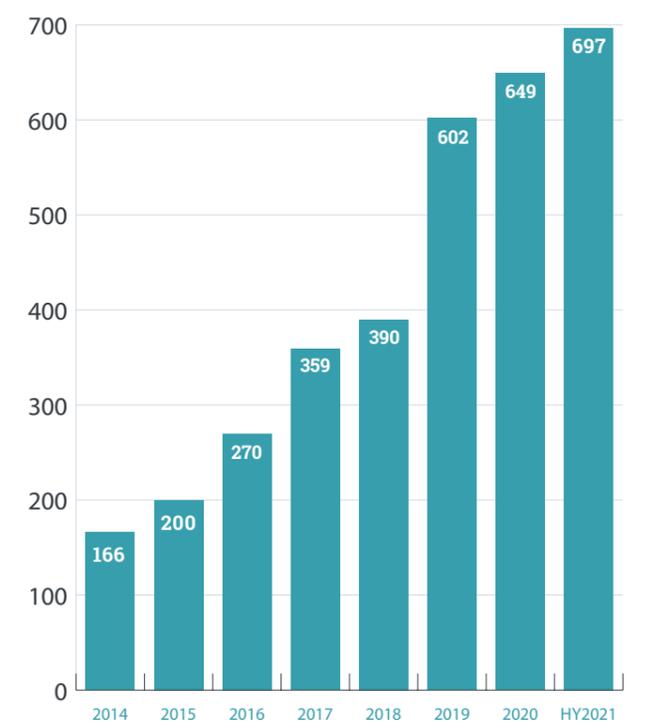


Liquidité des actions

Nombre moyen d'actions négociées par jour



Évolution de la capitalisation boursière (en millions €)





Pour l'exercice 2021, la Société propose un dividende brut d'au moins 0,84 € par action. Cela représente un dividende net de 0,71 € par action et une augmentation de 5,0 %.

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.

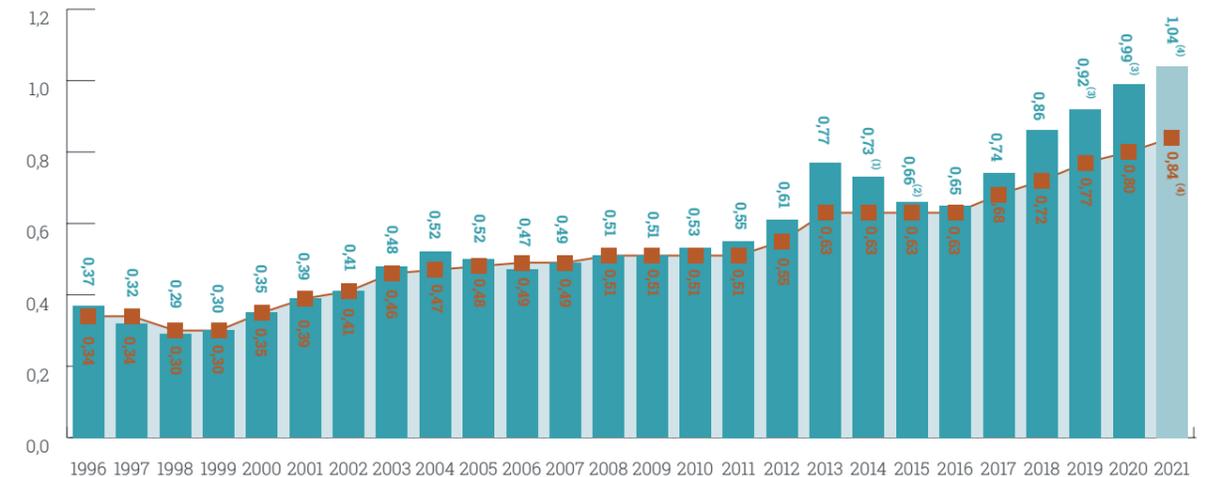
Sur la base des contrats existants, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2021. La Société maintient donc ses prévisions de recevoir des revenus locatifs d'au moins 43 millions €. Compte tenu des circonstances actuelles, cela se traduirait par un résultat EPRA ajusté par action de 1,04 €, ce qui est supérieur à la prévision de 1,00 € par action donnée dans le Rapport Financier Annuel 2020.

Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut de 0,84 € par action pour l'exercice 2021. Une fois de plus, la Société augmente ses prévisions par rapport au Rapport Financier Annuel 2020 (prévisions précédentes : 0,82 €). Cela représente une augmentation de 5 %. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,71 € 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



- (1) Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires suite à un dividende optionnel
- (2) Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires suite à une augmentation de capital en 2015. Bien que le produit de l'augmentation de capital ait été utilisé dans les mois restants de 2015, pour financer les nouveaux investissements, le résultat est seulement devenu apparent en 2016.
- (3) Le résultat par action est en hausse, malgré 2 augmentations de capital en 2019 pour un total de 23 millions € (capital + prime d'émission) et 3 augmentations de capital en 2020 pour un total de 99 millions € (capital + prime d'émission).
- (4) Perspectives : voir au point « 2. Politique de dividendes » à la page 36.

■ Résultat EPRA ajusté (en €/action)
 ■ Dividende brut (en €/action). Un fractionnement d'actions (1/1 000) a eu lieu le 24 mars 2014.

3. Obligations et titres de créance à court terme

3.1 Programme MTN

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 comme arrangeur et Belfius et KBC comme dealer (KBC uniquement pour la partie titres de créance). En mars 2021, ce programme a été porté à 300 millions €.

Au 30 juin 2021, cette forme de financement était structurée comme suit :

3.1.1 OBLIGATIONS

Emetteur	Code ISIN	Montant nominal	Date d'émission	Date d'expiration	Durée résiduelle (en années)	Coupon	Cours indicatif au 30/06/2021
Care Property Investir nv	BE6296620592	€ 5 000 000	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	103,35%
Care Property Investir nv	BE6296621608	€ 5 000 000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	104,80%
Care Property Investir nv	BE6303016537	€ 7 500 000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	109,60%
Care Property Investir nv	BE6311814246	€ 1 500 000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	106,58%
Care Property Investir nv	BE6311813230	€ 500 000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	108,75%
Care Property Investir nv	BE6318510276	€ 1 500 000	21/01/2020	21/01/2028	8	0,90%	102,00%
TOTAL		€ 21 000 000					

3.1.2 TITRES DE CRÉANCE À COURT TERME

Le programme MTN de 300 millions € prévoit un tirage maximum de 200 millions € de papier commercial. Sur ce montant, 128,5 millions € ont été tirés au 30 juin 2021.



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk

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.

Le 31 mai 2021, KBC Asset Management a informé la Société qu'elle dépasse le seuil de 3 % et ce depuis le 20 mai 2021. Care Property Invest renvoie à son site web www.carepropertyinvest.be pour la publication de cette déclaration de transparence.

3.2 Sustainability bonds

Le 26 juin 2021, la Société a réalisé avec succès sa première transaction sur les marchés des capitaux d'emprunt par le biais d'un placement privé de 32,5 millions € de Sustainability Bonds. Les obligations, qui ont été émises le 8 juillet 2021, ont une échéance de 10 ans, avec des coupons de 2,05 %. Les obligations ont été placées auprès d'un investisseur institutionnel, qui fait partie d'un groupe d'assurance international. Le produit net de ces obligations a été reçu au début du mois de juillet 2021 et sera utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs durables éligibles tels qu'inclus dans le Sustainable Finance Framework de Care Property Invest. Comme l'émission a eu lieu après la date de clôture, cette transaction n'a pas été reflétée dans les états financiers intermédiaires de la Société.

Outre cette nouvelle notification de KBC Asset Management et le dépassement déjà connu du seuil de 3 % par Pensio B, la Société n'a reçu aucune nouvelle notification de dépassement ou de passage sous le seuil de 3% au cours du premier semestre 2021.

Distribution des actions au	30 juin 2021		20 janvier 2021 ⁽¹⁾		31 décembre 2020	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	100%	25 804 456	100%	25 804 456	100%	24 103 156
ACTIONS PROPRES	0%	1 692	0%	1 692	0%	6 878
ACTIONS ORDINAIRES NOMINATIVES	5,98%	1 542 057	6,03%	1 554 935	6,62%	1 595 167
ACTIONS ORDINAIRES DÉMATÉRIALISÉES	94,02%	24 264 091	93,97%	24 251 213	93,38%	22 514 867

Au 30 juin 2021, toutes les actions sont des actions ordinaires, dont la grande majorité est dématérialisée.

(1) Le nombre d'actions a changé suite à une augmentation de capital en nature pour l'achat du centre de services de soins et de logement « Résidences des Ardennes » à Attert. À cette fin, 1 696 114 nouvelles actions ont été émises le 20 janvier 2021. Le capital social à cette date s'élève à 153 533 678 € et est représenté par un nombre total de 25 806 148 actions ordinaires entièrement libérées avec droit de vote, dont 1 692 actions propres.

5. Calendrier financier



Déclaration intermédiaire 3e trimestre de 2021	9 novembre 2021, après clôture de la bourse
Publication du communiqué de presse sur les résultats annuels 2021	mars 2022
Rapport financier annuel 2021	avril 2022
Déclaration intermédiaire 1er trimestre de 2022	mai 2022
Assemblée générale ordinaire exercice 2021	25 mai 2022, 11 heures
Rapport financier semestriel 2022	septembre 2022

La finalisation du calendrier financier sera incluse dans la déclaration intermédiaire du 3e trimestre de 2021. Les dates ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées.



III.
EPRA

III. EPRA

1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Participation

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 670 milliards €⁽¹⁾, plus de 280 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.

Le conseil d'administration de l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») a publié, en octobre 2019 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 des 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.

Les efforts faits par Care Property Invest au cours de l'exercice 2019 pour appliquer le plus complètement possible les normes EPRA dans ses rapports financiers annuels et semestriels ont été récompensés pour la quatrième fois en septembre 2020 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.

En plus, l'EPRA publie également des principes concernant les rapports sur la durabilité et les mesures de performance en matière de durabilité, les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). La Société a déjà publié un rapport de durabilité en 2019 et 2020, en appliquant les sBPR.



(1) Exclusivement dans l'immobilier européen.

1.1 L'indice EPRA

L'indice EPRA est utilisé dans le monde entier comme indice de référence et est l'indice d'investissement le plus utilisé afin de comparer les performances des sociétés immobilières cotées en bourse et des REITs. Le 30 juin 2021, l'indice FTSE

EPRA Nareit Developed Europe est composé sur la base d'un groupe de plus de 107 sociétés, qui ont une capitalisation boursière combinée de plus de 327 milliards € (capitalisation boursière totale).

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. Pour l'objet et la définition de ces indicateurs, nous renvoyons à la section « IX. Glossaire », section « 1.9 EPRA » à la page 266.

