Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES
9 mars 2021 - Après la clôture de la Bourse
sous embargo jusqu'à 17h45

CARE PROPERTY INVEST

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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS EXERCICE 2020

31 DÉCEMBRE 2020

ÉTAPES IMPORTANTES 2020

- Le portefeuille immobilier a augmenté d'un montant record de 250 millions €.
- Entrée sur le marché espagnol de l'immobilier de soins de santé
- Augmentation de capital par un apport en nature des centres de services de soins et de logement « La Reposée » et « New Beaugency » situées respectivement à Mons et Bernissart, conduisant à un renforcement des fonds propres de 33 594 044 € en échange de 1 250 376 nouvelles actions Care Property Invest.
- Le succès du dividende optionnel en juin a permis d'augmenter les fonds propres de 6 970 784 € en échange de 273 091 nouvelles actions
- Une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré auprès d'investisseurs institutionnels internationaux, augmentant les fonds propres d'environ 60 millions € bruts en échange de l'émission de 2 191 821 nouvelles actions
- Lancement du rapport sur la durabilité

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés	31 décembre 2020	31 décembre 2019	Évolution
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	822 m €	644 m €	+28 %
CAPITALISATION BOURSIÈRE	648 559 915 €	601 645 007 €	+8%
TAUX D'OCCUPATION	100 %	100%	=
TAUX D'ENDETTEMENT	46,31 %	49,32 %	-6 %
COUT DE CAPITAL EMPRUNTÉ	2,22 %	2,35 %	-6%
RESULTAT EPRA AJUSTÉ	23,0 m €	18,7 m €	+23 %
RESULTAT EPRA AJUSTÉ PAR ACTION	0,9937 €	0,9173 €	+8 %
DPS (ORIENTATION)	0,80 €	0,77 €	+4 %

ACTIONNAIRES

Proposition de distribuer un dividende brut de 0,80 € par action (0,32 € pour le coupon 12 et 0,48 € pour le coupon 13) pour l'ensemble de l'exercice 2020, soit une augmentation de 3,90 % par rapport au dividende de 2019. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net proposé s'élève à 0,68 € par action (0,27 € pour le coupon 12 et 0,41 € pour le coupon 13).

L'assemblée générale annuelle de la Société aura lieu le 26 mai 2021, à 11 heures (uniquement sous forme digitale/ du siège social, Horstebaan 3, 2900 Schoten).

Care Property Invest NV
Horstebaan 3
2900 Schoten
BE 0456 378 070
RPR Antwerpen
Openbare GVV naar Belgisch recht

T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

1. Récapitulatif des activités au cours de l'exercice 2020

Stratégie

Constituée le 30 octobre 1995, Care Property Invest, premier investisseur immobilier coté en bourse en Belgique en 1996, a fortement misé en 2020 sur la croissance de la Société et de son portefeuille immobilier.

Par conséquent, les ambitions et les attentes pour l'exercice 2020 étaient très élevées, mais Care Property Invest a fait un effort important pour les réaliser et a fait un grand pas en avant en termes de renforcement de son portefeuille, de sa visibilité et bien sûr de ses résultats.

Immobilier

La Société a pu annoncer des investissements supplémentaires d'environ 250 millions €. Ceci, combiné avec l'achèvement des développements en cours et la survenance d'une augmentation globale de la juste valeur de son portefeuille, a résulté dans une juste valeur totale du portefeuille immobilier au 31 décembre 2020 d'environ 822 millions €[(1)].

Avec son entrée sur le marché espagnol en 2020, Care Property Invest a continué à travailler sur sa répartition géographique. Au sein de l'Europe, l'Espagne est l'un des pays où le vieillissement a le plus grand impact. Également aux Pays-Bas, 8 nouveaux projets ont été annoncés au cours de 2020, ce qui porte le nombre total de projets dans ce pays à 18.

Financier

En 2020, Care Property Invest a atteint le seuil d'environ 36,2 millions € de revenus locatifs, soit une augmentation d'environ 22,8 % par rapport à l'exercice précédent. Grâce à cette augmentation des revenus locatifs, le résultat EPRA ajusté a augmenté de 18,7 millions € pour l'exercice 2019 à 23,0 millions € pour l'exercice 2020, soit une augmentation de près de 22,8 %. Care Property Invest a donc pu plus que remplir ses objectifs et a réalisé un résultat EPRA ajusté de 0,9937 € par, ce qui conduit à la proposition d'augmenter le dividende de 3,9 % (de 0,77 € par action pour l'exercice 2019 à 0,80 € par action pour l'exercice 2020), et ceci malgré l'augmentation du nombre d'actions ayant droit aux dividendes suite aux 3 augmentations de capital qui ont eu lieu en 2020.

---

(1) (i)Conformément à la norme IAS 40, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur juste valeur, les créances de location-financement sont inscrits au bilan à coût, conformément IFRS 16.

(ii) La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des créances de location-financement (IFRS 16) selon valeurs du bilan, s'élève à 28 % au 31 décembre 2020. La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des immeubles de placement, s'élève à 72 % au 31 décembre 2020.

(iii) La valeur des créances de location-financement inscrites au bilan au 31 décembre 2020, s'élève à 203 022 336. €. La juste valeur des des créances de location-financement s'élève à 287 828 166 € au 31 décembre 2020. La juste valeur des créances de location-financement est une note obligatoire (IFRS 16).

Amélioration de la transparence des rapports financiers
En septembre 2020, Care Property Invest a vu ses efforts de reportage récompensés pour la quatrième fois consécutive par un EPRA BPR Gold Award.

Perspectives
La Société souhaite poursuivre cette trajectoire de croissance en 2021 et vise une nouvelle augmentation de ses résultats, en examinant les marchés existants et nouveaux.

Par exemple, la société s'attend à une augmentation des revenus locatifs d'au moins 43 millions € d'ici à la fin de 2021.

Une augmentation du résultat EPRA ajusté à 1,00 € par action et une augmentation du dividende à distribuer de 0,80 € par action à un minimum de 0,82 € pour l'exercice 2021 sont également attendues.

Les ambitions de Care Property Invest pour 2021 et l'avenir sont donc ambitieuses.

Care Property Invest célèbre un quart de siècle de cotation sur Euronext Brussels cette année et nous tenons donc à remercier une fois de plus nos actionnaires pour leur confiance, nos clients pour leur foi dans la valeur ajoutée que Care Property Invest apporte à leur projet et, bien sûr, nos employés pour leur engagement dynamique dans la réalisation des objectifs de la Société.

L'ambition de Care Property Invest est d'être la référence sur le marché de l'immobilier de soins de santé et d'accélérer sa croissance.

2. L'immobilier de soins de santé, en toute confiance

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Un marché en croissance

Sa stratégie actuelle en matière d'immobilier de soins pour personnes âgées repose sur le vieillissement croissant de la population qui, selon le Bureau fédéral du Plan, culminera en 2070. Aujourd'hui et dans les décennies à venir, cela entraînera une demande croissante d'immobilier de soins de santé avec une valeur ajoutée sociale. Une tendance similaire s'applique également aux Pays-Bas et en Espagne en ce qui concerne les chiffres du vieillissement de la population. Pour plus de détails, veuillez consulter les graphiques ci-dessous, qui montrent l'évolution démographique en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne.

L'évolution démographique certaine, combinée avec sa stratégie de croissance, la mise en œuvre de son objet social et le fait qu'elle investit, en tant que SIR, 100 % dans l'immobilier de soins de santé, assure que son action procure toujours un rendement stable pour ses actionnaires, et cela à un taux de précompte mobilier de 15 % (contre un taux général de 30 %).

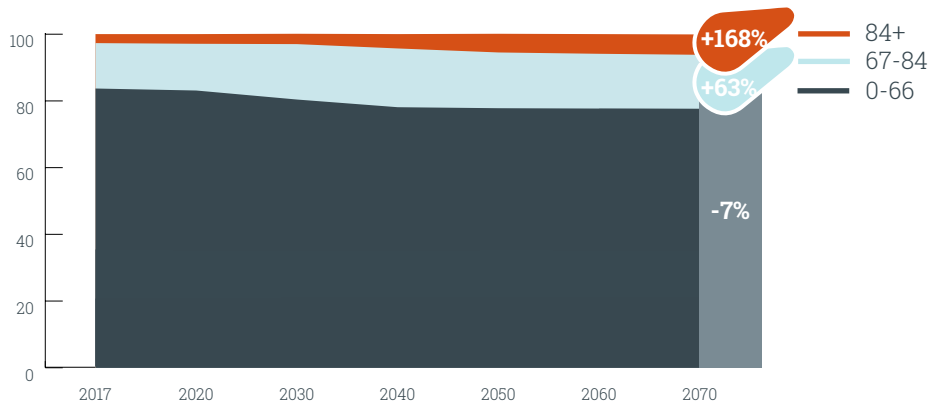
Care Property Invest répartit ses risques en assurant une bonne répartition géographique de ses biens immobiliers, en diversifiant entre les opérateurs de ses biens immobiliers et en créant un bon équilibre entre les partenariats public-privé et privé. Cela a, entre autres, été une motivation majeure pour la Société de faire son entrée sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé en 2018 et également sur le marché espagnol de l'immobilier de soins de santé en 2020.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE
POPULATION **BELGE** (1)

CROISSANCE PRÉ-VUE
de la population belge totale de
+15%

+125% dans la tranche d'âge 85+

+19% dans la tranche d'âge 67-84+

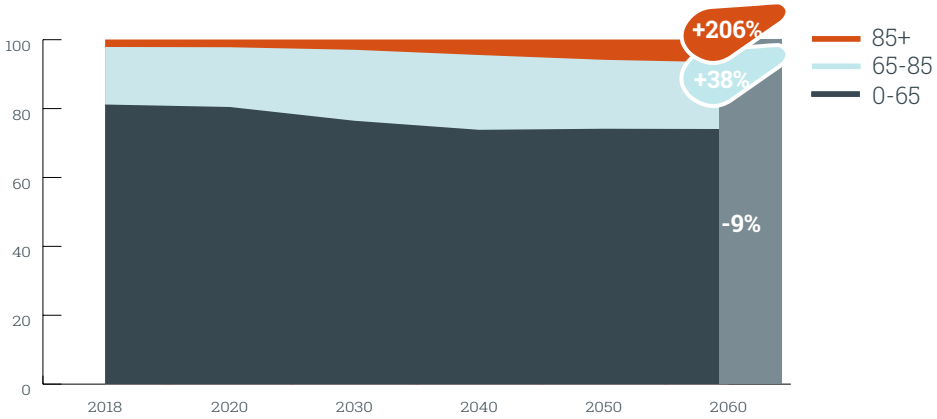


ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE
POPULATION **NÉERLANDAISE**(2)

CROISSANCE PRÉ-VUE
de la population néerlandaise totale de
+7%

+206% dans la tranche d'âge 85+

+38% dans la tranche d'âge 67-84+



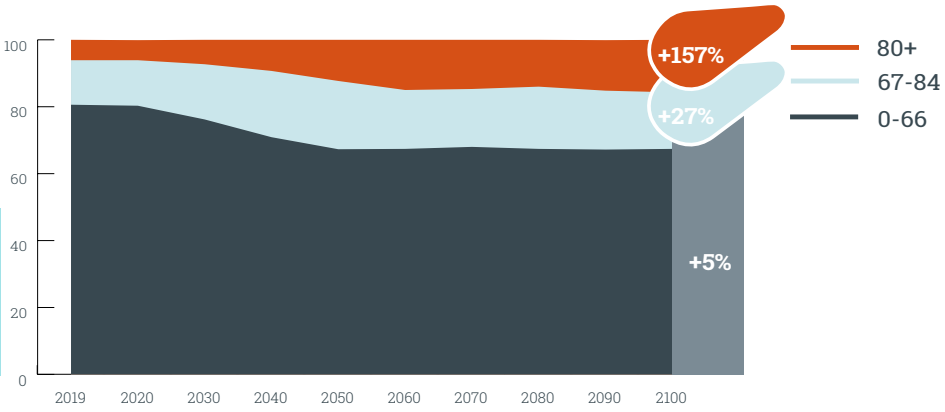
(1) D'après les données du Bureau fédéral du Plan - Rapport sur les projections démographiques 2017-2070.
(2) Sur la base de la source de données suivante : «Projections des intervalles de population ; groupe d'âge, 2018-2060», CBS - 19 décembre 2017

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE
POPULATION **ESPAGNOLE** (1)

CROISSANCE PRÉ-VUE
de la population espagnole totale de **+5%**

+157% dans la tranche d'âge 80+

+27% dans la tranche d'âge 67-80+



(1) Basé sur des données de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), http://stats.oecd.org.