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 pour les indicateurs EPRA, par le biais d'une évaluation, si ces données ont été calculées conformément aux définitions des lignes directrices des EPRA Best Practices Recommendations et si les données financières utilisées correspondent aux chiffres inclus dans les états financiers consolidés audités dans ce rapport financier semestriel.

		30/06/2021	30/06/2020
EPRA Résultat	x 1 000 €	12 630	10 750
Résultat provenant des activités opérationnelles.	€/action	0,49	0,49
EPRA Résultat ajusté	x 1 000 €	13 175	10 735
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 du portefeuille).	€/action	0,51	0,49
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	%	18,12%	14,22%
Dépenses administratives/opérationnelles, comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts.			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)	%	18,12%	14,22%
Dépenses administratives/opérationnelles, moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts.			

		30/06/2021	31/12/2020
EPRA VAN	x 1 000 €	511 103	485 002
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 à long terme.	€/action	19,81	20,12
EPRA VANNN	x 1 000 €	461 120	419 811
EPRA VAN, ajusté pour tenir compte des justes valeurs des (i) instruments de couverture, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	€/action	17,87	17,42
EPRA NRV	x 1 000 €	532 353	498 785
EPRA Net Reinstatement Value suppose que la Société ne vendra jamais ses actifs et donne une estimation du montant nécessaire pour rétablir la Société.	€/action	20,63	20,69
EPRA NTA	x 1 000 €	510 922	482 403
EPRA Net Tangible Assets, suppose que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	€/action	19,80	20,01
EPRA NDV	x 1 000 €	461 120	419 811
EPRA Net Disposal Value représente la valeur revenant aux actionnaires de la Société en cas de vente de ses actifs, ce qui entraînerait le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs à leur montant maximum, déduction faite des impôts.	€/action	17,87	17,42
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	%	5,09%	5,08%
Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers actuels («passing rents») à la date de clôture, 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)	%	5,20%	5,08%
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) (2)}	%	0,08%	0,11%
Valeur locative estimée (VLE) des surface 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. Au 30 juin 2021, il y a 4 appartements vacants pour le projet « Tilia ».

(2) En raison de changements dans la méthode de calcul de cet indicateur, les chiffres comparatifs de 2020 ont été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte

1.2.1 Résultat EPRA

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Bénéfice net selon les états financiers	26 697	4 786
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA :	-14 067	5 964
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-6 241	-87
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets des débouclages	-7 826	6 051
Résultat EPRA	12 630	10 750
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾	25 804 456	22 091 179
Résultat EPRA par action (en €)	0,49	0,49

(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

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Bénéfice net selon les états financiers	26 697	4 786
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA :	-13 522	5 949
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-6 241	-87
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets des débouclages	-7 826	6 051
(xi) Éléments hors caisse propres à l'entreprise	545	-15
Résultat EPRA ajusté	13 175	10 735
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾	25 804 456	22 091 179
Résultat EPRA ajusté par action (en €)	0,51	0,49

(2) 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

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Résultat EPRA	12 630	10 750
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	122	101
Marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	423	-116
Résultat EPRA ajusté	13 175	10 735
Montants en EUR/action	30/06/2021	30/06/2020
Résultat EPRA	0,4894	0,4866
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	0,0047	0,0046
Marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	0,0164	-0,0052
Résultat EPRA ajusté	0,5106	0,4859
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾	25 804 456	22 091 179

(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)

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
VAN selon les états financiers	420 038	369 779
VAN par action selon les états financiers	16,28	15,34
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	420 038	369 779
À inclure :		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	70 715	84 806
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	-20 308	-27 976
(v.a) Impôts différés	-42	-2 441
EPRA VAN	511 103	485 002
Nombre d'actions ⁽²⁾	25 804 456	24 103 156
EPRA VAN par action (en €)	19,81	20,12

(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)

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
EPRA VAN	511 103	485 002
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-20 308	-27 976
(ii) Juste valeur de la dette	-29 633	-34 774
(iii) Impôts différés	-42	-2 441
EPRA VANNN	461 120	419 811
Nombre d'actions ⁽¹⁾	25 804 456	24 103 156
EPRA VANNN par action (en €)	17,87	17,42

(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)

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires	420 038	369 779
VAN dilué	420 038	369 779
À inclure :		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	70 715	84 806
VAN dilué à la juste valeur	490 753	454 585
À exclure :		
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-20 308	-27 976
À inclure :		
(xi) Droits de mutation sur les biens immobiliers	21 292	16 223
EPRA NRV	532 353	498 785
Nombre d'actions ⁽²⁾	25 804 456	24 103 156
EPRA NRV par action (en €)	20,63	20,69

(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)

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires	420 038	369 779
VAN dilué	420 038	369 779
À inclure :		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	70 715	84 806
VAN dilué à la juste valeur	490 753	454 585
À exclure :		
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-20 308	-27 976
(viii.b) Immobilisations Incorporelles	139	158
EPRA NTA	510 922	482 403
Nombre d'actions ⁽²⁾	25 804 456	24 103 156
EPRA NTA par action (en €)	19,80	20,01

(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.

1.2.8 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires	420 038	369 779
VAN dilué	420 038	369 779
À inclure :		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	70 715	84 806
VAN dilué à la juste valeur	490 753	454 585
À inclure :		
(ix) Juste valeur de la dette	-29 633	-34 774
EPRA NDV	461 120	419 811
Nombre d'actions ⁽²⁾	25 804 456	24 103 156
EPRA NDV par action (en €)	17,87	17,42

(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)

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement en juste valeur	615 096	532 442
La juste valeur des contrats de location-financement ⁽¹⁾	273 028	287 828
Projets de développement (-)	-68 774	-60 926
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	819 349	759 344
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement (+)	16 813	13 493
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	836 162	772 837
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	42 600	39 239
Revenus locatifs nets annualisés	42 600	39 239
Réductions de loyer échéant dans les 12 mois et autres avantages	879	46
Revenus locatifs net annualisés ajustés	43 478	39 285
EPRA RIN (en %)	5,09%	5,08%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,20%	5,08%

(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⁾

Exercice clôturé le	30/06/2021	31/12/2020
Surfaces locatives (en m ²)	420 998	392 660
VLE des surfaces vacantes	36	45
VLE du portefeuille total	45 265	41 036
EPRA VACANCE LOCATIVE (%)	0,08%	0,11%

(1) En raison de changements dans la méthode de calcul de cet indicateur, les chiffres comparatifs de 2020 ont été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte

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. Au 30 juin 2021, il y a 4 appartements vacants pour le projet « Tilia ».

1.2.11 Portefeuille Immobilier - Revenus Locatifs Nets À Périmètre Constant

Les revenus locatifs nets à périmètre constant comparent les revenus locatifs nets du portefeuille (y compris les remboursements de capital et les remises de loyer) pour les projets qui ont été maintenus en opération pendant 2 années consécutives et n'étaient donc pas en développement. Les informations relatives à la croissance des revenus locatifs nets, autres que par des acquisitions ou des ventes, permettent aux parties prenantes d'estimer la croissance organique du portefeuille.

Montants en 1 000 EUR	30/06/2020				30/06/2021		
	Revenus locatifs nets à portefeuille constant	Acquisitions	Ventes	En exploitation	Revenus locatifs nets à portefeuille constant	Revenus locatifs nets pour la période	Evolution des revenus locatifs nets à portefeuille constant
Belgique	14 804	905	0	3 175	14 901	18 981	0,66%
Immeubles de placement en exploitation	7 026	905	0	3 090	7 052	11 047	
Créances de location-financement	7 778	0	0	85	7 849	7 934	
Pays-Bas	749	157	0	572	759	1 481	1,34%
Immeubles de placement en exploitation	749	157	0	572	759	1 481	
Espagne	0	150	0	0	0	150	0,00%
Immeubles de placement en exploitation	0	150	0	0	0	150	
Total des immeubles de placement et de leasing financiers en exploitation	15 553	1 212	0	3 747	15 660	20 613	0,69%

1.2.12 EPRA Ratios des Coûts

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-3 771	-2 549
Frais généraux de la société	-3 857	-3 645
Autres revenus et charges d'exploitation	86	1 097
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-3 771	-2 549
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-3 771	-2 549
Revenus locatifs bruts (C)	20 812	17 921
EPRA RATIO DE COÛTS (charges directes de vacance incluses) (A/C)	18,12%	14,22%
EPRA RATIO DE COÛTS (charges directes de vacance exclues) (B/C)	18,12%	14,22%
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (y compris la part des entreprises conjointes)	740	1 543

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.



En septembre 2020, les efforts de la Société ont été récompensés pour la quatrième fois par un EPRA BPR Gold Award.