IMMOBILIER DE QUALITE SUR MESURE

La sélection minutieuse de nouveaux projets pour la Société a toujours lieu après une analyse complète des risques, qui va de pair avec une évaluation approfondie du conseil d'administration de la Société, suite à un premier examen des dossiers d'investissement lors du collège de direction journalière de la Société.

Il peut s'agir de développer, réaliser et financer soi-même des bâtiments, mais aussi de refinancer ou d'acquérir des bâtiments existants, avec ou sans rénovation ou agrandissement, tant sur le marché privé que sur le marché public.

Voici un aperçu des principaux critères de sélection :

- Rapport qualité-prix correct du projet ;
- Rendements potentiels du projet ;
- Solvabilité, réputation et distribution des exploitants ;
- Emplacement favorable du projet : facilité d'accès en voiture et en transports publics et absence d'autres biens immobiliers de soins de santé. À cet effet, une étude de marché approfondie est toujours effectuée.
- Environnement : Dans les environs immédiats du centre d'un village ou d'une ville, avec des magasins, des pharmacies et des établissements de restauration ;
- L'immobilier est conforme à de hautes normes qualitatives, il dispose d'un équipement technologique de haut niveau et correspond parfaitement aux besoins du public cible de Care Property Invest.

La stratégie de Care Property Invest est essentiellement du type « acheter et conserver ». À ce titre, elle est par définition axée sur la détention de biens immobiliers à long terme.

STRATÉGIE FINANCIÈRE

Gestion des relations avec les investisseurs et les parties prenantes

Care Property Invest cherche à développer un dialogue permanent avec le secteur des soins de santé, les autorités, les investisseurs actuels et potentiels, les prêteurs et, plus généralement, toutes les parties prenantes.

La Société s'efforce d'aligner sa stratégie financière sur la stratégie globale et la croissance réalisée par la Société. En élargissant continuellement sa taille, la Société vise toujours une distribution compétitive des dettes et des coûts du capital et une amélioration de sa marge opérationnelle.

Origine des sources de financement

Care Property Invest essaye de se financer de la façon la plus avantageuse possible, en recourant à des fonds propres et externes.

Fonds propres

Les fonds propres sont levés en faisant appel au marché des capitaux. Par des augmentations de capital en espèces et en nature avec des actifs immédiatement rentables et/ou un pipeline concret en retour, la croissance du bénéfice par action peut être atteint et maintenu.

Care Property Invest vise, à cette fin, un dialogue permanent avec les investisseurs, directement et indirectement. En organisant ou en participant à des roadshows et des foires en Belgique et à l'étranger, elle instaure un dialogue permanent avec les investisseurs institutionnels et privés.

En tant que SIR, Care Property Invest est bien conscient de l'importance de sa politique de dividende pour ses actionnaires. La Société s'efforce donc d'augmenter son dividende chaque fois que cela est possible de façon durable. Cela permet d'éviter de devoir le réduire à nouveau au cours d'un exercice ultérieur.

Compte tenu de la forte croissance de la Société elle s'efforce de réserver autant de bénéfices que possible afin de pouvoir réinvestir dans le cadre légal. Ce faisant, la Société vise un taux de distribution (pourcentage de distribution du dividende par action par rapport au résultat par action) aussi proche que possible du minimum légal de 80 %, tout en visant une augmentation durable du dividende. Elle étudie également la possibilité d'un dividende optionnel.

Malgré l'augmentation déjà réalisée de la liquidité de son action, Care Property Invest travaille toujours à améliorer celle-ci afin d'augmenter l'attractivité de son action. A cette fin, elle a désigné KBC Securities comme deuxième fournisseur de liquidité en novembre 2018, après la nomination de Banque Degroof Petercam comme fournisseur de liquidité en février 2018.

La désignation de fournisseurs de liquidité se traduit par de plus faibles fluctuations de cours et, par conséquent, par une plus grande stabilité du cours de l'action et un plus petit écart acheteur-vendeur.

Fonds étrangers

Les fonds étrangers sont attirés aussi diversifiés que possible. Cela permet de limiter le risque sur la contrepartie bancaire. Care Property Invest vise une dispersion encore plus large de ses prêteurs, tant au niveau national qu'international.

Afin de mieux diversifier l'origine de ses sources de fonds étrangers, la Société a également un programme MTN avec Belfius qui prévoit la possibilité d'émettre des obligations et des papiers commerciaux. Au cours de l'exercice 2018, la Société a relevé le plafond de ce programme de 50 à 100 millions € et a opté pour la nomination de KBC comme distributeur supplémentaire afin de limiter le risque de placement. En 2020, le plafond du programme a encore été augmenté pour atteindre 200 millions €.

La Société dispose des lignes nécessaires pour la partie du papier commercial qui offre la couverture nécessaire, afin de ne pas augmenter le risque de liquidité.

Care Property Invest s'efforce de limiter son risque de liquidité en gardant suffisamment de lignes disponibles pour ses besoins à court terme et pour le financement des investissements supplémentaires durant l'exercice en cours.

De plus, il y a également un risque de liquidité si la Société ne respecte plus les clauses restrictives liées aux accords de crédit. Ces clauses contiennent des dispositions conformes au marché, notamment des dispositions relatives au ratio d'endettement et aux dispositions dans la législation SIR. Care Property Invest surveille les paramètres de ces clauses restrictives régulièrement et à chaque fois qu'un nouvel investissement est envisagé.

À la fin de l'exercice, Care Property Invest n'avait hypothéqué ou nanti aucun immeuble de son portefeuille.

Un financement correct est nécessaire pour un modèle d'affaires solide et rentable, compte tenu des forts besoins en capitaux du secteur dans lequel la Société est active et de sa stratégie d'achat et de détention. Par conséquent, la Société a un endettement structurel avec principalement des prêts remboursables in fine. Les crédits d'investissement que la Société rembourse sont principalement des crédits qui étaient déjà contractés par des filiales avant leur acquisition et que la Société a acquis au moment de l'achat des actions de la filiale. La situation de trésorerie permanente de la Société est limitée.

L'objectif à long terme de la Société est d'avoir un ratio d'endettement entre 50 % et 55 %. Ce ratio d'endettement permet un ratio optimal entre les ressources propres et les ressources étrangères et offre également la possibilité de profiter d'opportunités d'investissement.

La Société s'efforce également de limiter le risque de taux d'intérêt sur ses dettes en visant un ratio de couverture de la dette entre 75 % et 80 %. La Société suit de près l'évolution des marchés financiers afin d'optimiser sa structure financière et d'obtenir une bonne composition des financements à court et à long terme et aussi de conclure des contrats dérivés afin d'obtenir le pourcentage de couverture souhaité. La Société s'efforce également de tenir compte des revenus à long terme provenant de ses investissements pour déterminer la durée moyenne de ses prêts.

Un risque limité et une source régulière de revenus par les contrats d'emphytéose et de bail à long terme

La Société génère des flux de trésorerie à long terme, en concluant des contrats d'emphytéose et de bail à long terme. En raison du caractère triple net[1] de ces contrats avec des opérateurs solides et du transfert de risque de vacance à l'opérateur (à l'exception de l'investissement de Gullegem), la Société parvient à maintenir un faible profil de risque. Le fait qu'au 31 décembre 2020, près de 45 % des revenus locatifs provient encore d'accords avec des autorités locales renforce le faible profil de risque et rend la Société unique par rapport aux autres SIR.

C'est d'autant plus le cas que l'immobilier de soins de santé est moins lié à la conjoncture économique qu'à des facteurs démographiques, ceux-ci étant favorables tenant compte de la lame de fond démographique du vieillissement de la population.

(1) À l'exception du projet «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Boitsfort pour lequel un accord de longue durée de type double net a été conclu à long terme.

RÉSULTAT FINANCIER

Vision de l'avenir

Élargissement de l'objectif

Care Property Invest se profile en tant qu'investisseur dans les soins aux personnes âgées et l'infrastructure adaptée aux personnes handicapées. L'objet statutaire est étendu autant que possible. Des priorités sont déterminées au sein du segment de l'immobilier de soins et de bien-être.

Élargir le portefeuille de services

Care Property Invest met l'accent sur les investissements dans les soins et le bien-être. Pour des raisons d'opportunité, elle accorde aussi de l'attention au développement de concept.

Axes stratégiques

1. Extension du marché et portefeuille de services (interne) dans les soins et le bien-être.
2. Gestion des relations avec les investisseurs et les parties prenantes.
3. Internationalisation.
4. Suivi et influence sur le cadre réglementaire.
5. Adaptation des moyens à la croissance (gestion de la croissance).

L'ambition de Care Property Invest est de devenir la référence (dominante) dans son marché et d'accélérer sa croissance.

Care Property Invest est un acteur très dynamique sur son marché qui apporte l'innovation dans l'immobilier pour les soins et le bien-être des personnes âgées et des personnes handicapées. Care Property Invest souhaite y parvenir de manière indépendante.

3. Événements marquants[1]

3.1. Événements marquants au cours de l'exercice 2020

3.1.1. PROJETS EXERCICE 2020 EN BELGIQUE

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions des différents projets en Belgique au cours de l'exercice 2020.

3.1.1.1. NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

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

Immeubles de placement

Bergen - La Reposée

• DATE D'AQUISITION :	**15 janvier 2020**
• ADRESSE :	**Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Mons, Belgique**
• EXPLOITANT :	**La Reposée Sprl (filiale de My Assist)**
• CAPACITÉ :	**Centre de services de soins et de logement avec 111 logements (87 chambres) et 11 logements à assistance**
• EMPLACEMENT :	À 300 m du centre de Cuesmes (un arrondissement de Mons), à 250 m des banques, des magasins et des supermarchés et à 4,5 km du centre de Mons. Accès facile en voiture (E4, R5 et le ring de Mons). Il y a un arrêt de bus à 1 km du projet.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	1980, avec des extensions en 2005 et 2011. Les logements à assistance ont été achevés au Q1 de 2020.
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de minimum 27 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR CONV. :	Environ 17,2 millions €.
• TRANSACTION :	**Asset deal**
• FINANCEMENT:	Par un apport en nature réussi des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé. Grâce à cet apport, qui a conduit à une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) de 17 229 464 €, 641 284 nouvelles actions de Care Property Invest ont été émises à un prix d'émission de 26,87 € par action.

Bernissart - New Beaugency

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

(1) Les informations sur les activités et les investissements de la Société au cours des deux derniers exercices figurent dans le rapport financier annuel 2019, chapitre «IV Rapport de gestion», point «2. événements importants» à partir de la page 37 et dans le rapport financier annuel 2018, chapitre «IV Rapport de gestion», point «2. événements importants» à partir de la page 55. Les deux rapports sont disponibles sur le site Internet www.carepropertyinvest.be.

Laken - De Wand

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

Lennik - Keymolen

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

Westende - Westduin

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

3.1.1.2. NOUVEAUX PROJETS SIGNÉS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement

Stembert - La Lucine

• DATE DE SIGNATURE :	**19 mars 2020.**
• ADRESSE :	**Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, Belgique**
• EXPLOITANT :	**La Lucine Asbl (partie de Krysalia srl)**
• CAPACITÉ :	**Complexe résidentiel pour personnes handicapées. (M.A.S. - Maison d'Accueil Spécialisée) - Nouvelle construction 10 appartements de soins (40 chambres au total)**
• EMPLACEMENT :	Dans le centre de Stembert, près des banques, des magasins et des supermarchés. Le centre de Verviers se trouve à 5 km. Le complexe est facilement accessible en voiture par la E42 et la N61, et par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à 150 m de la propriété.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	L'achèvement est prévu pour Q4 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée minimale de 27 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR CONV. :	Environ 4,2 millions €.
• TRANSACTION:	**Share deal :** Acquisition de 100 % des actions dans la société C.H.V. Stembert SA, prévue pour Q4 de 2021.
• FINANCEMENT:	À déterminer - mélange de capitaux propres et de capitaux empruntés

Lier - Dungelhoeff

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

Attert - Résidence des Ardennes

• DATE DE SIGNATURE :	**15 décembre 2020**
• ADRESSE :	**Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert, Belgique**
• EXPLOITANT :	**Services Ardennes Srl (une filiale de My-Assist)**
• CAPACITÉ :	**Présent :** centre de services de soins et de logement existant avec 150 logements et un groupe de logements à assistance agréé avec 26 unités de logement. **Après l'achèvement des travaux :** centre de services de soins et de logement existant avec 150 logements et un groupe de logements à assistance agréé avec 50 unités de logement.
• EMPLACEMENT :	Situé au centre d'Attert, près de la frontière avec le Grand-Duché de Luxembourg. Le projet est situé à 700 m du bureau de poste, de la mairie et de plusieurs magasins, restaurants et supermarchés. Le projet est facilement accessible en voiture via la E25 (Liège-Bastogne-Arlon), la N87 (direction Parette) et la N4 (direction Arlon) ainsi que par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé juste devant le projet.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Le CSSL existant a été construit en 2004. Une première extension a eu lieu en 2012 et une seconde en 2017. La réception provisoire des travaux de construction en cours est prévue pour Q3 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique à long terme du type « triple net » d'une durée minimale de 29 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR CONV. :	Environ 42,1 millions € (apport en nature)
• COÛT D'INVESTISSEMENT SUPPLÉMENTAIRE :	Environ 2,2 millions € (coût d'investissement des travaux de construction en cours)
• TRANSACTION:	**Asset deal**
• FINANCEMENT:	Après avoir rempli les conditions suspensives, Care Property Invest procédera à l'acquisition effective du projet par le biais (i) d'un apport en nature du centre de services de soins et de logement existant et du groupe de logements à assistance et (ii) de la conclusion d'un accord séparé concernant l'achèvement des travaux en cours.

3.1.1.3. PROJETS MIS EN OPÉRATION

Immeubles de placement

Forest - Nuance

• DATE D'AQUISITION :	**28 février 2017**
• ADRESSE :	**Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Forest, Belgique**
• EXPLOITANT :	**La Résidence de L'Eden (une entité contrôlée à 100 % par Anima Care sa)**
• CAPACITÉ :	**121 logements agréés**

• EMPLACEMENT:	Situé dans le centre-ville, à proximité de banques, de magasins et un hôpital. Le site est facilement accessible en transports commun et avec la voiture par la bonne connexion avec le Ring de Bruxelles et la présence d'un parking de covoiturage dans la rue
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Mis en opération le 13 janvier 2020
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 14,8 millions €
• TRANSACTION:	**Asset deal :**Acquisition du terrain et reprise de tous les contrats relatifs à la construction du centre de services de soins et de logement
• FINANCEMENT:	Combinaison de capitaux empruntés.et de fonds propres

3.1.1.4. PROJETS ACHEVÉS

Leasings financiers

Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers

• DATE D'ATTRIBUTION :	**10 janvier 2018**
• ADRESSE :	**Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke, Belgique**
• EXPLOITANT:	**CPAS Middelkerke**
• CAPACITÉ :	**60 logements à assistance**

• EMPLACEMENT :	Dans le centre de Middelkerke. Par conséquent, le projet se trouve à proximité de différents magasins, banques, supermarchés et établissements de restauration. La plage est également située à deux pas du développement. Le groupe de logements à assistance est facilement accessible tant en voiture qu'en transports publics.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achevé le 7 janvier 2020
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail emphytéotique de longue durée de type «triple net» d'une durée de 27 ans (indexable annuellement) .
• COÛT DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 8,6 millions €
• FINANCEMENT :	Combinaison de capitaux empruntés.et de fonds propres

3.1.2. PROJETS EXERCICE 2020 AUX PAYS-BAS

3.1.2.1. NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

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

Immeubles de placement

Heemstede - De Meerlhorst

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

Oegstgeest - Het Witte Huis

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

Oegstgeest - Villa Oranjepark

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

Aldeboarn - Boarnsterhim State

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

3.1.2.2. NOUVEAUX PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

Roermond - Aldenborgh

• DATE D'ACQUISITION :	**5 novembre 2020**
• ADRESSE:	**Oudeborgstraat 12-14, 6049 CT Herten, Roermond, Pays-Bas**
• EXPLOITANT :	**Aldenborgh Exploitatie B.V. en coopération avec la fondation de soins Proteion**
• CAPACITÉ :	**Résidence de soins avec 32 unités résidentielles (appartements de soins)**
• EMPLACEMENT :	Situé à 4 km du centre de Roermond, où vous trouverez des magasins, des supermarchés, des restaurants et des banques. Dans les environs immédiats, il y a des cafés, des restaurants, une pharmacie et un cabinet médical. Le projet est facilement accessible en voiture via l'A73 (Roermond-Venlo) et l'A2 (Eindhoven-Roermond), ainsi qu'en transport public grâce à un arrêt de bus situé à 300 m.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	La livraison provisoire est prévue début 2022.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 25 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR D'INVESTISSEMENT :	Environ 8,2 millions €.
• TRANSACTION :	**Asset deal :** acquisition de terrains et de bâtiments par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL8 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Warmond - Mariënhaven

• DATE D'ACQUISITION::	**28 décembre 2020**
• ADRESSE:	**Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond (Teylingen), Pays-Bas**
• EXPLOITANT:	**Valuas Zorggroep B.V.**
• CAPACITÉ :	**Résidence de soins avec 41 unités résidentielles (22 studios de soins et 19 logements de convalescence)**
• EMPLACEMENT :	À Teylingen, à seulement 400 m du centre du village de Warmond, où se trouvent des magasins, des supermarchés et des restaurants. Le projet est facilement accessible en voiture via l'A44 (Maaldrift - Abbenes) et la N444 (Noordwijk - Poelgeest), ainsi qu'en transport public grâce à un arrêt de bus situé à 400 m du projet.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	La livraison provisoire est prévue pour le premier semestre de 2022.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 20 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR D'INVESTISSEMENT :	Environ 11,6 millions €.
• TRANSACTION :	**Asset deal :** acquisition de terrains et de bâtiments par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Vught - Villa Vught

• DATE D'ACQUISITION::	**29 décembre 2020**
• ADRESSE:	**Gogelstraat 3, 5262 AB Vught, Pays-Bas**
• EXPLOITANT:	**Valuas Zorggroep B.V.**
• CAPACITÉ :	**Résidence de soins avec 21 unités résidentielles (19 studios de soins et 2 appartements de soins)**
• EMPLACEMENT :	En plein centre de Vught, à proximité de diverses facilités telles que magasins, supermarchés, restaurants, banques, coiffeurs, etc. De plus, le projet est également proche de (une zone verte de) 's-Hertogenbosch. Le projet est facilement accessible en voiture par la N65 (Tilburg-'s-Hertogenbosch) et l'A2 ('s-Hertogenbosch-Woensel Noord) ainsi que par les transports publics grâce à une gare à 200 m et un arrêt de bus à 100 m de Villa Vught.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	La livraison provisoire est prévue pour le premier semestre de 2022.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 25 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR D'INVESTISSEMENT :	Environ 6,2 millions €.
• TRANSACTION :	**Asset deal :** acquisition de terrains et de bâtiments par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL6 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Amstelveen - Huize Elsrijk

• DATE D'ACQUISITION::	**29 décembre 2020**
• ADRESSE:	**Keizer Karelweg 489-491, 1181 RH Amstelveen, Pays-Bas**
• EXPLOITANT:	**Com4care B.V.**
• CAPACITÉ :	**Résidence de soins avec 15 unités résidentielles (15 appartements de soins)**
• EMPLACEMENT :	Dans la partie nord d'Amstelveen, à proximité immédiate de l'Amsterdamse Bos et du Heemparken monumentaux. Le bâtiment est situé dans un quartier d'avant-guerre classique et également sur une avenue spacieuse qui relie le stade olympique d'Amsterdam et le centre ville d'Amstelveen. Quelques magasins de proximité et de petites restaurants et cafés se trouvent à proximité. Le projet est facilement accessible en voiture via les autoroutes A9 et A10, ainsi que par les transports publics grâce à un arrêt de bus (connections vers le centre d'Amstelveen, d'Amsterdam et de l'aéroport de Schiphol) qui se trouve juste en face de la résidence.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	La livraison provisoire est prévue pour mi-2022.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 20,5 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR D'INVESTISSEMENT :	Environ 6,2 millions €.
• TRANSACTION :	**Share deal**: Care Property Invest a acquis 100% des actions dans De Amsterdam Keizer B.V. (actuellement Care Property Invest.NL9 B.V.)
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

3.1.2.3. PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

Tilburg - Margaritha Maria Kerk

• DATE D'ACQUISITION :	**26 mars 2019**
• ADRESSE :	**Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Pays-Bas**
• EXPLOITANT :	**Korian Holding Nederland B.V.**
• CAPACITÉ :	**32 appartements de soins**
• EMPLACEMENT :	Le projet est situé dans une zone résidentielle agréable, située au centre de la municipalité de Tilburg, dans le triangle des quartiers Zorgvlied, Rooi Harten et Korvel. Le « Kromhoutpark », plusieurs supermarchés et une pharmacie se trouvent à proximité.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achèvement de l'église est prévu au Q2 de 2021 et du presbytère au Q3 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 7,7 millions €
• TRANSACTION :	**Asset deal :** Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Middelburg - Sterrenwacht

• DATE D'ACQUISITION :	**12 juin 2019**
• ADRESSE :	**Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg, Pays-Bas**
• EXPLOITANT :	**Korian Holding Nederland B.V.**
• CAPACITÉ :	**25 studios de soins**
• EMPLACEMENT :	Au bord du centre de Middelburg avec un emplacement idyllique, directement sur le Herengracht de Middelburg.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Construite vers 1930, achèvement prévu au Q4 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 5,7 millions €
• TRANSACTION :	**Asset deal :** Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Zeist - Villa Wulperhorst

• DATE D'ACQUISITION :	**6 août 2019**
• ADRESSE :	**Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Pays-Bas**
• EXPLOITANT :	**Valuas Zorggroep B.V.**
• CAPACITÉ :	**Résidence de soins avec un maximum de 44 chambres**
• EMPLACEMENT :	À Zeist, une municipalité située au centre de la province d'Utrecht, dans la zone boisée de l'Utrechtse Heuvelrug. À seulement 2,5 km du centre de Zeist, ce projet met explicitement l'accent sur la tranquillité et l'expérience de la nature. Utrecht se trouve à environ 11 km.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Les travaux de rénovation et de construction pour la maison de campagne ont déjà commencé et devraient être terminés d'ici Q2 de 2021. Le redéveloppement de la remise est également commencé et devrait être achevé également au Q2 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 25 ans (renouvelable et indexable annuellement)
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 13,0 millions €
• TRANSACTION :	**Asset deal :** Par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL2 B.V., la Société a acquis 100 % des biens immobiliers sur le domaine, y compris les permis et reconnaissances requis pour la rénovation de la maison de campagne et la construction de la remise attenante, via Stichting Utrechts Landschap. Simultanément, elle a conclu deux contrats clés en main avec le développeur de « Villa Wulperhorst ».
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Hillegom - St. Josephkerk

• DATE D'ACQUISITION :	**27 septembre 2019**
• ADRESSE :	**Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom et Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Pays-Bas**
• EXPLOITANT :	**Korian Holding Nederland B.V.**
• CAPACITÉ :	**38 appartements de soins.**
• EMPLACEMENT :	Le projet est situé dans une zone centrale, sur la route principale qui traverse Hillegom dans sa longueur. Le « Van Nispenpark » et plusieurs services sont situés à proximité du projet.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	La livraison provisoire est prévue au Q4 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 9,1 millions €
• TRANSACTION :	**Asset deal :** Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL5 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Zutphen - De Gouden Leeuw

• DATE D'ACQUISITION :	**19 décembre 2019**
• ADRESSE :	**De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Pays-Bas**
• EXPLOITANT :	**Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V (qui fait partie du «De Gouden Leeuw Groep»)**
• CAPACITÉ :	**29 appartements de soins et un hôtel de soins avec 7 studios**
• EMPLACEMENT :	Le projet sera l'un des trois bâtiments du projet résidentiel haut de gamme «De Veste» et est situé près du Coehoornsingel, à côté d'un fossé historique et des bâtiments majestueux qui caractérisent le quartier. Le centre de Zutphen, avec ses nombreux établissements de restauration, supermarchés, magasins et banques, est accessible à pied.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Les travaux de construction ont commencé en avril 2019 et la livraison provisoire est prévue au cours du Q3 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 25 ans (renouvelable et indexable annuellement)
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 11,8 millions €
• TRANSACTION :	**Asset deal :** Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL4 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