1.2.13 EPRA CAPEX

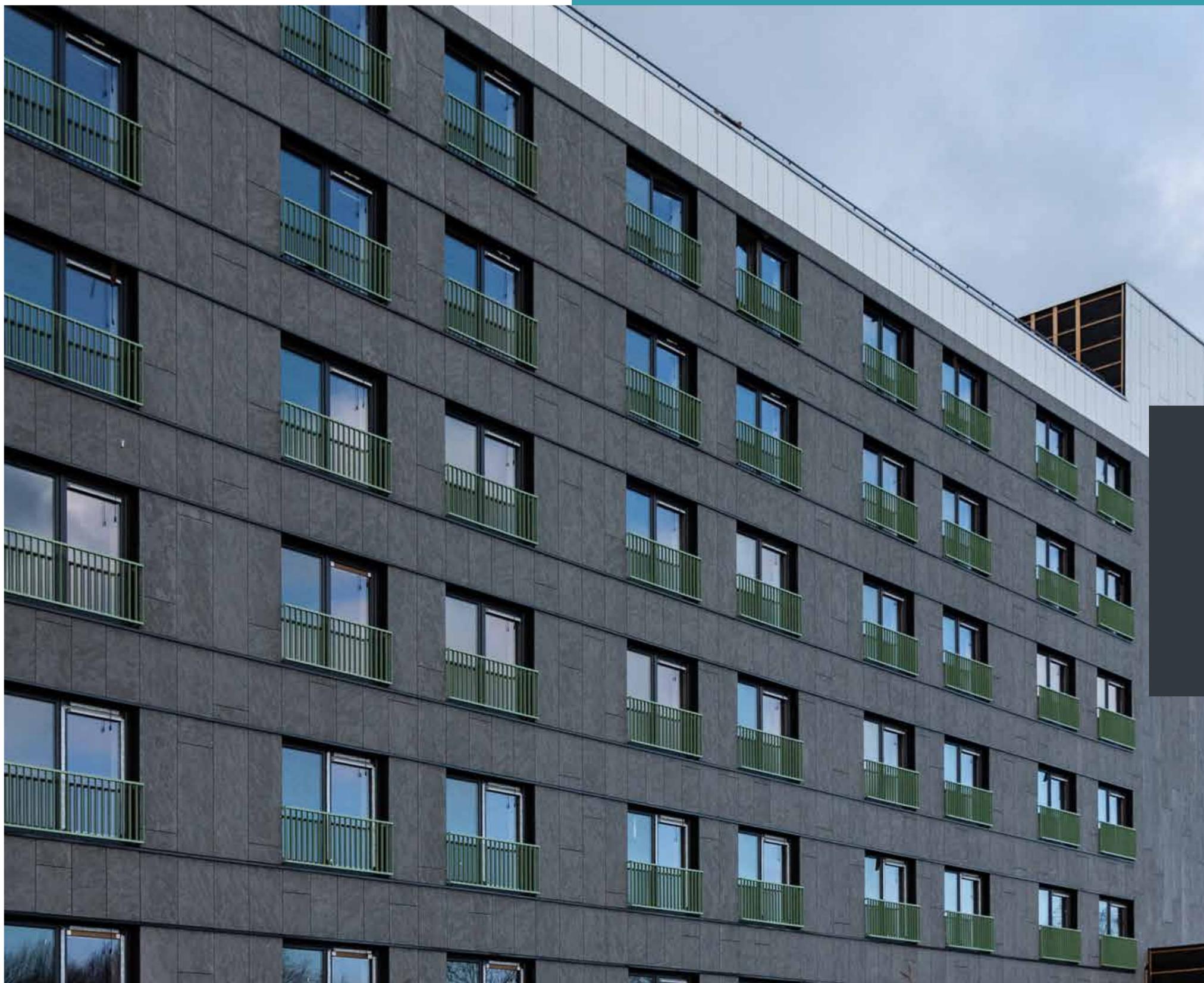
Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Coûts d'investissement capitalisés sur les immeubles de placement		
(1) Acquisitions (1)	41 776	109 898
(2) Projets de développement (2)	32 380	4 167
(3) Immeubles en exploitation (3)	-169	65
Autres types de dépenses non imputées significatives	-169	65
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement	73 986	114 130
Élimination des coûts non-monnaïres	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement sur une base de trésorerie	73 986	114 130

Montants en 1 000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Coûts d'investissement capitalisés sur les leasings financiers		
(2) Projets de développement (2)	0	406
(3) Immeubles en exploitation (3)	0	99
Autres types de dépenses non imputées significatives	0	99
(4) Intérêts capitalisés	0	529
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers	0	1 034
Élimination des coûts non-monnaïres	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers sur une base de trésorerie	0	1 034

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

En raison des modifications dans le tableau, les chiffres comparatifs ont également été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte.

- (1) **2021:** Il s'agit de l'acquisition des projets Résidence des Ardennes à Attert (BE) et Emera Almeria à Almeria (ES).
2020: Il s'agit des acquisitions des projets La Reposée à Mons (BE), New Beaugency à Bernissart (BE), De Wand à Laeken (BE), Keymolen à Lennik (BE), Westduin à Westende (BE), Het Witte Huis à Oegstgeest (NL), Villa Oranjepark à Oegstgeest (NL), De Meerhorst à Heemstede (NL) et Boarnsterhim State à Aldeboarn (NL).
- (2) **Immeubles de placement :**
2021: Il s'agit de la poursuite du développement des projets De Orangerie à Nimègue (NL), Margaritha Mariakerk à Tilburg (NL), Sterrenwacht à Middelburg (NL), Villa Wulperhorst à Zeist (NL), St. Josephkerk à Hillegom, De Gouden Leeuw à Zutphen (NL), Aldenborgh à Roermond (NL), Mariënhaven à Warmond (NL), Villa Vught à Vught (NL), Huize Elsrijk à Amstelveen (NL) et Emera Carabanchel à Madrid (ES), ainsi que l'acquisition des projets de développement Résidence des Ardennes à Attert (BE), Amstel à Ouderkerk aan de Amstel (NL) et Mostoles à Madrid (ES).
2020: Il s'agit de la poursuite du développement des projets Nuance à Forest (BE), De Orangerie à Nimègue (NL), Margaritha Mariakerk à Tilburg (NL), Sterrenwacht à Middelburg (NL), Villa Wulperhorst à Zeist (NL), St. Josephkerk à Hillegom (NL) et De Gouden Leeuw à Zutphen (NL).
Leasings financiers :
2020: Il s'agit de la poursuite du développement du projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE) pour son achèvement.
- (3) **Immeubles de placement :**
Il s'agit des coûts limités activés relatifs aux biens immobiliers en exploitation.
Leasings financiers :
2020: Il s'agit de l'activation des coûts suite à la livraison provisoire du projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE).
- (4) **2020:** Il s'agit des coûts de financement capitalisés relatifs au projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE).



IV.
Rapport Immobilier

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 l'introduction à son troisième marché cible, l'Espagne, où elle a déjà acquis plusieurs projets.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des projets que la Société a pu acquérir en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne au cours de l'exercice du premier trimestre 2021. Vous trouverez de plus amples informations sur ces projets au chapitre « I. Rapport de gestion intermédiaire », point « 1.1 Événements marquants au cours du premier semestre de 2021 » à la page 10.

Nom du projet	Emplacement du projet	Type de projet	Classification
Belgique			
Projets acquis effectivement			
Résidence des Ardennes	Attert	Centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance	Immeuble de placement
Les Pays-Bas			
Projets acquis effectivement			
Amstel	Ouderkerk aan de Amstel	Résidence de soins	Immeuble de placement en développement
Projets achevés			
Villa Wulperhorst	Zeist	Résidence de soins	Immeuble de placement
De Gouden Leeuw	Zutphen	Résidence de soins	Immeuble de placement
Espagne			
Projets acquis effectivement			
Emera Almeria	Almeria	Centre de services de soins	Immeuble de placement
Emera Mostoles	Mostoles	Centre de services de soins	Immeuble de placement en développement

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. Ce groupe met l'accent sur des logements qualitatifs et abordable pour les personnes âgées et personnes à mobilité réduite. En plus, Care Property se concentrant 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.

En 2020, Care Property Invest a publié pour la première fois son rapport sur la durabilité. En juin 2021, la Société a publié son deuxième rapport de durabilité et ses objectifs⁽¹⁾. Dans le cadre de son financement

(1) Ces rapports peuvent être consultés sur le site Web de Care Property Invest : <https://carepropertyinvest.be/sustainability/>.

durable, pour lequel Sustainalytics a fourni une opinion de seconde partie, la Société établit une carte de ses investissements immobiliers en fonction des paramètres de durabilité imposés. L'allocation aux différents bâtiments pour ce financement durable, qui couvre à la fois les prêts et les obligations, est faite sur une base annuelle en fonction de la certification de ses bâtiments pour le refinancement et aussi pour le financement de nouvelles acquisitions et cette allocation est audité sur une base annuelle. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des bâtiments éligibles au refinancement dans le cadre de ce financement durable. Pour la Belgique, des logements à assistance sont uniquement prises en compte pour l'instant.⁽²⁾

(2) En Belgique, seules les résidences-services ont été incluses dans le champ d'application car les centres de soins résidentiels ne sont pas soumis à la certification EPC / EPB. Care Property Invest étudie les possibilités d'inclure les centres de soins résidentiels en Belgique dans cet aperçu à l'avenir.

Financement durable - aperçu des propriétés		
Bâtiment	Adresse	Pays
Résidence "De Anjers"	Veststraat 60, 2940 Balen	Belgique
Park Kemmelberg	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem	Belgique
Ter Bleuk	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam	Belgique
De Nieuwe Ceder	Parijsestraat 34, 9800 Deinze	Belgique
Ter Meeuwen	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen	Belgique
Huis Driane	Molenstraat 56, 2270 Herenthout	Belgique
De Stille Meers	Sluisvaartstraat 56, 8430 Middelkerke	Belgique
Hof ter Moere	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke	Belgique
De Gouden Leeuw (Zelhem)	Burg. Rijpstraat 3-5, 7021 CP Zelhem	Les Pays-Bas
De Orangerie	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen	Les Pays-Bas
De Gouden Leeuw (Zutphen)	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen	Les Pays-Bas
Villa Wulperhorst	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist	Les Pays-Bas
Emera Almeria	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria	Espagne
Juste valeur totale au 30 juin 2021		€ 135.270.260

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⁾

L'année 2020 a été marquée 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. Grâce à la vaccination à grande échelle, le pire semble être passé au premier semestre 2021. Néanmoins, 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 première 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 frais de personnel augmenteront, tant en raison des attentes du personnel lui-même que

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. L'immobilier de santé en tant qu'investissement à long terme a suscité un intérêt croissant ces dernières années. Le marché des investisseurs s'étend rapidement aux compagnies d'assurance et aux fonds de pension, pour lesquels les contrats à



Lennik (BE) | Keymolen

(très) long terme et, de surcroît, indexés, constituent un élément déterminant. Cela correspond également à la volonté des opérateurs de soins de santé de mener une politique également axée sur le long terme. Toutefois, d'autres ratios financiers s'appliquent à ce groupe, tels que le rapport entre les dettes et les revenus, que pour les investisseurs immobiliers. Pour ces derniers, une dette égale à huit fois les revenus (revenus locatifs) est tout à fait envisageable, alors que pour les opérateurs, le ratio d'endettement est généralement de 25% des revenus. La division «affiliée» entre l'exploitation et l'immobilier, qui se produit également dans le segment hôtelier, est donc une conséquence logique. Cependant, les deux parties restent affiliées dans la nécessité d'une rentabilité équilibrée: elles sont donc co-dépendantes. Pour l'exploitant, le bâtiment, et en cas d'expansion, l'immobilier est en quelque sorte la machine immobilière qui ne doit jamais bégayer. Logiquement, comme dans le segment hôtelier, les contrats triple net sont également conclus dans le secteur des soins. Pour l'exploitant, il est crucial que la qualité de la propriété soit maintenue et qu'il puisse également intervenir rapidement en cas de menace de restrictions. C'est un attrait trompeur pour l'investisseur. L'investisseur est largement déchargé de la gestion du bâtiment et le contrat avec l'exploitant est à très long terme. Le talon d'Achille réside dans la faisabilité financière de l'opération et les exigences techniques du bâtiment, notamment la conformité aux réglementations régionales en évolution. Que reste-t-il de la valeur d'un bâtiment qui, dans un avenir prévisible, ne répondra plus aux normes? S'il est situé dans une zone d'équipements collectifs, la fameuse zone bleue, quelles sont les possibilités de rézonage? Si l'exploitation s'avère insuffisamment rentable en raison d'une réduction de l'intervention des pouvoirs publics, d'une modification de la réglementation ou d'un contrat de bail excessif, une correction à la baisse du contrat deviendra nécessaire, voire l'exploitation deviendra impossible. L'estimation et le

suivi de tous les changements et tendances techniques, réglementaires et opérationnels possibles sont cruciaux pour l'investisseur. Il faut se réjouir que différents organismes publics prennent des mesures pour limiter l'offre de chambres individuelles comme objets d'investissement. Heureusement, cela conduira à une impasse pour la copropriété des biens immobiliers de santé, comme pour les appartements. En outre, en dehors de raisons sociales justifiables, il sera à terme impossible d'obliger la multitude de copropriétaires à réaliser des investissements parfois importants en même temps. Espérons que non seulement cette législation sera adoptée par les différentes entités fédérées régionales, mais qu'elle sera également étendue à d'autres types de propriété pour les besoins de l'exploitation. Comment faire respecter les exigences de qualité d'un hôtel, d'un foyer d'étudiants ou même d'un logement transformé en immeuble collectif dans le cas d'une copropriété?