Nijmegen - De Orangerie

• DATE D'ACQUISITION :	**23 octobre 2018**
• ADRESSE :	**Malvert 5002 et 5004, 6538 DM Nimègue, Pays-Bas**
• EXPLOITANT :	**Korian Holding Nederland B.V.**
• CAPACITÉ :	**68 appartements de soins**
• EMPLACEMENT :	Dans le quartier le plus vert de la ville, Dukenburg. Le quartier est connu pour son caractère tranquille et est aimé par tous les âges
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Achèvement prévu au Q3 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail de longue durée de type «triple net» d'une durée initiale d'au moins 20 ans (renouvelable et indexable annuellement)
• VALEUR TOTALE DE L'INVESTISSEMENT	Environ 10,9 millions €
• TRANSACTION :	**Asset deal :** Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

3.1.3. PROJETS EXERCICE 2020 EN ESPAGNE

3.1.3.1. NOUVEAUX PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

Madrid (Carabanchel) - Emera Carabanchel

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

3.1.3.2. NOUVEAUX PROJETS SIGNÉS SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Immeubles de placement

Mostoles (Madrid) - Emera Mostoles

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

Murcia - Emera Murcia

• DATE DE SIGNATURE	**16 novembre 2020**
• ADRESSE :	**Calle Avenida De La Justicia, Murcia, Espagne**
• EXPLOITANT :	**Une filiale à 100 % du Groupe Emera**
• CAPACITÉ :	**Centre de services de soins et de logement avec 171 logements 128 chambres (85 chambres simples et 43 chambres doubles) et un centre de jour d'une capacité de 25 personnes**
• EMPLACEMENT :	Situé dans une zone commerciale entre les trois routes principales de Murcie et juste à côté d'une banlieue résidentielle de la ville. Plusieurs magasins et restaurants se trouvent à 500 m du projet. Le centre ville de Murcie est à 3 km. Le projet est facilement accessible en voiture via la N340 et la N301, ainsi que par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé à 280 m.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	La livraison provisoire est prévue pour Q2 2021.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 15 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• COÛT DE L'INVESTISSEMENT :	Environ 10,8 millions €.
• TRANSACTION :	**Share deal :** après la réception provisoire, notre filiale espagnole Care Property Invest Spain S.L. acquerra 100 % des actions de la société immobilière dans laquelle ce projet est incorporé.
• FINANCEMENT :	À déterminer - mélange de capitaux propres et de capitaux empruntés

3.1.4. AUTRES ÉVÉNEMENTS AU COURS DE L'EXERCICE 2020

3.1.4.1. FUSIONS

Société fusionnante	Entreprise absorbante	Date d'absorption effective	Date de l' acte	Date de publication Moniteur belge	Code de publication Moniteur belge
Decorul nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2020	27 mars 2020	28 avril 2020	BS 2020-04-28/0053385

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

3.1.4.2. CRÉATION/ ACQUISITION DE FILIALES

Nom filiale constituée	Date de constitution	Objectif
Care Property Invest.NL7 B.V.	16 avril 2020	Acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas
Care Property Invest.NL8 B.V.	19 octobre 2020	Acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas

Nom filiale acquise	Date d'acquisiton du contrôle	Objectif
Care Property Invest Spain S.L.	21 juillet 2020	Société holding
Care Property Invest Tulip S.L.	21 juillet 2020	Acquérir des sites immobiliers de soins de santé en Espagne
Care Property Invest Aster S.L.	10 novembre 2020	Acquérir des sites immobiliers de soins de santé en Espagne
Care Property Invest.NL9 B.V. (ex De Amsterdam Keizer B.V.)	29 décembre 2020	Acquérir des sites immobiliers de soins de santé aux Pays-Bas

3.1.4.3. AUGMENTATION DE CAPITAL EN NATURE

Le 15 janvier 2020, Care Property Invest a acquis les projets « La Reposée » et « New Beaugency » à Mons et Bernissart par le biais d'un apport en nature des terrains et des biens immobiliers dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé. L'opération a conduit à un renforcement des fonds propres de 33 594 044 €, dont un montant de 7 439 112 € a été affecté au poste capital et un montant de 26 154 932 € au poste primes d'émission. L'apport a été rémunéré par 1 250 376 nouvelles actions. Les actions ont été émises à un prix d'émission déterminé de 26,87 € par action.

3.1.4.4. DIVIDENDE OPTIONNEL

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

À la clôture de la période d'option pour le dividende optionnel la Société a pu confirmer qu'un total de 52 % des droits au dividende net attachés aux actions avec coupon n° 11 (relatif au dividende pour l'exercice 2019) ont été échangés contre de nouvelles actions de Care Property Invest.

À cet effet, 273 091 nouvelles actions ordinaires ont été émises à un prix d'émission fixe de 25,53 € par action, dans le cadre du capital autorisé, pour un prix d'émission total de 6 970 784 € (1 624 755 € en capital et 5 346 029 € en prime d'émission). Par conséquent, le 19 juin 2020 le capital social de Care Property Invest était représenté par 21 918 213 actions. Les droits au dividende qui n'ont pas été apportés, représentant un montant de 6 377 578 €, ont été versés en espèces.

Résumé du dividende optionnel

Options pour les actionnaires	(I) l'apport de ses droits nets au dividende dans le capital de la Société, en échange d'actions nouvelles ordinaires ; (II) le paiement du dividende en espèces ; ou (III) une combinaison des deux options précédentes.
Renforcement des fonds propres par le dividende optionnel de	6 970 784 €
Pourcentage des droits au dividende attachés aux actions avec coupon n° 11	52%
Nombre d'actions nouvelles ordinaires émises en raison du dividende optionnel et prix d'émission total qui y est associé	273 091 actions pour un prix d'émission total de 6 970 784 €
Capital social Care Property Invest à partir du 19 juin 2020	130 402 408 €
Nombre total d'actions Care Property Invest à partir du 19 juin 2020 (coupon n° 13, participation dans le résultat à partir du 29 mai 2020)	21 918 213 actions
Montant total net à payer en liquide pour les droits au dividende non apport	6 377 577 €

3.1.4.5. AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES (ABB)

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

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

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

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

3.1.4.6. NOUVEAUX MANDATS

Le 27 mai 2020, l'assemblée générale a nommé avec effet immédiat Mme Valérie Jonkers et M. Filip Van Zeebroeck comme administrateurs exécutifs pour un mandat de quatre ans jusqu'à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2024 et Mme Ingrid Ceusters et M. Michel Van Geyte comme administrateurs non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 du CSA pour un mandat de quatre ans jusqu'à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2024.

3.1.4.7. MODIFICATIONS DES ORGANES INTERNES

3.1.4.7.1. *COMITÉ D'AUDIT*

Le 4 novembre 2020, le conseil d'administration de la Société a modifié la composition du comité d'audit. La mission du comité reste inchangée, à savoir contrôler l'exactitude et la fiabilité de toutes les informations financières, tant internes qu'externes. Il s'agit également de vérifier que les rapports financiers périodiques de Care Property Invest donnent une image réelle, juste et claire de la situation et des perspectives d'avenir de Care Property Invest et, en particulier, de contrôler les états financiers annuels et périodiques avant de les rendre publics.

Le conseil d'administration a nommé les personnes suivantes comme membres du comité d'audit : M. Paul Van Gorp, en tant que président, M. Mark Suykens, M. Michel Van Geyte, Mme Ingrid Ceusters et M. Dirk Van den Broeck.

3.1.4.7.2. *COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION*

Le 4 novembre 2020, le conseil d'administration de la Société a modifié la composition du comité de nomination et de rémunération. La mission du comité reste inchangée, c'est-à-dire assister et conseiller le conseil d'administration conformément à l'article 7:100 du CSA.

Le conseil d'administration a nommé les personnes suivantes comme membres du comité de nomination et de rémunération : M. Mark Suykens, en tant que président, Mme Ingrid Ceusters, Mme Caroline Riské, Mme Brigitte Grouwels et M. Willy Pintens.

3.1.4.7.3. *COMITÉ D'INVESTISSEMENT*

Le 4 novembre 2020, le conseil d'administration de la Société a modifié la composition du comité d'investissement. La mission du comité a été légèrement modifiée de sorte que le comité est maintenant chargé de donner des conseils sur les questions d'investissement et de désinvestissement afin d'accélérer le processus de décision. Le conseil d'administration, respectivement le collège de gestion journalière, reste responsable de la supervision et de la prise de décision finale.

Le conseil d'administration a nommé les personnes suivantes comme membres du comité d'investissement : M. Mark Suykens, en tant que président, M. Michel Van Geyte, Mme Caroline Riské et M. Paul Van Gorp.

3.1.4.8. EXPANSION DU PROGRAMME MTN

Care Property Invest a relevé le plafond de son programme MTN à 200 millions €, y compris une augmentation des lignes de secours supplémentaires.

3.1.4.9. CONSTITUTION D'UN COLLÈGE DE GESTION JOURNALIÈRE

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

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

3.1.4.10. 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 de 2020.

3.1.4.10.1. *IMPACT SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL*

3.1.4.10.1.1. *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 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 se trouve dans la baisse limitée de l'occupation réelle en général, qui a de nouveau augmenté sur l'ensemble du portefeuille depuis l'été et la fin de l'arrêt de l'occupation. 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. Néanmoins, Care Property Invest continue de suivre de près le taux d'occupation réel et l'évolution des vaccinations des résidents des centres de services de soins et de logement, ce qui est considéré comme une priorité.

3.1.4.10.1.2. *RÉSULTAT ET DIVIDENDE PAR ACTION*

Malgré l'apparition du virus, le résultat EPRA ajusté par action de 0,99 € a dépassé les prévisions de 0,93 € données par Care Property Invest dans le communiqué de presse publié le 18 mars 2020 pour l'exercice 2020 et les prévisions accrues de 0,96 € données dans le rapport semestriel du 1er septembre 2020. Le dividende reste inchangé à 0,80 €. Care Property Invest rappelle que le dividende pour l'exercice 2020 sera divisé en 2 coupons : le coupon n° 12 (représentant un montant de 0,32 €) et le coupon n° 13 (représentant un montant de 0,48 €) et que ces deux coupons seront payés après l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour l'exercice 2020, qui aura lieu le 26 mai 2021. La date de paiement sera alors le 28 mai 2021 (sauf si la Société décide d'offrir un dividende optionnel, auquel cas le paiement du dividende aura lieu après la période d'option).

3.1.4.10.2. *IMPACT SUR LE BILAN*

3.1.4.10.2.1. *ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER*

Les rapports d'évaluation des experts indépendants externes pour l'exercice 2020 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 31 décembre 2020. Globalement, il y a même eu une réévaluation à la hausse de l'ensemble du portefeuille pour un montant de 2 598 197 €.

3.1.4.10.2.2. *TAUX D'ENDETTEMENT*

Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement de Care Property Invest était de 46,31 %. Malgré la crise COVID-19 et la réalisation d'investissements records, la Société a ainsi réussi, par le biais d'un apport en nature, par l'offre d'un dividende optionnel et par une augmentation de capital par un placement privé accéléré avec composition d'un livre d'ordres, à réduire son ratio d'endettement par rapport au début de l'exercice (au 31 décembre 2019, le ratio d'endettement s'élevait à 49,32 %). 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 256,5 millions €. Le montant principal des prêts à rembourser au cours de l'exercice 2021 n'est que de 33,2 millions €, dont 3,2 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 de 200 millions €. Au 31 décembre 2020, Care Property Invest avait 92 millions € d'encours de billets de trésorerie, qui étaient couverts à plus de 100 % par des lignes de secours spécifiques et associées. Care Property Invest tient à souligner que la Société peut toujours rouler des billets de trésorerie pour un coût total de 10 pb.

Au 31 décembre 2020, Care Property Invest dispose d'environ 225 millions € de lignes de crédit confirmées non utilisées, dont 110 millions € sont des lignes de secours spécifiques pour le programme MTN. 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.

3.1.4.10.2.3. *DÉVELOPPEMENTS COMPTABILISÉS DANS LE BILAN*

Le pipeline de développement de la Société comprend plusieurs projets aux Pays-Bas et un projet 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. Un grand nombre de projets devraient être achevés dans les prochains mois afin qu'ils contribuent à l'augmentation des revenus locatifs. Le projet en Espagne a été lancé au cours du second semestre 2020 et se déroule actuellement selon le calendrier prévu. La Société suit de près les projets et communique en temps utile si certains délais ne sont pas respectés.

3.1.4.10.3. *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 et l'augmentation du programme MTN à 300 millions € au début de 2021 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/).

3.1.4.11. PROGRAMME DE RÉMUNÉRATION INCITATIVE À LONG TERME

Le 18 novembre 2020, Care Property Invest a annoncé que le conseil d'administration a décidé de poursuivre le programme de rachat d'actions, annoncé le 8 avril 2019, pour un montant total de 180 000 €, afin d'acquérir jusqu'à 6 000 actions, dans les limites de l'autorisation (renouvelée) de rachat d'actions propres, telle qu'accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 juin 2020. L'objectif du programme de rachat est de permettre à Care Property Invest de remplir ses obligations découlant des plans d'achat au profit de la direction générale de Care Property Invest.

Care Property Invest reconnaît la nécessité d'avoir une direction active et engagée, qui est également responsable de l'expansion et de l'intégration des investissements réalisés. Sur la base de l'expérience passée et des pratiques et tendances actuelles du marché, le comité de rémunération et de nomination et le conseil d'administration sont également convaincus que l'engagement et l'implication de la direction augmentent si elle peut participer au capital de Care Property Invest, alignant ainsi les intérêts de la direction sur ceux de la Société et de ses actionnaires. Ce mode de rémunération s'inscrit donc dans le cadre de la bonne gouvernance d'entreprise poursuivie par la Société. En effet, le Code de gouvernance d'entreprise établit également explicitement un lien entre une partie appropriée de la rémunération et la performance. Care Property Invest applique intégralement les dispositions et les directives du présent Code à son plan incitatif à long terme. Le programme de rachat sera effectué par un courtier indépendant conformément à la réglementation applicable en matière d'achat d'actions propres.

Le 30 novembre 2020, Care Property Invest a annoncé que, conformément à l'article 8:4 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA, elle a acheté 6 000 actions propres sur Euronext Brussels. Les actions ont été achetées à un prix moyen (arrondi) de 27,74 € par action.

Aperçu détaillé des transactions par jour :

Date	Nombre d'actions	Cours moyen (en €)	Cours minimum (en €)	Cours maximum (en €)	Prix total (en €)
18 novembre 2020	750	28,14	28,05	28,20	21 105
19 novembre 2020	750	27,95	27,95	27,95	20 963
20 novembre 2020	1 500	27,66	27,40	27,80	41 488
23 novembre 2020	750	27,75	27,75	27,75	20 813
24 novembre 2020	1 000	27,61	27,20	27,75	27 613
25 novembre 2020	250	27,20	27,20	27,20	6 800
26 novembre 2020	-	-	-	-	0
27 novembre 2020	1 000	27,65	27,60	27,70	27 650
Total	**6 000**	**27,74**			**166 432**

3.2. Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2020

3.2.1. INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Comme cela a déjà été annoncé dans des communiqués de presse distincts, Care Property Invest est fière d'annoncer qu'elle a encore effectué les investissements suivants après la clôture de l'exercice :

3.2.1.1. PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN BELGIQUE

3.2.1.1.1. *NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ*

Immeubles de placement

Attert - Résidence des Ardennes

• DATE D'ACQUISITION	**20 janvier 2021**
• ADRESSE :	**Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert, Belgique**
• EXPLOITANT :	**Services Ardennes Srl (une filiale de My-Assist)**
• CAPACITÉ :	**Présent :** centre de services de soins et de logement existant avec 150 logements et un groupe de logements à assistance agréé avec 26 unités de logement. **Après l'achèvement des travaux :** centre de services de soins et de logement existant avec 150 logements et un groupe de logements à assistance agréé avec 50 unités de logement.
• EMPLACEMENT :	Situé au centre d'Attert, près de la frontière avec le Grand-Duché de Luxembourg. Le projet est situé à 700 m du bureau de poste, de la mairie et de plusieurs magasins, restaurants et supermarchés. Le projet est facilement accessible en voiture via la E25 (Liège-Bastogne-Arlon), la N87 (direction Parette) et la N4 (direction Arlon) ainsi que par les transports publics grâce à un arrêt de bus situé juste devant le projet.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	Le CSSL existant a été construit en 2004. Une première extension a eu lieu en 2012 et une seconde en 2017. La réception provisoire des travaux de construction en cours est prévue pour Q3 de 2021.
• TYPE DE CONTRAT:	Nouveau bail emphytéotique à long terme du type « triple net » d'une durée minimale de 29 ans (renouvelable et indexable annuellement).
• VALEUR DE CONTRIBUTION :	Environ 42,1 millions € (apport en nature)
• COÛT D'INVESTISSEMENT SUPPLÉMENTAIRE :	Environ 2,2 millions € (coût d'investissement des travaux de construction en cours)
• TRANSACTION:	**Asset deal**
• FINANCEMENT:	Par le biais d'un apport en nature réussi de l'immeuble dans le capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé. Suite à cet apport, qui a conduit à une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) de 42 087 805 €, 1 696 114 nouvelles actions Care Property Invest ont été émises à un prix d'émission de 24,81 € par action.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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 des lignes de secours supplémentaires.

3.3. 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 et en Espagne que dans d'autres marchés géographiques clés de l'EEE.

Vous trouverez de plus amples informations sur ces projets au point «3.1. Événements marquants au cours de l'exercice 2020» à la page 9.

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

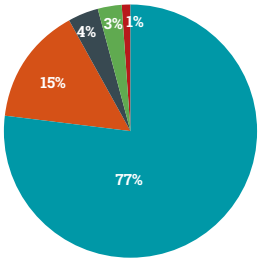
4. Patrimoine

31 décembre 2020	Prix d'acquisition	Juste valeur	Revenus de location
Belgique			
Immeubles de placement en exploitation	394 687 467	420 108 326	18 186 789
Leasings financiers en exploitation	227 690 694	287 828 165	15 785 231
Pays-Bas			
Immeubles de placement en exploitation	49 311 272	51 407 814	2 231 076
Immeubles de placement en cours de développement	40 705 692	56 210 609	0
Espagne			
Immeubles de placement en exploitation	3 344 836	4 715 000	0
Total	**715 739 961**	**820 269 914**	**36 203 096**

Au 31 décembre, Care Property Invest avait 124 projets effectivement acquis dans son portefeuille, dont 11 sont en cours de développement.

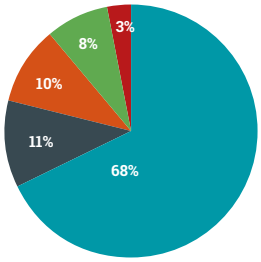
4.1. Répartition géographique

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU **NOMBRE DE PROJETS**



31 décembre 2020

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE **D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES**



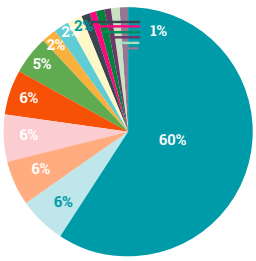
31 décembre 2020

- Région flamande (BE)
- Région wallonne (BE)
- Région de Bruxelles-Capitale (BE)
- Pays-Bas (NL) (1)
- Espagne (ES) (2)

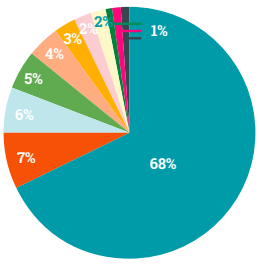
(1) Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement «De Orangerie» à Nimègue (NL), «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (NL), «Sterrenwacht» à Middelburg (NL), «Villa Wulperhorst» à Zeist (NL), «St. Josephkerk» à Hillegom, De Gouden Leeuw» à Zutphen (NL), «Aldenborgh» à Roermond (NL), «Villa Vught» à Vught (NL), «Mariënhaven» à Warmond (NL) et «Huize Elsrijk» à Amstelveen (NL) sont toujours en cours de développement.

(2) Au 31 décembre 2020, l'immeuble de placement «Emera Carabanchel» à Carabanchel (ES) est toujours en cours de développement.

4.2. Répartition du nombre de projets par exploitant



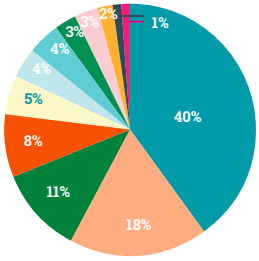
31 décembre 2020



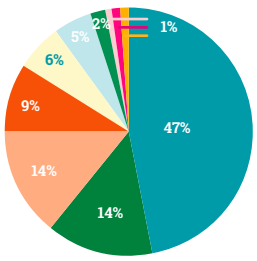
31 décembre 2019

(1) Pour les opérateurs suivants, la part des revenus locatifs était inférieure à 1 % au 31 décembre 2020 : Ontzorg Wonen Group, Com4Care B.V., Aldenborgh Exploitatie et Emera.

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



31 décembre 2020



31 décembre 2019

Belgique
- Anima Care
- Armonea
- My Assist
- ASBL
- CPAS
- Orelia Group
- Korian
- Vulpia Care Group
- Résidence du Lac SA

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

Espagne
- Emera (1)

5. Cours de bourse et volume

5.1. Nombre et types d'actions

Nombre des actions sur	31/12/2020	31/12/2019
Nombre total d'actions	**24 110 034**	**20 394 746**
dont:		
- Nombre d'actions en circulation	24 103 156	20 389 088
- Nombre d'actions propres	6 878	5 658

Valeur des actions au	31/12/2020	31/12/2019
Cours de bourse à la date	€ 26,90	€ 29,50
Prix de clôture le plus élevé de la période	€ 34,90	€ 29,90
Prix de clôture le moins élevé de la période	€ 22,30	€ 19,90
Cours de bourse moyen	€ 27,93	€ 24,96
Capitalisation boursière	€ 648 559 915	€ 601 645 007
Valeur nette par action	€ 15,34	€ 13,06
Prime par rapport à la valeur nette réelle	75,34%	125,87%
EPRA VAN par action	€ 20,12	€ 18,47
Prime par rapport à l'EPRA VAN	33,68%	59,68%
Flottant	99,97%	99,97%
Volume journalier moyen	30 696	18 551
Taux de rotation	34,96%	23,67%

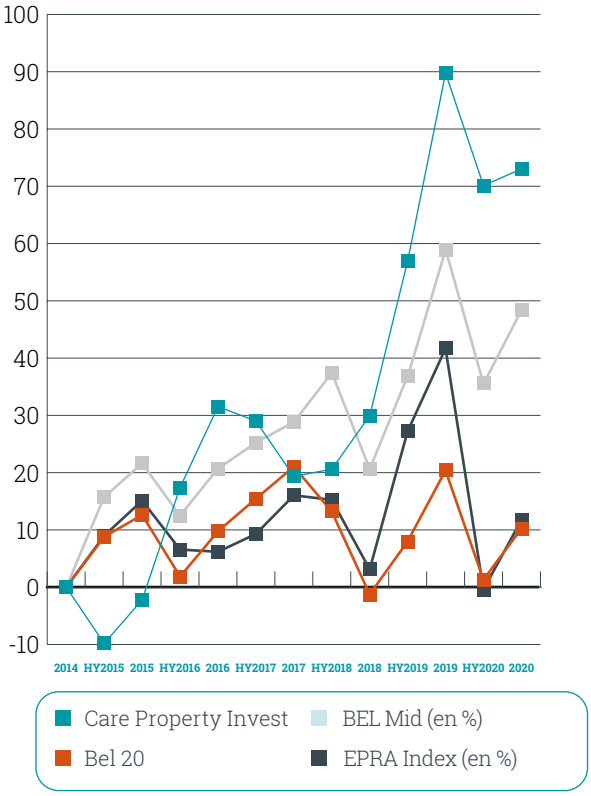
Dividende par action au	31/12/2020	31/12/2019
Dividende brut par action [1]	€ 0,80	€ 0,77
Dividende net par action	€ 0,68	€ 0,65
Précompte mobilier appliqué	15%	15%
Rendement par action par rapport au cours de bourse	2,97%	2,61%
Taux de distribution (au niveau statutaire)	84,14%	95,67%
Taux de distribution (au niveau consolidé)	80,57%	83,94%

(1) Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 26 mai 2021. Le coupon 12 donne droit à un dividende de 0,32 € et le coupon 13 à un dividende de 0,48 €.