Dans le cadre du développement général de la professionnalisation du secteur opérationnel et de l'élargissement des candidats investisseurs, avec une pression simultanée à la baisse sur les taux d'intérêt, les rendements locatifs bruts vont diminuer de manière constante. Des transactions avec des contrats de location triple net à long terme sont déjà conclues avec des rendements locatifs inférieurs à 4,5%. Le besoin de qualité et de polyvalence, ou en termes généraux, la durabilité de l'investissement, ne fait qu'augmenter en conséquence. Avec des rendements aussi faibles, il n'est plus possible de corriger des attentes erronées. La recherche visant à associer d'autres groupes cibles nécessitant des soins, tels que les jeunes handicapés, à l'expérience acquise et l'expansion des soins aux personnes âgées, dans lesquels un certain nombre de

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

services sont offerts conjointement, tels que la restauration, l'accueil, etc. pourraient apporter un complément et une flexibilité souhaitables. Pour un certain nombre de groupes cibles, le nombre de patients est trop faible pour que l'opération reste abordable et la complémentarité générera de nouvelles opportunités, y compris pour les projets locaux.

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

L'économie néerlandaise

L'année dernière, l'économie néerlandaise s'est contractée de 3,80 %, soit la plus forte contraction depuis la Seconde Guerre mondiale. Au cours du premier trimestre de 2021, l'économie a également reculé de 2,40% par rapport à la même période de l'année dernière. L'année dernière, les ménages ont épargné et sont impatients de dépenser leur argent. Cela pourrait donner une impulsion supplémentaire temporaire. Pour l'instant, le CPB s'attend à une croissance de plus de 3% pour 2021 et 2022. Au troisième trimestre 2021, le produit intérieur brut se situera probablement autour du niveau d'avant la crise corona. Certains secteurs se rétabliront cette année, d'autres même pas l'année prochaine, comme l'industrie hôtelière. Les dommages économiques permanents causés par la pandémie de corona devraient donc rester limités.

De nouveaux assouplissements ont lieu, faisant sortir l'économie néerlandaise du blocage et la mettant sur la voie de la reprise. À partir du deuxième trimestre de 2021, les magasins, les restaurants et le secteur culturel rouvriront progressivement. Si la vaccination se poursuit au cours des prochains mois, une grande partie de la contraction de l'économie néerlandaise aura été inversée à la fin de l'année. Il est prévu que toutes les personnes qui souhaitent se faire vacciner le soient, peuvent recevoir leur vaccin au troisième trimestre de 2021. Si une grande partie de la population est vaccinée,

il y a bon espoir que la pandémie reste sous contrôle, avec un effet positif sur la confiance des consommateurs et des producteurs.

Revenus et chômage

Le secteur des services se redressera à la fin 2021 et le dénouement de la politique de soutien rétablira la dynamique normale des fermetures et des créations d'entreprises après le troisième trimestre de 2021. La forte reprise du chiffre d'affaires des entreprises aura un effet positif sur le marché du travail. Mais maintenant que les entreprises sont autorisées à ouvrir à nouveau, il y a une pénurie de personnel. En raison de la fermeture, les employés des organisations de festivals et des restaurants, par exemple, ne pouvaient plus remplir leurs fonctions et sont allés travailler ailleurs. Aujourd'hui, ces entreprises ont de nombreux postes vacants. Malgré la reprise de la production, le chômage devrait légèrement augmenter en 2022. Le taux de chômage sera d'environ 3,60% en 2021 et de 4,10% en 2022.

Marché de l'immobilier de santé néerlandais

On estime que le marché néerlandais de l'immobilier de soins est à peu près de la même taille que le marché néerlandais des bureaux. Le marché est non seulement vaste, mais aussi diversifié, avec des logements pour soins extra- et intramuros et des biens immobiliers pour soins primaires



Murcia (ES) | Emera-Murcia

et secondaires. Les soins primaires comprennent les médecins généralistes et les physiothérapeutes, qui sont de plus en plus souvent regroupés dans un centre de santé. L'hôpital est un exemple de soins de deuxième ligne. Les biens immobiliers destinés aux soins extra- et intramuros sont parfois appelés « Care », tandis que les soins de première et de deuxième ligne sont également appelés « Cure ». Les principaux atouts de l'immobilier de santé néerlandais sont les attentes relativement stables en matière de rendement, l'insensibilité aux cycles, la corrélation limitée avec d'autres segments immobiliers et la possibilité de conclure souvent des baux à long terme. Les sociétés de logement néerlandaises sont tenues de se concentrer sur l'exploitation de logements sociaux, ce qui a pour conséquence que ces parties sont beaucoup moins actives dans le domaine des biens liés aux soins. On constate que de plus en plus de sociétés de logement se séparent de leurs actifs liés aux soins et les mettent en attente. Les fonds boursiers, les fonds de pension et les particuliers fortunés investissent de plus en plus dans l'immobilier de soins néerlandais. Dans le domaine des soins de longue durée, des parties privées apparaissent comme des alternatives aux sociétés de logement. Le nombre de personnes âgées aux Pays-Bas augmente plus rapidement que la population ou le nombre de ménages. Le parc actuel de maisons de soins et de foyers pour personnes âgées est insuffisant. Jusqu'en 2040, 400 000 logements supplémentaires pour les personnes âgées sont nécessaires. Une grande partie de l'immobilier de soins aux Pays-Bas est obsolète et dans les 10 prochaines années, environ 8,1 milliards d'euros seront nécessaires pour le rendre durable. En raison de la muralisation supplémentaire des soins, qui vise à permettre aux personnes âgées de continuer à vivre chez elles le plus longtemps possible, une forte demande est apparue aux Pays-Bas pour des appartements de soins du secteur privé. Cette situation a entraîné une pénurie d'appartements de soins qui s'est rapidement aggravée. D'ici 2040, le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus doublera pour atteindre 1,6 million.

Volume d'investissement

Le besoin en immobilier de santé adapté continue de croître, compte tenu du vieillissement de la population aux Pays-Bas. Cette croissance est liée à la démographie des Pays-Bas et a donc peu à voir avec l'évolution économique. C'est pourquoi il reste intéressant d'investir dans ce secteur. En 2020, un milliard d'euros a été investi, soit autant qu'en 2019. Ce volume est également attendu par CBRE en 2021 en raison de l'offre limitée sur le marché.

Le marché de l'immobilier de soins aux Pays-Bas gagne en maturité et continue de se professionnaliser. En conséquence, il suscite un intérêt croissant de la part des parties étrangères, qu'il s'agisse d'investisseurs ou d'opérateurs de soins. Aux Pays-Bas, le groupe Holland Immo et Apollo Zorgvastgoedfonds sont des investisseurs sur le marché de l'immobilier de soins. Les Français Korian et Orpea ont également acquis des concepts de soins résidentiels aux Pays-Bas. On s'attend à ce que d'autres nouveaux acteurs étrangers entrent sur le marché néerlandais dans les années à venir.

En raison de la crise corona, moins de constructions existantes sont arrivées sur le marché. Par conséquent, le volume d'investissement au premier semestre 2020 était d'environ 10% inférieur à celui de la même période de 2019. Davantage d'opportunités d'investissement devraient arriver sur le marché en 2021.

Revenus

La pression sur les rendements initiaux se poursuit. Cette pression est visible dans tous les segments. Ces dernières années, le rendement direct de l'immobilier de santé néerlandais (également appelé rendement des flux de trésorerie) a affiché une trajectoire relativement stable autour d'un niveau de 5,50%. En 2019 et au premier semestre 2020 également, ce rendement semble s'être maintenu à un niveau stable. Les taux d'intérêt des obligations néerlandaises de soins de santé qui sont spécifiquement investies dans l'immobilier de soins de santé fluctuent entre 5,00 et 6,50%. De nombreux investisseurs investissent principalement

(1) Établi par et inclus dans le présent rapport financier semestriel avec le consentement de Stadim cvba.

dans un fonds en raison de la « certitude » relative du rendement direct. Un indicateur important à cet égard est le rendement initial brut (RIB), ou les revenus locatifs de la première année d'exploitation divisés par l'investissement.

En 2018, le marché a encore connu une baisse des rendements initiaux bruts par rapport à 2017. En 2019, cette baisse des rendements initiaux s'est poursuivie.

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

Tendances du marché

Un grand nombre de transactions ont eu lieu en 2019, 2020 et la tendance devrait se poursuivre sur 2021. Au cours de l'année 2020, la plupart des principaux opérateurs comme Domus Vi et Orpea ont mis en œuvre une stratégie d'expansion internationale. DomusVi a étendu sa présence en Amérique du Sud et au Portugal. Au cours de la période 2019-2020, le marché espagnol est resté une cible pour les leaders européens des maisons de retraite : Korian a poursuivi sa stratégie d'expansion en Espagne en acquérant 6 actifs à Majorque (696 lits), détenant ainsi désormais un portefeuille de plus de 2 000 lits. Un autre opérateur qui a récemment pénétré le marché espagnol est Vivalto, qui a acquis l'opérateur régional Solimar. Les centres de services de soins de plus de 100 lits en Espagne représentent 51,3% du marché total. La plupart des centres sont gérés par des opérateurs privés. Malgré Covid-19, l'activité d'investissement en 2020 était plus élevée que les années précédentes, les acquisitions et les fusions étant les activités dominantes du marché. Nous estimons qu'environ 550 millions d'euros de maisons de services de soins ont été échangés en 2020 sur la base des données RCA et internes. Le nombre de partenariats entre investisseurs et exploitants a augmenté ces dernières années et devrait se poursuivre à l'avenir, ce qui entraînera de nouvelles augmentations des volumes d'investissement.

(1) Préparé par et inclus dans ce rapport financier semestriel avec le consentement de Cushman&Wakefield.