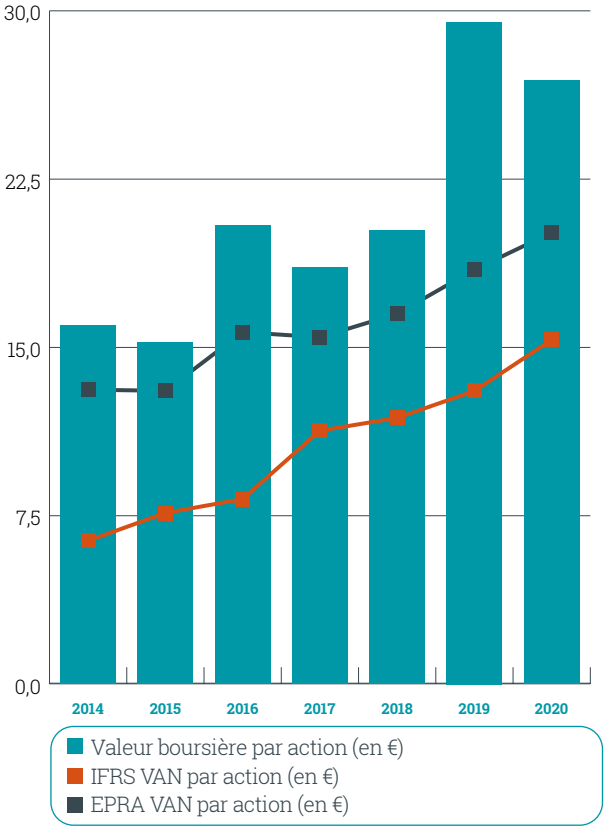
Pour l'exercice 2020 la Société proposera un dividende brut de 0,80 € par action. Cela représente un dividende net de 0,68 € par action et une augmentation de 3,9 %.

COMPARAISON DU COURS DE L'ACTION

Évolution du cours de l'action (en %)

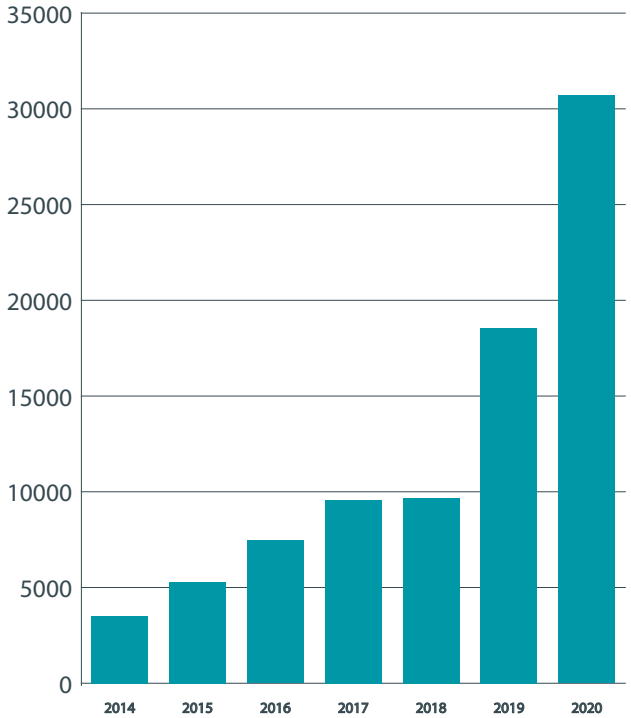


ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION PAR RAPPORT À LA VALEUR NETTE (OU VALEUR D'INVENTAIRE) DE L'ACTION



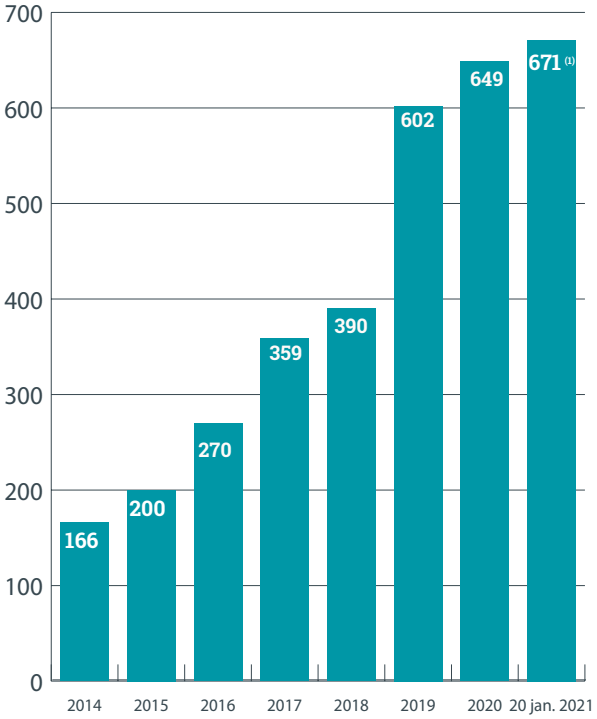
LIQUIDITÉ DES ACTIONS

Nombre moyen d'actions négociées par jour



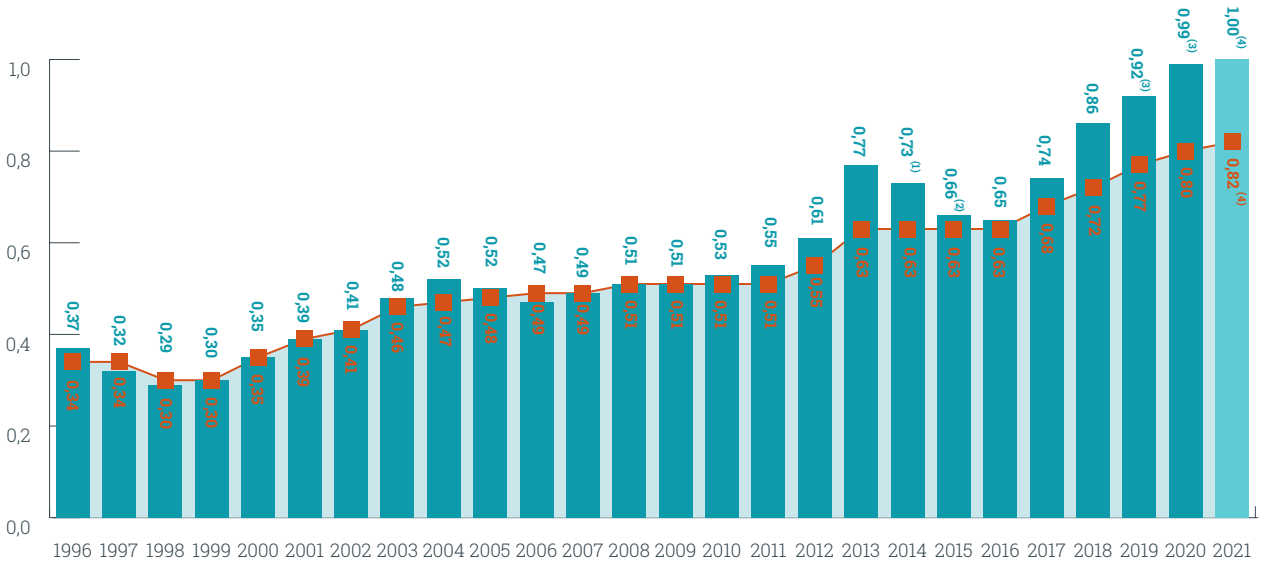
ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE

Millions €



(1) Augmentation de la capitalisation boursière à partir du 20 janvier 2021 suite à l'augmentation de capital en nature par l'achat du centre de services de soins et de logemennt «Résidence des Ardennes» à Attert. En conséquence, 1 696 114 nouvelles actions ont été émises, portant le nombre d'actions à 25 806 148.

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



Résultat EPRA ajusté (en €/action).

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

(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 plus loin dans ce communiqué de presse au point «9.3. Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable» à la page 52.

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

6.1. État consolidé du résultat global (1)

Montants en EUR		31/12/2020	31/12/2019
I	Revenus locatifs (+)	36 203 096	29 481 755
RÉSULTAT LOCATIF NET		**36 203 096**	**29 481 755**
V	Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+)	551 247	366 076
VII	Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-551 247	-366 076
RÉSULTAT IMMOBILIER		**36 203 096**	**29 481 755**
IX	Coûts techniques (-)	-2 284	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		**-2 284**	**0**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**36 200 812**	**29 481 755**
XIV	Frais généraux de la société (-)	-7 217 459	-4 929 433
XV	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 362 430	1 618 430
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		**30 345 783**	**26 170 752**
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 598 197	10 129 700
XIX	Autres résultats du portefeuille (+/-)	0	-274 559
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**32 943 980**	**36 025 893**
XX	Revenus financiers (+)	90	20 693
XXI	Charges d'intérêts nettes (-)	-7 099 028	-6 205 675
XXII	Autres charges financières (-)	-535 760	-244 040
XXIII	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-5 358 254	-3 061 553
RÉSULTAT FINANCIER		**-12 992 952**	**-9 490 574**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**19 951 028**	**26 535 319**
XXIV	Impôt sur les sociétés (-)	90 241	-165 748
XXV	Exit tax (-)	-176 357	589 882
IMPÔTS		**-86 116**	**424 134**
RÉSULTAT NET (part du groupe)		**19 864 912**	**26 959 453**
Autres éléments du résultat global		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		**19 864 912**	**26 959 453**

(1) En raison d'un reclassement entre la rubrique XV, d'une part, et les rubriques V et VII, d'autre part, les chiffres au 31 décembre 2019 ont également été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte.

6.2. Résultat net par action sur une base consolidée

Montants en EUR	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	**19 864 912**	**26 959 453**
Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	**0,8598**	**1,3222**
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	14,45%	22,22%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	3,20%	4,48%

6.3. Composants du résultat net

Montants en EUR	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	**19 864 912**	**26 959 453**
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	**3 094 548**	**-8 256 201**
Amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	211 654	180 950
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 598 197	-10 129 700
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	5 358 254	3 061 553
Marge de profit ou perte imputée lors de périodes	122 836	-1 644 083
Provisons	0	521
Autres résultats du portefeuille	0	274 559
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	**22 959 461**	**18 703 252**
Résulat EPRA ajusté par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	**0,9937**	**0,9173**
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	*16,70%*	*15,42%*
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	*3,69%*	*3,11%*

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 20 389 088 au 31 décembre 2019 et a augmenté à 23 105 198 actions au 31 décembre 2020. Le nombre d'actions était de 20 394 746 au 31 décembre 2019 (dont 5 658 actions propres) et est passé à 24 110 034 actions au 31 décembre 2020 (dont 6 878 actions propres).

Le nombre d'actions a été modifié suite à (i) une augmentation de capital en nature pour l'acquisition des centres de services de soins et de logement «La Reposée» et «New Beaugency», situés respectivement à Mons et à Bernissart, pour laquelle 1 250 376 nouvelles actions ont été émises le 15 janvier 2020, (ii) un dividende optionnel pour l'exercice 2019 qui a été réalisé avec succès le 19 juin 2020 et a conduit à l'émission de 273 091 nouvelles actions et (iii) une augmentation de capital en espèces par un placement privé accéléré (accelerated bookbuild offering) pour lequel 2 191 821 nouvelles actions ont été émises le 25 juin 2020. Les actions émises sous (i) ont droit aux dividendes pour l'ensemble de l'exercice 2020 (coupon 12 et suivants), celles émises sous (ii) et (iii) participent aux résultats à partir du 29 mai 2020 (coupon 13 et suivants).

Suite à l'apport en nature de « Résidence des Ardennes à Attert le 20 janvier 2021, 1 696 114 nouvelles actions ont été émises, ce qui porte le nombre total d'actions à 25 806 148. Cela a entraîné 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 «6.2. 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 «6.3. 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 € 26,90 € au 31 décembre 2020 et à € 29,50 € au 31 décembre 2019. 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 diminué de 8,55% par rapport au 31 décembre 2019.

Les **revenus locatifs** au 31 décembre 2020 ont augmenté de 22,80% par rapport à la même période l'année dernière. L'augmentation des revenus locatifs des immeubles de placement s'explique, outre l'indexation, par des revenus locatifs supplémentaires suite à l'acquisition de nouveaux immeubles de placement en 2020. Les immeubles de placement acquis au cours de 2019 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2020.

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

Au 31 décembre 2020, la Société n'avait pas d'arriérés de loyer importants, ce qui signifie qu'aucune créance n'a dû être transférée aux débiteurs douteux. La Société est donc restée libre en 2020 de tout impact sur la collecte des revenus locatifs suite à la crise COVID-19.

Les **frais généraux de la Société** ont augmenté de 2 288 025 € par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation s'explique par l'ajustement de la provision pour les bonus du management déjà mis en œuvre au premier trimestre, ainsi que par une augmentation des conseils externes dans le cadre de l'entrée sur le- marché espagnol. Le nombre moyen d'employés a également augmenté, passant de 12,26 ETP au 31 décembre 2019 à 15,02 ETP au 31 décembre 2020.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont diminué, passant de 1 618 430 € au 31 décembre 2019 à 1 362 430 € au 31 décembre 2020. Cette diminution est due à l'achèvement du projet « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke.

Les principaux coûts d'exploitation liés aux projets concernent les coûts de construction de 499 029 €, qui sont capitalisés dans les « autres revenus d'exploitation ». En outre, ce poste comprend les frais de gestion des projets de 1 529 761 € relatifs aux projets « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke et « De Nieuwe Ceder » à Deinze et la marge de profit et de perte des projets de -122 836 €. 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 2 598 197 € au 31 décembre 2020. Il s'agit d'une augmentation plus limitée de la juste valeur par rapport à celle du 31 décembre 2019, qui peut être largement attribuée au retard dans l'avancement des projets de développement. Il s'agit également ici de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté grâce à la levée de fonds étrangers supplémentaires, en plus des augmentations de capital susmentionnées, pour financer les acquisitions qui ont eu lieu au cours de 2020. Le taux d'intérêt moyen pondéré était de 2,22% au 31 décembre 2020. Il s'agit d'une baisse significative par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,35% au 31 décembre 2019.

Le résultat financier a été influencé négativement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une baisse des taux d'intérêt et de la conclusion de 4 IRS supplémentaires, malgré l'expiration supplémentaire de la durée des instruments financiers existants, une valeur négative de 5 358 254 € a été obtenue au 31 décembre 2020. En conséquence, l'impact total à ce jour s'élève à -27 975 990 € contre -22 617 736 € au 31 décembre 2019.

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

Impôts

Le montant des impôts au 31 décembre 2020 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales. Le solde positif de l'exit tax au 31 décembre 2019 est dû à l'impact du taux réduit de 12,75%, qui est passé à nouveau à 15% à partir de l'année d'imposition 2021.

Résultat EPRA ajusté

Le résultat EPRA ajusté sur une base consolidée s'élève à 22 959 461 € au 31 décembre 2020 contre 18 703 252 € au 31 décembre 2019. Cela représente une augmentation de 22,76%. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,9173 € au 31 décembre 2019 à 0,9937 € au 31 décembre 2020. Cela représente une augmentation de 8,33% et est moins élevé en raison de l'augmentation du nombre d'actions émises. La Société dépasse ainsi les prévisions qu'elle avait communiquées en début d'exercice.

6.4. Bilan consolidé (1)

Montants en EUR		31/12/2020	31/12/2019
ACTIFS			
I. ACTIFS NON COURANTS		**739 484 884**	**566 900 062**
B.	Immobilisations incorporelles	158 457	174 260
C.	Immeubles de placement	533 854 521	357 245 670
D.	Autres immobilisations corporelles	2 271 023	9 909 596
E.	Immobilisations financières	177 036	633 303
F.	Créances de location-financement	187 355 753	183 842 688
G.	Créances commerciales et autres immobilisations	15 666 584	15 094 545
H.	Impôts différés - actifs	1 510	0
II. ACTIFS COURANTS		**9 732 072**	**5 975 797**
D.	Créances commerciales	2 459 728	838 493
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	2 294 990	1 445 296
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 751 851	3 347 195
G.	Comptes de régularisation	1 225 503	344 813
TOTAL DE L'ACTIF		**749 216 956**	**572 875 859**
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
CAPITAUX PROPRES		**369 779 481**	**266 291 362**
A.	Capital	143 442 647	121 338 541
B.	Prime d'émission	181 447 992	104 174 862
C.	Réserves	25 023 929	14 258 127
D.	Résultat net de l'exercice	19 864 912	26 519 833
PASSIFS		**379 437 475**	**306 584 497**
I. Passifs non courants		**237 598 310**	**189 839 023**
B.	Dettes financières non courantes	205 399 114	164 999 835
C.	Autres passifs financiers non courants	27 975 990	23 075 069
E.	Autres passifs non courants	1 782 301	1 764 119
F.	Impôts différés - passifs	2 440 906	0
II. Passifs courants		**141 839 165**	**116 745 474**
B.	Dettes financières courantes	125 266 029	108 885 078
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 096 802	4 201 363
E.	Autres passifs courants	2 440 285	2 477 769
F.	Comptes de régularisation	2 036 050	1 181 264
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**749 216 956**	**572 875 859**

(1) Suite à un reclassement entre la rubrique A. Provisions (au passif) d'une part et la rubrique D. Créances commerciales (à l'actif) d'autre part, les chiffres au 31 décembre 2019 ont également été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte.

NOTE EXPLICATIVE DU BILAN CONSOLIDÉ

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 176 608 851 € en 2020, grâce à l'acquisition des immeubles de placement, plus précisément les projets « La Reposée » à Mons (Belgique), « New Beaugency » à Bernissart (Belgique), « De Wand » à Laeken (Belgique), « Keymolen » à Lennik (Belgique), « Westduin » à Westende (Belgique), « De Meerlhorst » à Heemstede (Pays-Bas), « Het Witte Huis » à Oegstgeest (Pays-Bas), « Villa Oranjepark » à Oegstgeest (Pays-Bas) et « Boarnsterhim State » à Aldeboarn (Pays-Bas) et des projets de développement, plus précisément les projets « 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). Cette augmentation s'explique également par l'achèvement du projet « Nuance » à Forest (Belgique) et la poursuite du développement des « De Orangerie » à Nimègue (Pays-Bas), « Margaritha Maria Kerk » à Tilburg (Pays-Bas), « Sterrenwacht » à Middelburg (Pays-Bas), « Villa Wulperhorst » à Zeist (Pays-Bas), « St. Josephkerk » à Hillegom (Pays-Bas) et « De Gouden Leeuw » à Zutphen (Pays-Bas).

Les experts immobiliers confirment la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 532,4 millions € (à l'exclusion de 1,4 million € en droits réels). La juste valeur est égale à la valeur d'investissement (ou à la valeur enregistrée incluant tous les frais d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits pour un montant de 2,5% pour les biens immobiliers en Belgique et de 6,5 % pour les biens immobiliers aux Pays-Bas. Celles-ci sont déterminées au niveau régional pour les biens immobiliers en Espagne.

Autres immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2020, ce poste comprend 2 246 034 € d'« immobilisations corporelles pour usage propre ». Les « créances de location-financement » relatives aux projets en cours ont été transférées aux créances de location-financement après l'achèvement du projet « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke.

Créances de location-financement

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

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

Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour la raison susmentionnée, le canon des projets à Moerbeke, 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'élevait à 287 828 166 € au 31 décembre 2020.

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

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

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

Dettes et engagements

Le 31 décembre 2020, la Société dispose d'un programme MTN chez Belfius (arrangeur) d'un montant de 200 millions € avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cet effet. Au 31 décembre 2020, le montant déjà tiré s'élevait à 92,0 millions € en billets de trésorerie et 21,0 millions € en obligations.

Montants en EUR	31/12/2020	31/12/2019
Durée residuelle moyenne des dettes financières	6,33	6,77
Montant nominal des dettes financières à court et long terme	330 582 772	273 884 913
Taux d'intérêt moyen pondéré (1)	2,22%	2,35%
Montant notionnel des instruments dérivés	156 914 042	92 265 802
Juste valeur des instruments de couverture	-27 975 990	-22 617 736

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

La Société s'attend à une diminution supplémentaire du taux d'intérêt moyen pondéré au cours de l'exercice 2021, à mesure que la Société contracte de nouvelles dettes pour financer des investissements supplémentaires. La Société dispose de la marge de manœuvre nécessaire compte tenu de son taux d'endettement. La Société utilise également des swaps de taux d'intérêt pour couvrir ses dettes à un taux variable. Au 31 décembre 2020, la Société a couvert 99,06 % de ses dettes, soit par un swap de taux d'intérêt, soit par un taux d'intérêt fixe, ce qui représente une augmentation par rapport au 31 décembre 2019 où le taux de couverture était de 78,38 %.

Le taux d'endettement consolidé, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, était de 46,31% au 31 décembre 2020. La marge disponible pour la poursuite des investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 % s'élève à 256,5 millions € au 31 décembre 2020.

Les **autres passifs non courants** montrent une légère augmentation par rapport au 31 décembre 2019 pour un montant de 1 782 301 € et concernent la dette relative au droit réel des projets « La Résidence du Lac » à Genval, « Residentie De Anjers » à Balen et « Villa Wulperhorst » à Zeist, qui sont inclus dans le bilan conformément à la norme IFRS 16.

Les **dettes commerciales et autres dettes courantes** s'élèvent à 12 096 802 € au 31 décembre 2020, ce qui est considérablement plus élevé que d'habitude. Sur ce montant, 7 382 704 € concernent des 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** montrent une légère diminution par rapport au 31 décembre 2020, pour un montant de 2 440 285 € et concernent les passifs à court terme liés aux projets de développement.

6.5. Bilan consolidé leasings financiers à leur juste valeur (1)

Montants en EUR	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	158 457	174 260
Immeubles de placement	533 854 521	357 245 670
Créances de location-financement et créances commerciales	287 828 166	286 714 450
Instruments de couverture autorisés	0	457 333
Impôts différés - actifs	1 510	0
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	8 428 280	12 714 169
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 751 851	3 347 195
TOTAL DE L'ACTIF	**834 022 785**	**660 653 077**
Capitaux propres	369 779 481	266 291 362
Plus-value de réévaluation sur les créances de location-financement	84 805 829	87 777 217
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement (2)	346 984 529	282 328 164
Autres passifs	32 452 946	24 256 333
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**834 022 785**	**660 653 077**
TAUX D'ENDETTEMENT	**41,60%**	**42,76%**

(1) Ce bilan n'a pas été établi conformément aux normes IFRS.

(2) Les passifs et obligations suivants ne sont pas inclus dans le calcul du ratio d'endettement : provisions, instruments de couverture autorisés, impôts différés et comptes de régularisation.

6.6. Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée (1)

Montants en EUR	31/12/2020	31/12/2019
Total de l'actif	749 216 956	572 875 859
Passif	-379 437 475	-306 584 497
ACTIFS NET	**369 779 481**	**266 291 362**
Valeur nette par action	15,34	€ 13,06
Total de l'actif	749 216 956	572 875 859
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-351 461 485	-283 966 761
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	**397 755 471**	**288 909 098**
Valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	€ 16,50	€ 14,17
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	834 022 785	660 653 077
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubriques « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-349 020 579	-283 966 761
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)	**485 002 206**	**376 686 316**
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 »	€ 20,12	€ 18,47

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres. Au 31 décembre 2020, la Société détenait 6 878 actions propres.

7. 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 billions €[1], plus de 270 membres de l'EPRA (entreprises, investisseurs et leurs fournisseurs) représentent le cœur de l'immobilier européen coté. L'objectif de cette organisation à but non lucratif, est de promouvoir l'immobilier européen (coté) et son rôle dans la Société. Les membres sont cotés en bourse et forment un front afin de travailler ensemble pour améliorer les directives sur la comptabilité, la divulgation et la gouvernance d'entreprise dans le secteur de l'immobilier européen. En plus, elle assure des fournisseurs d'informations qualitatives aux investisseurs et publie des normes pour les publications financières, qui à partir du rapport financier annuel de l'exercice 2016, sont également inclus dans le rapport financier semestriel et annuel de Care Property Invest[2].

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 Recommandations » (« 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 2020 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.

7.1. L'indice EPRA

Les indices EPRA sont utilisés dans le monde entier comme indices de référence et sont les indices d'investissement les plus utilisés afin de comparer les performances des sociétés immobilières cotées en bourse et des REITs. Le 31 décembre 2020, l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe

est composé sur la base d'un groupe de plus de 103 sociétés, qui ont une capitalisation boursière combinée de plus de 246 milliards € (capitalisation boursière totale).