Le marché espagnol n'est pas aussi développé que les marchés français ou allemands. La composante immobilière est encore souvent détenue par les opérateurs. Cependant, ces dernières années, on a assisté à une externalisation de la composante immobilière : plusieurs portefeuilles ont récemment été acquis par des fonds d'investissement. En seulement 3 ans, le paysage des investisseurs s'est considérablement élargi et modifié. La bonne santé de l'économie espagnole se reflète dans le grand nombre de transactions signées au cours de 2018 et 2019. La plupart de ces opérations ont été réalisées par de grands opérateurs de soins infirmiers tels que DomusVi ou Orpea. Colisée, l'opérateur français de maisons de services de soins a mis en œuvre un plan d'expansion ambitieux qui les a placés parmi les huit plus grands opérateurs en termes de nombre de lits, avec plus de 6 000 lits après l'acquisition de La Saleta (Armonia) et de STS en 2019. Au cours de l'année 2019, nous avons également assisté à l'acquisition de Grupo 5 qui exploitait six maisons de services de soins à Majorque par Korian, Vivalto a acquis l'opérateur Solimar qui exploitait 7 maisons de soins et Adriano Care (qui fait partie de la FPI espagnole, Azora) a acquis six maisons de soins avec plus de 760 lits et un terrain pour développer une maison de soins compromettant 350 lits, entre autres. En outre, nous avons assisté à l'arrivée de fonds européens bien établis : Cofinimmo, Care Property, Threestones et Swiss Life, entre autres.

Démographie

En 2020, 20 % de la population espagnole avait plus de 65 ans. Selon les prévisions, ce chiffre devrait atteindre 31,3 % en 2040. Environ 6 % des Espagnols avaient plus de 80 ans en 2020. Ce chiffre devrait passer à 10,3 % d'ici 2040. L'espérance de vie moyenne en Espagne en 2020 était de 82 ans, soit l'un des plus élevés au monde. En 2050, l'Espagne devrait être le pays le plus âgé d'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 13,6 % en Espagne. Le taux d'équipement en Espagne est proche de la moyenne européenne mais



Care Property Invest participe activement en tant qu'acteur immobilier et vise à mettre des projets de qualité à la disposition des entrepreneurs de soins, comme le prévoit le Décret sur les soins résidentiels.

varie selon les régions, avec des taux d'équipement beaucoup plus faibles dans des régions comme Murcie, Galice, Valence ou Andalousie, que dans les régions de Castille-Léon et Castille-La-Manche. En 2020, on estime que l'Espagne a besoin d'environ 100 000 lits supplémentaires et on s'attend à ce que cette augmentation se poursuive sous l'effet de l'évolution des structures familiales et du vieillissement de la population.

Opérateurs

L'Espagne est principalement organisée comme un marché libre, les opérateurs se répartissant comme suit : les opérateurs publics gèrent 27% du parc total, tandis que les opérateurs privés gèrent 73% du parc total. Environ 25 % du total sont des lits exploités par des opérateurs privés mais subventionnés par l'État («camas concertadas»). Par conséquent, la demande entièrement privée représente environ 50 % du stock total. En 2020, seuls six opérateurs géraient plus de 5 000 lits. Les dix premiers opérateurs géraient environ 20 % du total des lits. Malgré le fait que les principaux opérateurs aient mis en œuvre un plan d'expansion qui consolide progressivement le marché des opérateurs, le marché espagnol reste une arène fragmentée. La plupart des futurs projets d'ouverture de nouvelles propriétés seront exécutés par des opérateurs privés. DomusVi et Orpea sont des

sociétés françaises, reléguant les premiers opérateurs espagnols à la 4e place (Grupo Ballezol) et reflétant l'appétit croissant des opérateurs français pour le marché espagnol.

Rendements de premier ordre

La compression des rendements s'est généralisée parmi les actifs de santé qui deviennent plus difficiles à trouver compte tenu de l'intérêt croissant des investisseurs. Bien qu'au cours de ces trois dernières années, les rendements de premier ordre se soient maintenus à environ 4,75 % - 5,00 % pour les centres-villes de Madrid et de Barcelone et compte tenu de la qualité de la convention et de la longue durée (environ 20 ans), les investissements ont considérablement augmenté au cours de cette période car, contrairement aux années précédentes, les investisseurs (et les opérateurs) s'intéressent aux villes de niveau II (telles que Valence, Séville, Murcie, Malaga, etc.) et de niveau III (telles que Huesca, Teruel, Burgos, etc.). Une compression des rendements a été observée au cours des 12 derniers mois et les rendements «prime» actuels sont proches de 4,75%. L'écart entre les villes «prime» (Madrid / Barcelone) et les villes de niveau II se réduit. En tenant compte de cela, les villes de niveau II devraient être à environ +5,00% et les villes de niveau III à environ +5,25% - 5,50%.



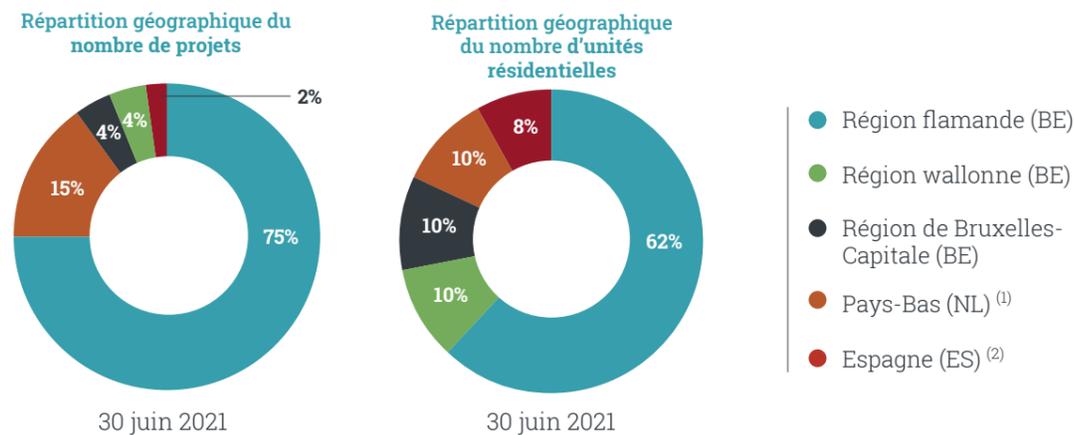
Zeist (NL) | Villa Wulperhorst

2. Analyse du portefeuille immobilier consolidé

30 juin 2021	Prix d'acquisition	Juste valeur	Revenus de location ⁽¹⁾
Belgique			
Immeubles de placement en exploitation	429 454 066	460 070 166	11 046 936
Immeubles de placement en cours de développement	9 236 408	9 766 000	0
Leasings financiers en exploitation	227 690 694	273 027 728	7 934 296
Pays-Bas			
Immeubles de placement en exploitation	74 793 111	76 077 792	1 481 375
Immeubles de placement en cours de développement	47 572 103	50 473 033	0
Espagne			
Immeubles de placement en exploitation	10 000 000	10 173 593	150 276
Immeubles de placement en cours de développement	8 682 212	8 535 000	0
TOTAAL	807 428 593	888 123 313	20 612 883

(1) Les revenus locatifs couvrent la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021.

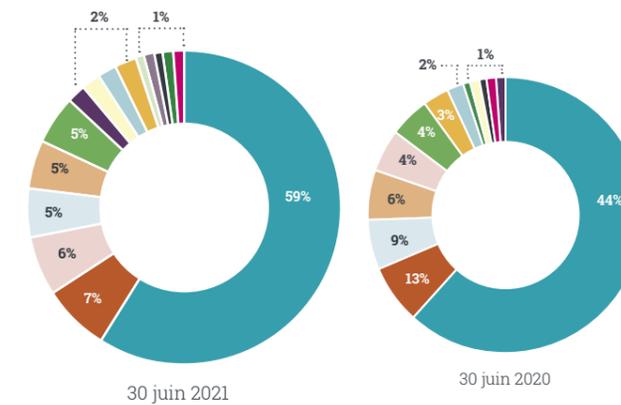
2.1 Répartition géographique



(1) Au 30 juin 2021, les immeubles de placement « De Orangerie » à Nimègue (NL), « Margaritha Maria Kerk » à Tilburg (NL), « Sterrenwacht » à Middelburg (NL), « St. Josephkerk » à Hillegom (NL), « Aldenborgh » à Roermond (NL), « Mariënhaven » à Warmond (NL), « Huize Elsrijk » à Amstelveen (NL) et « Ouderkerk aan de Amstel » à Ouderkerk (NL) encore en cours de développement.

(2) Au 30 juin 2021, les immeubles de placement « Emera Carabanchel » à Carabanchel (ES) et « Emera Mostoles » à Mostoles sont encore en cours de développement.

2.2 Répartition du nombre de projets par exploitant

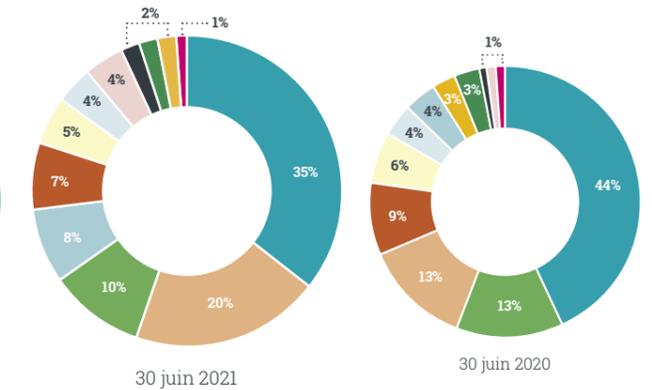


Belgique

- Anima Care
- Armonea
- My Assist
- asbl
- CPAS

- Orelia Group
- Korian
- Vulpia Care Group
- Résidence du Lac SA

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



Pays-Bas

- Valuas Zorggroep
- Ontzorgd Wonen Groep⁽¹⁾
- Korian
- De Gouden Leeuw Groep
- Com4Care B.V.⁽¹⁾
- Aldenborgh Exploitatie⁽¹⁾

Espagne

- Emera⁽¹⁾

(1) Pour les opérateurs suivants, la part dans les revenus locatifs est inférieure à 1 % au 30 juin 2021 : Ontzorgd Wonen Group, Com4Care B.V., Aldenborgh Exploitatie et Emera.

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 %. 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 moyen des immeubles de placement et du portefeuille de location-financement s'élève à 100 % au 30 juin 2021.

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 2021.

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.

2.6 Aperçu des projets du nouveau portefeuille

Opérateur et projets. 30 juin 2021	Numéro sur la carte	Adresse
Belgique –immeubles de placement		
Anima Care		
Nuance	7	Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Forest
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 Brussel
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
Résidence des Ardennes	25	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert
CPAS Wevelgem		
Residentie Tilia	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
Orelia Group		
Wiert 126	17	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette
Ter Beuken	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg
Résidence du Lac		
La Résidence du Lac	19	Avenue Alber 1er 319, 1332 Genval
Korian		
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
Huyse Elckerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
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,
Espagne –immeubles de placement		
Emera		
Emera Carabanchel	1	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid
Emera Almeria	2	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria
Emera Mostoles	3	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935, Mostoles, Madrid

Opérateur et projets. 30 juin 2021	Numéro sur la carte	Adresse
Belgique - leasings financiers		
CPAS		
Hof ter Moere	1	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Huis Driane	2	Molenstraat 56, 2270, Herenthout
De Stille Meers	4	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke
Astor vzw (asbl)		
Residentie De Anjers	5	Veststraat 60, 2940 Balen
Zorghuizen vzw (asbl)		
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	Spittaalstraat 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
Amstel	19	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel
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
Mariënhaven	16	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB in Warmond
Villa Vught	17	Gogelstraat 3 te 5262 AB Vught
Aldenborgh exploitatie		
Aldenborgh	15	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)
Com4Care		
Huize Elsrijk	18	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen



Immeubles de placement Belgique

- 100% Taux d'occupation
- 470 millions € Juste valeur du portefeuille



Leasings financiers Belgique

- 100% Taux d'occupation
- 273 millions € Juste valeur du portefeuille

(1) Il s'agit de la juste valeur des leasings financiers, y compris le portefeuille initial.



Immeubles de placement Pays-Bas

- 100% Taux d'occupation
- 126 millions € Juste valeur du portefeuille



Immeubles de placement Espagne

- 100% Taux d'occupation
- 19 millions € Juste valeur du portefeuille

3. Rapport de l'expert immobilier

Le portefeuille immobilier est par Stadim et Cushman & Wakefield. La juste valeur totale s'élève à 615,1 € million, à l'exclusion des canons à payer pour un montant de € 1,4 million. La juste valeur du portefeuille, évaluée par Stadim, s'élève à 546,0 € (89%). La juste valeur du portefeuille, évaluée par Cushman & Wakefield, s'élève à 70,5 € million (11%).

Les évaluations ont été réalisées au moment de la pandémie de Covid-19 et doivent, compte tenu de l'impact incertain sur les marchés financiers et l'économie, être interprétées avec prudence. Les circonstances et les références au cours de cet exercice d'évaluation ne sont pas claires, l'expert immobilier Stadim recommande donc de surveiller de près les évaluations dans la période à venir (cfr. RICS Red Book Global Material Valuation Uncertainty VPS3 et VPGA 10).



La juste valeur de notre portefeuille immobilier a augmenté de pas moins de 8% au cours du premier semestre de 2021.

3.1 Rapport immobilier de Stadim

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 2021.

Stadim sarl 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.

Au 30 juin 2021, la juste valeur du portefeuille immobilier (ou « fair value ») s'élève à 544 561 000 € et la valeur du marché acte en main (ou la valeur d'investissement avant déduction des droits de mutation) à 564 141 800 €. La juste valeur des canons encore dus s'élève à 1 416 100 €.

Anvers, le 30 juin 2021

Yasmin Verwilt,
Estimateur-Conseiller

STADIM sarl

Céline Janssens
Administrateur délégué

STADIM sarl

3.2 Rapport immobilier de Cushman & Wakefield

Madame, Monsieur

Nous vous transmettons par la présente le rapport d'évaluation contenant la juste valeur des immeubles de placement détenus par Care property Invest au 30 juin 2021.

Les évaluations ont été effectuées en tenant compte des commentaires et des définitions inclus dans les rapports et ce, conformément aux directives des normes International Valuation Standards émises par l' « IVSC ».

Nous avons agi individuellement en tant qu'experts d'évaluation lorsque nous avons les qualifications nécessaires et reconnues ainsi que l'expertise nécessaire pour ces lieux et types de bâtiments à évaluer. La détermination de la juste valeur de l'estimateur a été obtenue principalement en utilisant des transactions récentes et comparables qui ont eu lieu sur le marché, à des conditions de concurrence normale.

L'évaluation des biens immobiliers se fait sur la base du contrat de location en cours et de tous les droits et obligations y afférents. Chaque propriété a été évaluée individuellement. Cette évaluation ne tient pas compte de la valeur potentielle qui peut être réalisée en mettant l'ensemble du portefeuille sur le marché.

Les évaluations ne tiennent pas compte des frais de vente d'une transaction spécifique tels que le courtage ou la publication. Les évaluations sont basées sur les visites des biens immobiliers et sur les informations fournies par Care Property Invest (telles que le loyer actuel, la superficie, les plans, les changements de loyer, le précompte mobilier et la réglementation et la pollution).

Les informations fournies sont présumées exactes et complètes. L'évaluation a été réalisée en supposant que les informations non disponibles n'affectent pas l'évaluation du bien immobilier.

Les 3 méthodes d'évaluation internationales, telles que définies dans le RICS Red Book, sont l'approche par le marché, l'approche par les coûts et l'approche par les revenus. Ces méthodes d'évaluation sont facilement identifiables par leurs principes de base :

1. L'approche de marché correspond à la méthode de comparaison ;
2. La méthode suivant l'approche du revenu fait référence à la méthode d'investissement, soit la méthode traditionnelle (cap rate), soit la discount cash flow method (DCF), et est généralement utilisée pour les biens immobiliers générateurs de revenus ;
3. La méthode du coût est souvent utilisée pour faire référence à la méthode depreciated replacement cost method (DRC) et est généralement utilisée pour les biens immobiliers non générateurs de revenus.

Les différentes méthodes d'évaluation sont expliquées dans les rapports d'évaluation et sont basées sur le RICS Red Book.

Sur la base des évaluations, la juste valeur consolidée du portefeuille immobilier s'élève à 70 534 593 € (après déduction des coûts de construction en cours) au 30 juin 2021.

Bastien Van der Auwermeulen
Senior Valuer

Valuation & Advisory

Emeric Inghels MRICS
Partenaire

Valuation & Advisory

Mostoles (ES) | Emera Mostoles





V.
États financiers
résumés

V. ÉTATS FINANCIERS RÉSUMÉS

1. Comptes annuels consolidés arrêtés au 30 juin 2021

1.1 État consolidé du résultat global ⁽¹⁾

Montants en EUR	30/06/2021	30/06/2020
I Revenus locatifs (+)	20 612 883	16 943 476
RÉSULTAT LOCATIF NET	20 612 883	16 943 476
V Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+)	104 441	250 151
VII Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-104 441	-250 151
RÉSULTAT IMMOBILIER	20 612 883	16 943 476
IX Coûts techniques (-)	-534	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-534	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20 612 349	16 943 476
XIV Frais généraux de la Société (-)	-3 856 665	-3 645 180
XV Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	85 926	1 096 589
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	16 841 610	14 394 885
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 240 761	86 674
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	23 082 371	14 481 559
XX Revenus financiers (+)	14	87
XXI Charges d'intérêts nettes (-)	-3 720 020	-3 345 013
XXII Autres charges financières (-)	-239 589	-192 961
XXIII Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	7 826 120	-6 050 744
RÉSULTAT FINANCIER	3 866 524	-9 588 631
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	26 948 895	4 892 928
XXIV Impôts sur les sociétés (-)	-66 032	-26 817
XXV Exit tax (-)	-186 268	-80 257
IMPÔTS	-252 300	-107 074
RÉSULTAT NET (part du groupe)	26 696 595	4 785 854
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	26 696 595	4 785 854

(1) Suite à des reclassements entre les rubriques V. Récupération des locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+) et VII. Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-) les chiffres au 30 juin 2020 ont également été ajustés pour permettre une comparabilité correcte.

2. Bilan consolidé ⁽¹⁾

Montants en EUR	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS		
I. ACTIFS NON COURANTS	823 805 391	739 484 884
B. Immobilisations incorporelles	139 159	158 457
C. Immeubles de placement	616 511 707	533 854 521
D. Autres immobilisations corporelles	3 309 893	2 271 023
E. Immobilisations financières	1 530 701	177 036
F. Créances de location-financement	187 068 714	187 355 753
G. Créances commerciales et autres immobilisations	15 243 707	15 666 584
H. Impôts différés - actifs	1 510	1 510
II. ACTIFS COURANTS	12 755 336	9 732 072
D. Créances commerciales	4 851 091	2 459 728
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 848 354	2 294 990
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 490 609	3 751 851
G. Comptes de régularisation	1 565 282	1 225 503
TOTAL DE L'ACTIF	836 560 727	749 216 956
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES	420 037 935	369 779 481
A. Capital	153 533 678	143 442 647
B. Prime d'émission	213 300 803	181 447 992
C. Réserves	26 005 245	25 023 930
D. Résultat net de l'exercice	27 198 209	19 864 912
PASSIFS	416 522 792	379 437 475
I. Passifs non courants	227 412 385	237 598 310
B. Dettes financières non courantes	203 820 001	205 399 114
C. Autres passifs financiers non courants	21 661 306	27 975 990
E. Autres passifs non courants	1 889 159	1 782 301
F. Impôts différés - passifs	41 918	2 440 905
II. Passifs courants	189 110 406	141 839 165
B. Dettes financières courantes	178 441 671	125 266 029
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 202 546	12 096 802
E. Autres passifs courants	2 011 420	2 440 285
F. Comptes de régularisation	2 454 769	2 036 049
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	836 560 727	749 216 956

(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 2020 des filiales néerlandaises pour lesquelles l'assemblée générale sur les comptes annuels n'a pas encore eu lieu.

3. Tableau des flux de trésorerie

Montants en EUR	30/06/2021	30/06/2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3 751 851	3 347 195
1. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	13 646 238	17 696 789
Résultat net de l'exercice	26 696 595	4 785 854
Impôts	252 300	107 074
Coût net des intérêts	3 720 020	3 345 013
Revenus financiers	-14	-87
Résultat net de l'exercice (hors intérêts et impôts)	30 668 901	8 237 855
Éléments hors-caisse ajoutés/déduits du résultat	-13 522 055	5 949 294
Variations de la juste valeur des swaps	-7 826 120	6 050 744
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 240 761	-86 674
Amortissements, réductions de valeur et reprise de réductions de valeur sur i.c.	121 949	100 815
Location-financement immobilières - marge bénéficiaire correspondant à la période	422 877	-115 591
Variation du besoin en fonds de roulement	-3 500 608	3 509 641
Mouvement des actifs	-3 037 122	3 533 739
Mouvement des passifs	-463 486	-24 098
2. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-43 209 554	-111 103 149
Investissements en location-financement (développements)	0	-943 975
Investissements dans des immeubles de placement immobiliers (y compris les développements)	-31 914 130	-25 083 210
Investissements dans des actions de sociétés immobilières	-10 147 717	-84 934 442
Investissements dans des immobilisations corporelles	-1 142 191	-124 480
Investissements dans des immobilisations incorporelles	-5 367	-16 878
investissements dans des immobilisations financières	-150	-164

Montants en EUR	30/06/2021	30/06/2020
3. FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	29 302 074	111 994 208
Éléments de trésorerie inclus dans le résultat	-3 597 197	-3 315 264
Charges d'intérêts payées	-3 597 210	-3 360 295
Intérêts reçus	14	45 031
Variation des passifs financiers et des dettes financières	51 425 217	65 047 367
Augmentation (+) des dettes financières	51 585 608	65 406 815
Diminution (-) des dettes financières : remboursements	-160 392	-359 448
Variation des capitaux propres	-18 525 946	50 262 104
Rachat / vente d'actions propres	116 180	116 075
Paievements de dividendes	-18 498 162	-15 703 278
Augmentation de capital et prime d'émission	-143 964	58 878 523
Augmentation du dividende optionnel	0	6 970 784
TOTAL DES FLUX DE TRÉSORERIE (1) + (2) + (3)	-261 243	18 587 848
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	3 490 609	21 935 043



Le taux d'intérêt moyen pondéré est tombé en dessous de 2 % au cours du premier semestre de 2021.

4. 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 pour l'impact des swaps ⁽¹⁾	Autres réserves	Réserve pour actions propres	Résultats reportés des exercices précédents	RÉSERVES	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	TOTAL DES FONDS PROPRES	
			Réserve pour le solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)							
1 janvier 2020	121 338 541	104 174 862	8 315 799	-1 743 507	-19 556 183	11 283 515	-167 916	16 126 418	14 258 126	26 519 833	266 291 362
Affectation du résultat net de l'exercice 2019			7 592 632	-343 696	-3 061 553	143 859		4 828 143	9 159 386	-9 159 386	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
Augmentation de capital	22 104 106	77 299 544						0	0		99 403 650
30 juin 2020	143 442 647	181 474 407	15 908 432	-2 087 203	-22 617 736	11 427 374	-51 840	20 954 561	23 533 588	6 443 023	354 893 664
1 janvier 2021	143 442 647	181 447 992	21 336 658	-5 102 827	-22 617 736	11 427 374	-218 667	20 199 128	25 023 930	19 864 912	369 779 481
Affectation du résultat net de l'exercice 2020			2 146 343	-1 664 218	-5 358 254	154 886		5 586 378	865 135	-865 135	0
Dividendes									0	-18 498 162	-18 498 162
Actions propres							116 179		116 179	0	116 179
Résultat de la période ⁽²⁾								0	26 696 595		26 696 595
Augmentation de capital	10 091 030	31 852 811						0	0		41 943 841
30 juin 2021	153 533 678	213 300 803	23 483 001	-6 767 045	-27 975 990	11 582 260	-102 487	25 785 506	26 005 244	27 198 209	420 037 934

(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'opérations avec des actionnaires-proprétaires et celles qui ne le sont pas, étant donné que la Société ne dispose pas d'intérêts minoritaires.

5. Notes explicatives aux comptes annuels consolidés

5.1 Informations générales sur la Société

Care Property Invest (la « Société ») est une société anonyme ayant adopté le statut de société immobilière règlementée publique (SIR) de droit belge le 25 novembre 2014. Le siège 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 2021 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 2021.



Care Property Invest a l'ambition de faire de l'Espagne son troisième marché domestique.

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 2020. Care Property Invest n'a adopté aucune nouvelle norme ou interprétation IFRS au cours du premier semestre de 2021.

5.3 Information sectorielle

Avec son entrée sur le marché espagnol en 2020, Care Property Invest a encore développé sa répartition géographique. Outre sa présence sur les marchés belge et néerlandais, la Société a l'ambition de faire de l'Espagne son troisième marché domestique. Conformément à la norme IFRS 8, la Société distingue depuis lors 3 secteurs géographiques : Belgique, Pays-Bas et Espagne.

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 des clients suivants au 30 juin 2021 :

- Armonea, avec une part de 19,4 % du chiffre d'affaires global répartie sur 7 bâtiments en Belgique et

Vulpia Care Group avec une part de 10,0 % 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.



Middelkerke (BE) | Assistentiewoningen De Stille Meers

5.3.1 Information sectorielle – résultat

Montants en EUR						30/06/2021					
	Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total		Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total
RÉSULTAT LOCATIF NET	18 981 232	1 481 375	150 276	0	20 612 883						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18 980 698	1 481 375	150 276	0	20 612 349						
Frais généraux de la Société	-3 693 630	-117 171	-45 864	0	-3 856 665						
Autres revenus et charges d'exploitation	-487 192	573 118	0	0	85 926						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	14 799 876	1 937 322	104 412	0	16 841 610						
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6 474 152	135 222	-368 614	0	6 240 761						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	21 274 028	2 072 544	-264 202	0	23 082 371						
Résultat financier				3 866 524	3 866 524						
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				3 866 524	26 948 895						
Impôts				-252 300	-252 300						
RÉSULTAT NET				3 614 224	26 696 595						
RÉSULTAT GLOBAL					26 696 595						

Montants en EUR						30/06/2020					
	Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total		Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total
RÉSULTAT LOCATIF NET	16 040 540	902 937	0	0	16 943 476						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16 040 540	902 937	0	0	16 943 476						
vérifier la comptabilité - P&L	-3 555 049	-90 131	0	0	-3 645 180						
Autres revenus et charges d'exploitation	1 096 596	-7	0	0	1 096 589						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	13 582 086	812 799	0	0	14 394 885						
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 036 852	1 123 526	0	0	86 674						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 545 234	1 936 325	0	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						

5.3.2 Information sectorielle – bilan

Montants en EUR						30/06/2021					
	Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total		Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total
TOTAL DE L'ACTIF	470 679 768	127 123 346	18 708 593	220 049 020	836 560 727						
Immeubles de placement	470 679 768	127 123 346	18 708 593	0	616 511 707						
Immeubles de placement	460 070 166	76 077 793	10 173 593	0	546 321 552						
Immeubles de placement - projets de développement	9 766 000	50 473 033	8 535 000	0	68 774 033						
Immeubles de placement - droits réels	843 601	572 520	0	0	1 416 121						
Autres actifs				220 049 020	220 049 020						
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF				836 560 727	836 560 727						
Capitaux propres				420 037 935	420 037 935						
Passifs				416 522 792	416 522 792						

Montants en EUR						31/12/2020					
	Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total		Belgique	Pays-Bas	Espagne	Montants non affectés	Total
TOTAL DE L'ACTIF	420 948 164	108 191 357	4 715 000	215 362 435	749 216 956						
Immeubles de placement	420 948 164	108 191 357	4 715 000	0	533 854 521						
Immeubles de placement	420 108 326	51 407 814	0	0	471 516 140						
Immeubles de placement - projets de développement	0	56 210 609	4 715 000	0	60 925 609						
Immeubles de placement - droits réels	839 838	572 934	0	0	1 412 772						
Autres actifs				215 362 435	215 362 435						
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF				749 216 956	749 216 956						
Capitaux propres				369 779 481	369 779 481						
Passifs				379 437 475	379 437 475						

5.4 Patrimoine

Montants en EUR		30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement			
Juste valeur totale		616 511 707	533 854 521
La durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période de location ou de bail		22,15	22,50
Activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)			
Créances de location-financement		187 068 714	187 355 753
Créances commerciales concernant les projets achevés		15 243 707	15 666 584
Total des créances de location-financement		202 312 421	203 022 336
Juste valeur des créances de location-financement		273 027 728	287 828 165
Écart entre le total des créances et la juste valeur		70 715 307	84 805 829
Durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période de droit de superficie		13,63	14,13

5.5 Tableau des changements de biens immobiliers

Montants en EUR	2021			2020		
	Biens immobiliers en exploitation	Développements de projets	Droits réels	Biens immobiliers en exploitation	Développements de projets	Droits réels
Valeur comptable au 1 janvier	471 516 140	60 925 609	1 412 772	312 497 264	43 062 441	1 685 965
Acquisitions par achat ou contribution	43 869 060	32 379 541	2 275	139 392 756	30 659 664	21 615
Variation de la juste valeur hors réduction de loyer	5 219 445	1 185 792	1 075	3 243 279	3 586 346	-294 808
Transfert de/vers d'autres postes ⁽¹⁾	25 716 908	-25 716 908		16 382 841	-16 382 841	
Valeur comptable au 30 juin/31 décembre	546 321 552	68 774 033	1 416 121	471 516 140	60 925 610	1 412 772

(1) 2021: mise en service des projets « Villa Wulperhorst » à Zeist (NL) et « De Gouden Leeuw Zutphen » à Zutphen (NL).
2020: mise en service du projet « Nuance » à Forest (BE).Dettes

5.6 financières

	31/12/2020	Éléments de trésorerie		Éléments hors-caisse			30/06/2021
		Acquisitions	Mouvements des taux de conversion	Variations de la juste valeur	Autres changements		
Passifs financiers non courants	205 399 114	0	0	0	0	-1 579 113	203 820 001
Passifs financiers courants	125 183 659	51 428 900	0	0	0	1 579 113	178 191 671
Instruments de couverture autorisés	27 975 990	0	0	0	-6 802 955	488 270	21 661 306
TOTAL	358 558 762	51 428 900	0	0	-6 802 955	488 270	403 672 978

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 181 du chapitre « VIII Comptes annuels » du Rapport Financier Annuel 2020 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 »).

Voici un aperçu des instruments de couverture détenus par la Société au 30 juin 2021 :

IRS-payeur	Montant du crédit	Date d'expiration	Taux d'intérêt à payer	Intérêts à recevoir	Durée restante - nombre d'années	Valorisation au 30/06/2021
Belfius	1 187 486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,60	- 654 897
Belfius	1 213 165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	5,10	- 327 882
Belfius	1 511 366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,27	- 897 047
Belfius	1 618 799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,85	- 796 071
Belfius	1 667 307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,85	- 882 119
Belfius	1 736 652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,52	- 1 158 760
Belfius	1 885 159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,27	- 927 005
Belfius	2 067 360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,35	- 891 688
Belfius	2 147 305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,77	- 976 437
Belfius	2 283 967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,27	- 1 597 997
Belfius	2 406 537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,10	- 1 660 214
Belfius	2 993 024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,68	- 1 675 108
Belfius	3 003 108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,43	- 1 810 342
Belfius	3 061 479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	5,59	- 820 771
Belfius	3 222 433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	15,52	- 2 077 335
Belfius	3 786 791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,52	- 2 252 935
Belfius	5 000 000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	13,32	- 11 109
Belfius	5 000 000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	13,32	- 28 008
Belfius	5 000 000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	13,44	- 39 175
BNP Paribas Fortis	3 685 000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	4,75	- 493 664
BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	2 092 000	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	4,75	- 128 765
BNP Paribas Fortis	2 156 104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	8,01	- 452 013
KBC	12 000 000	17/07/2026	0,653%	EURIBOR 3M	5,05	- 692 381
KBC	8 000 000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	7,75	- 349 592
KBC	8 000 000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	8,45	- 59 991
KBC	10 000 000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	8,65	46 869
KBC	5 000 000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	8,68	78 416
KBC	40 000 000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	13,98	1 097 588
ING	5 000 000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	8,26	41 704
ING	10 000 000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	8,67	88 633
TOTAL	156 725 042					-20 308 096

(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 2021 et le 30 juin 2021. Cela a conduit à un gain de 7 826 120 € enregistrée dans l'état du résultat global de la Société au 30 juin 2021. 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 4,6 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 Créances de location-financement et créances commerciales et autres actifs non courants

Montants en EUR	30/06/2021	31/12/2020
Calcul de l'endettement conformément à l'article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Endettement total	416 522 792	379 437 475
Diminué des (cf. article 13 §1 de l'AR SIR) :		
- Instruments de couverture autorisés	-21 661 306	-27 975 990
- Impôts différés	-41 919	-2 440 906
- Comptes de régularisation	-2 454 770	-2 036 050
Actifs à prendre en compte pour la calcul du taux d'endettement conformément à l'article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Total de l'actif	836 560 727	749 216 956
Diminué des (cf. article 13 §1 de l'AR SIR) :		
- Instruments de couverture autorisés	-1 353 210	0
- Impôts différés	-1 510	-1 510
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	46,98%	46,31%

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 272 millions € au 30 juin 2021.

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.

Éléments du bilan	Niveau	30/06/2021		31/12/2020	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Immeubles de placement	3	616 511 707	616 511 707	533 854 521	533 854 521
Créances de location-financement, créances commerciale et autres actifs non courants ⁽¹⁾	2	202 312 421	273 027 728	203 022 336	287 828 165
Immobilisations financières	2	1 530 701	1 530 701	177 036	177 036
Créances commerciales	2	4 851 091	4 851 091	2 459 728	2 459 728
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	3 490 609	3 490 609	3 751 851	3 751 851
Dettes financières courantes et non courantes	2	382 261 672	412 145 077	330 665 142	365 521 490
Autres passifs financiers non courants	2	21 661 306	21 661 306	27 975 990	27 975 990
Autres passifs non courants	2	1 889 159	1 889 159	1 782 301	1 782 301
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2	6 202 546	6 202 546	12 096 802	12 096 802
Autres passifs courants	2	2 011 420	2 011 420	2 440 285	2 440 285

(1) La juste valeur des « créances de location-financement » 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 « 1.1 Événements marquants au cours du premier semestre de 2021 » à la page 10 du chapitre « I. Rapport de gestion intermédiaire ».

7. Transactions avec des parties liées

Les transactions avec des parties liées (au sens de la norme IAS 24 et du Code des Sociétés et Associations) concernent les coûts liés à la rémunération des administrateurs et du collège de gestion journalière. Au 30 juin 2021, le montant de ceux-ci s'élève à environ 1,1 million €.

De plus, il existe également des passifs éventuels en ce qui concerne le droit de priorité résidentielle auquel certains actionnaires ont droit. Pour plus de détails, veuillez-vous reporter à la note « T 5.35 Passifs éventuels » à la page 206 du Rapport Financier Annuel 2020, disponible sur le site web www.carepropertyinvest.be. Au 30 juin 2021, 2 actionnaires font usage du droit de priorité résidentielle pour lequel la Société a prévu une intervention pour le montant total de 2 831 € auprès des locataires concernés.

La Société n'avait aucune autre transaction à signaler au 30 juin 2021.

8. Données sur les filiales

Les entreprises suivantes sont intégralement reprises dans la consolidation et sont considérées comme des entreprises liées puisque, au 30 juin 2021 elles sont, directement ou indirectement, filiales à 100 % de Care Property Invest :

Nom	Catégorie	Numéro TVA ou Chambre de Commerce	Date d'acquisition	Part dans le capital de CPI (en %)
Care Property Invest nv (SIR)	Société mère	BE0456.378.070		
Filiales belges				
De Meeuwen nv (FIIS)	Filiale	BE0833.779.534	02/10/2018	100%
B.E.R.L. Internationaal (FIIS)	Filiale	BE0462.037.427	19/12/2018	100%
Immo du Lac nv (FIIS)	Filiale	BE0888.891.766	03/04/2019	100%
Zorginfra NV	Filiale	BE0554.777.147	04/06/2020	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	05/12/2018	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Filiale	Kvk 74201298	05/03/2018	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	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Filiale	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Filiale	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Filiale	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Filiales espagnoles				
Care Property Invest Spain S.L.	Filiale	B-01618677	21/07/2020	100%
Care Property Invest Tulip S.L.	Filiale de Care Property Invest Spain S.L.	B-01618727	21/07/2020	100%
Care Property Invest Aster S.L.	Filiale de Care Property Invest Spain S.L.	B-01906189	10/11/2020	100%
Care Property Invest Jasmine S.L.	Filiale de Care Property Invest Spain S.L.	B-88542295	18/03/2021	100%

9. Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ORGANE D'ADMINISTRATION DE CARE PROPERTY INVEST SA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS CLOSE LE 30 JUIN 2021

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Care Property Invest sa arrêté au 30 juin 2021 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 pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement

auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis 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 l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2021 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 1 septembre 2021

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch⁽¹⁾

Associée

(1) Agissant au nom d'une srl

Christophe Boschmans

Administrateur

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 41 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.

Montants en EUR		30/06/2021	30/06/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	16 841 610	14 394 885
Résultat locatif net	= B	20 612 883	16 943 476
Marge opérationnelle	= A/B	81,70%	84,96%

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

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.

Montants en EUR		30/06/2021	30/06/2020
Résultat financier	= A	3 866 524	-9 588 631
Variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers	= B	7 826 120	-6 050 744
Résultat financier avant variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	= A-B	-3 959 596	-3 537 887

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

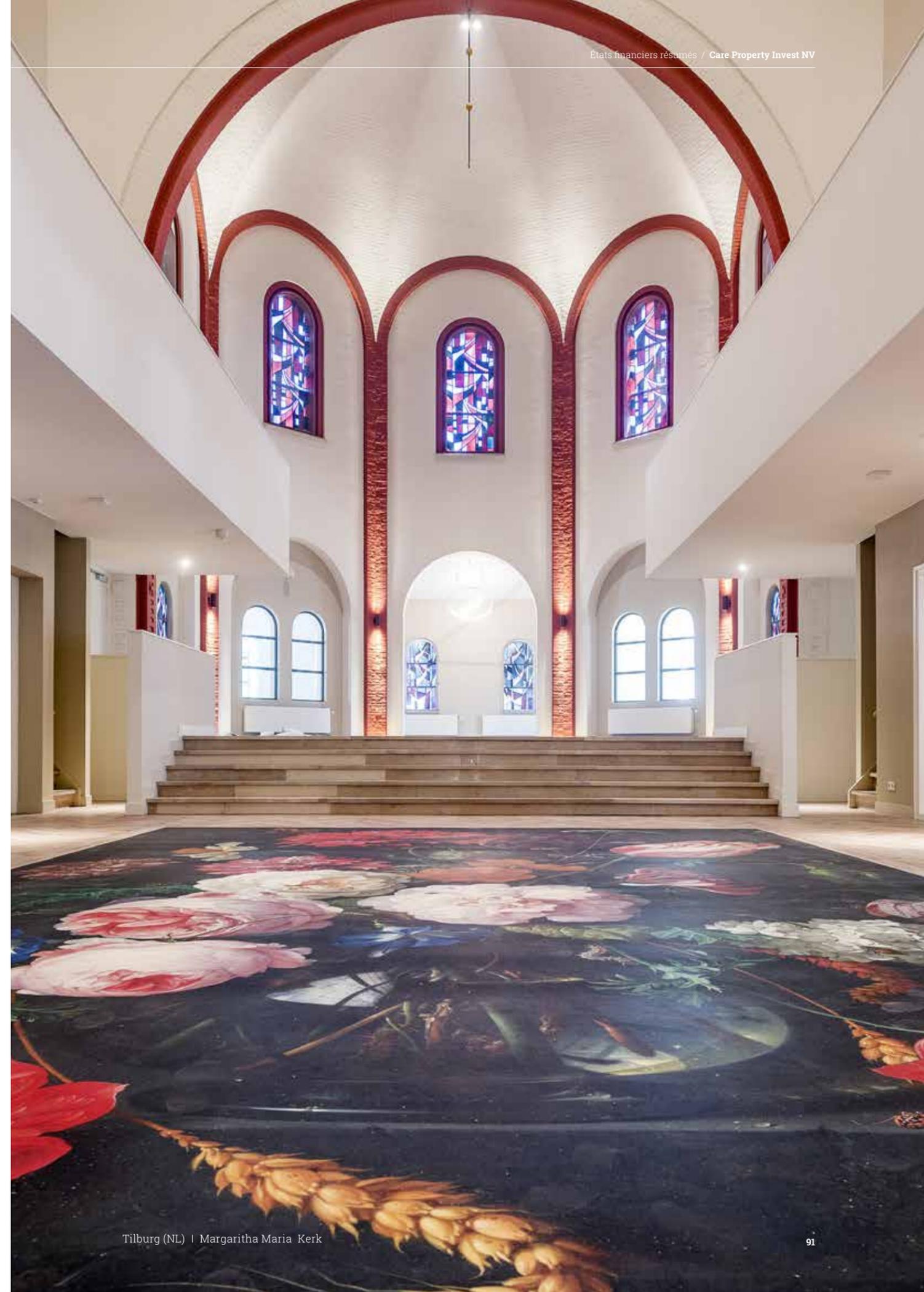
Montants en EUR		30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres	= A	420 037 935	369 779 481
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	= B	27 975 990	22 617 736
Variation de la juste valeur des actifs/passifs financiers	= C	-7 826 120	5 358 254
Capitaux propres avant les variations de la juste valeur des produits financiers	= A-B-C	399 888 065	341 803 491

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 aux conventions conclues par la Société, cette valeur doit être au moins égale à 2,5.

Montants en EUR		30/06/2021	30/06/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	16 841 610	14 394 885
Total des frais d'intérêts payés	= B	3 720 020	3 345 013
Ratio de couverture des intérêts	= A/B	4,53	4,30



Care Property Invest NV

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 Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be