(1) Exclusivement dans l'immobilier européen.

(2) Voir le chapitre "V. EPRA" dans le rapport financier annuel 2019 à partir de la page 126, "VI. EPRA" dans le rapport financier annuel 2018 à partir de la page 152, et "VII. EPRA" dans le rapport financier annuel 2017 à partir de la page 102.

7.2. 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.

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 2020, par le biais d'un examen limité, 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.

		31/12/2020	31/12/2019
EPRA Résultat	x 1 000 €	**22 625**	**19 891**
Résultat provenant des activités opérationnelles.	€/ action	0,98	0,98
EPRA Résultat ajusté	x 1 000 €	**22 959**	**18 703**
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	0,99	0,92
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	%	**15,91%**	**11,08%**
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 excluses)	%	**15,91%**	**11,08%**
Dépenses administratives/opérationnelles, moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts.			

		31/12/2020	31/12/2019
EPRA VAN	x 1 000 €	**485 002**	**376 686**
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'investisement à long terme.	€/action	20,12	18,47
EPRA VANNN	x 1 000 €	**419 811**	**325 018**
EPRA VAN, ajusté pour tenir compte des justes valeurs des (i) instruments de couverture, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	€/action	17,42	15,94
EPRA NRV	x 1 000 €	**442 833**	**341 920**
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	18,37	16,77
EPRA NTA	x 1 000 €	**426 451**	**331 277**
EPRA Net Tangible Assets, suppose que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	€/action	17,69	16,25

		31/12/2020	31/12/2019
EPRA NDV	x 1 000 €	**419 811**	**325 018**
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	17,42	15,94
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	%	**5,08%**	**5,15%**
Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers actuels («passing rents ») à la date de clôture des comptes annuels, hors charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille et augmentés des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénatoin hypothétique des immeubles de placement.			
EPRA RIN ajusté ("Topped-up" RIN)	%	**5,08%**	**5,20%**
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN, relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.			
EPRA Taux de vacance locative (1)	%	**0,13%**	**0,00%**
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 31 décembre 2020, il y a 5 appartements vacants pour le projet « Tilia ».

7.2.1. RÉSULTAT EPRA

Montants en 1 000 EUR		31/12/2020	31/12/2019
Bénéfice net selon les états financiers		**19 865**	**26 959**
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA :		**2 760**	**-7 068**
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-2 598	-10 130
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	5 358	3 062
Résultat EPRA		**22 625**	**19 891**
Nombre moyen pondéré d'actions		23 105 198	20 389 088
Résultat EPRA par action (en €)		**0,98**	**0,98**

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

7.2.2. RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ

Montants en 1 000 EUR		31/12/2020	31/12/2019
Bénéfice net selon les états financiers		**19 865**	**26 959**
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA :		**3 095**	**-8 256**
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-2 598	-10 130
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	5 358	3 062
(xi)	Éléments hors caisse propres à l'entreprise	334	-1 188
Résultat EPRA ajusté		**22 959**	**18 703**
Nombre moyen pondéré d'actions		23 105 198	20 389 088
Résultat EPRA ajusté par action (en €)		**0,99**	**0,92**

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

7.2.3. RÉCONCILIATION DU RÉSULTAT EPRA AU RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ

Montants en 1 000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Résultat EPRA	**22 625**	**19 891**
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	212	181
Marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	123	-1 644
Provisions	0	1
Autre résultat sur portefeuille	0	275
Résultat EPRA ajusté	**22 959**	**18 703**

Montants en 1 000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Résultat EPRA	**0,9792**	**0,9756**
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	0,0092	0,0089
Marge de profit ou de perte des projets allouée à la période	0,0053	-0,0806
Provisions	0,0000	0,0000
Autre résultat sur portefeuille	0,0000	0,0135
Résultat EPRA ajusté	**0,9937**	**0,9173**
Nombre moyen pondéré d'actions	23 105 198	20 389 088

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

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

Montants en 1 000 EUR		31/12/2020	31/12/2019
VAN selon les états financiers		**369 779**	**266 291**
VAN par action selon les états financiers		**15,34**	**13,06**
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres		**369 779**	**266 291**
À inclure			
(ii)	Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement [1]	84 806	87 777
À exclure			
(iv)	Juste valeur des instruments financiers	-27 976	-22 618
(v.a)	Impôts différés	-2 441	0
EPRA VAN		**485 002**	**376 686**
Nombre d'actions [2]		24 103 156	20 389 088
EPRA VAN par action (en €)		**20,12**	**18,47**

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

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

7.2.5. EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (VANNN)

Montants en 1 000 EUR		31/12/2020	31/12/2019
EPRA VAN		**485 002**	**376 686**
À inclure			
(i)	Juste valeur des instruments financiers	-27 976	-22 618
(ii)	Juste valeur de la dette	-34 774	-29 051
(iii)	Impôts différés	-2 441	0
EPRA VANNN		**419 811**	**325 018**
Nombre d'actions [1]		24 103 156	20 389 088
EPRA VANNN par action (en €)		**17,42**	**15,94**

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

7.2.6. EPRA NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

Montants en 1 000 EUR		31/12/2020	31/12/2019
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires		**369 779**	**266 291**
EPRA VAN dilué		**369 779**	**266 291**
À inclure			
(ii)	Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement [1]	84 806	87 777
EPRA VAN dilué à la juste valeur		**454 585**	**354 069**
À exclure			
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-27 976	-22 618
À inclure			
(xi)	Droits de mutation sur les biens immobiliers	16 223	10 469
EPRA NRV		**442 833**	**341 920**
Nombre d'actions [2]		24 103 156	20 389 088
EPRA NRV par action (en €)		**18,37**	**16,77**

(1) De 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.

7.2.7. EPRA NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Montants en 1 000 EUR		31/12/2020	31/12/2019
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires		**369 779**	**266 291**
EPRA VAN dilué		**369 779**	**266 291**
À inclure			
(ii)	Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement [1]	84 806	87 777
EPRA VAN dilué à la juste valeur		**454 585**	**354 069**
À exclure			
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-27 976	-22 618
(viii.b)	Immobilisations Incorporelles	-158	-174
EPRA NTA		**426 451**	**331 277**
Nombre d'actions [2]		24 103 156	20 389 088
EPRA NTA par action (en €)		**17,69**	**16,25**

(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.

7.2.8. EPRA NET DISPOSAL VALUE (NDV)

Montants en 1 000 EUR		31/12/2020	31/12/2019
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires		**369 779**	**266 291**
EPRA VAN dilué		**369 779**	**266 291**
À inclure			
(ii)	Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement [1]	84 806	87 777
EPRA VAN dilué à la juste valeur		**454 585**	**354 069**
À inclure			
(ix)	Juste valeur de la dette	-34 774	-29 051
EPRA NDV		**419 811**	**325 018**
Nombre d'actions [2]		24 103 156	20 389 088
EPRA NDV par action (en €)		**17,42**	**15,94**

(3) 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.

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

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

Montants en 1 000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement en juste valeur	532 442	355 560
La juste valeur des contrats de location-financement (1)	287 828	286 714
Projets de développement (-)	-60 926	-43 062
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	**759 344**	**599 212**
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement (+)	13 493	8 606
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	**772 837**	**607 818**
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	39 239	31 287
Revenus locatifs nets annualisés	**39 239**	**31 287**
Réductions de loyer échéant dans les 12 mois et autres avantages	46	303
Revenus locatifs net annualisés ajustés	**39 285**	**31 590**
EPRA RIN (en %)	**5,08%**	**5,15%**
EPRA RIN ajusté (en %)	**5,08%**	**5,20%**

(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.

7.2.10. EPRA VACANCE LOCATIVE

Exercise clôturé le	31/12/2020	31/12/2019
Surfaces locatives (en m²)	392 660	340 150
VLE des surfaces vacantes	45	0
VLE du portefeuille total	33 880	33 254
EPRA VACANCE LOCATIVE (%)	**0,13%**	**0,00%**

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 31 décembre 2020, il y a 5 appartements vacants pour le projet « Tilia ».

7.2.11. 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.

	Revenus locatifs nets à portefeuille constant	Acquisitions	Ventes	En explotiation	Revenus locatifs nets pour la période	Revenus locatifs nets à portefeuille constant	Evolution des revenus locatifs nets à portefeuille constant
Belgique	**27 833**	**4 312**	**0**	**29 660**	**33 972**	**28 067**	**0,84%**
Immeubles de placement en exploitation	12 702	4 144	0	14 042	18 187	12 792	
Créances de location-financement	15 131	167	0	15 618	15 785	15 275	
Pays-Bas	**280**	**722**	**0**	**1 509**	**2 231**	**287**	**2,65%**
Immeubles de placement en exploitation	280	722	0	1 509	2 231	287	
Créances de location-financement	0	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement et de leasing financiers en exploitation	**28 113**	**5 034**	**0**	**31 169**	**36 203**	**28 354**	**0,86%**

7.2.12. EPRA RATIOS DES COUTS

Montants en 1 000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	**-5 857**	**-3 311**
Frais de location et taxes normalement assumées par le locataire sur les immeubles loués	0	0
Frais techniques	-2	0
Frais généraux de la société	-7 217	-4 930
Autres revenus et charges d'exploitation	1 362	1 619
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	**-5 857**	**-3 311**
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation excluses) (B)	**-5 857**	**-3 311**
Revenus locatifs bruts (C)	**36 824**	**29 893**
EPRA RATIO DE COÛTS (charges directes de vacance incluses) (A/C)	**15,91%**	**11,08%**
EPRA RATIO DE COÛTS (charges directes de vacance excluses) (B/C)	**15,91%**	**11,08%**
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (y compris la part des entreprises conjointes)	2 429	1 150

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.

7.2.13. EPRA CAPEX

Montants en 1 000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Coûts d'investissement capitalisés sur les immeubles de placement		
(1) Acquisitions	109 905	28 399
(2) Projests de développement	30 507	28 353
(3) Immeubles en exploitation	65	13
Autres types de dépenses non imputées significatives	65	13
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement	**140 477**	**56 766**
Élimination des coûts non-monétaires	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement sur une base de trésorerie	**140 477**	**56 766**

Montants en 1 000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Coûts d'investissement capitalisés sur les leasings financiers		
(2) Projests de développement	427	10 383
(3) Immeubles en exploitation	99	618
Autres types de dépenses non imputées significatives	99	618
(4) Intérêts capitalisés	529	74
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers	**1 054**	**11 075**
Élimination des coûts non-monétaires	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers sur une base de trésorerie	**1 054**	**11 075**

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

(1) **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 Meerlhorst à Heemstede (NL) et Boarnsterhim State à Aldeboarn (NL).
2019: Il s'agit des acquisitions des projets Huize Elckerlyc à Riemst (BE), La Résidence du Lac à Genval (BE), Villa Sijthof à Wassenaar (NL), De Gouden Leeuw à Laag-Keppel (NL) et De Gouden Leeuw à Zelhem (NL).

(2) **Immeubles de placement :**
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), De Gouden Leeuw à Zutphen (NL) et l'acquisition des projets de développement Aldenborgh à Roermond (NL), Mariënhaven à Zutphen (NL), Villa Vught à Vught (NL) et Emera Carabanchel à Madrid (ES).
2019: Il s'agit de la poursuite du développement des projets Nuance à Forest (BE) et De Orangerie à Nimègue (NL) ainsi que de l'acquisition des projets de développement 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.
2019: Il s'agit de la poursuite du développement des projets De Nieuwe Ceder à Deinze (BE) et Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE).
En raison des changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs pour 2019 ont été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte.

(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 à la livraison provisoire du projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE).
2019: Il s'agit de l'activation des coûts suite à la livraison provisoire du projet De Nieuwe Ceder à Deinze (BE).
En raison des changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs pour 2019 ont été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte.

(4) **2020:** Il s'agit des coûts de financement capitalisés relatifs au projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE).
2019: Il s'agit des coûts de financement capitalisés liés au projet Nieuwe Ceder à Deinze (BE).
En raison des changements dans la méthode de calcul de ces indicateurs, les chiffres comparatifs pour 2019 ont été ajustés afin de permettre une comparabilité correcte.w

8. Affectation du résultat

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 26 mai 2021 de distribuer un dividende brut total pour l'exercice 2020 de 18 498 162 €, soit 0,80 € par action (0,32 € pour le coupon 12 et 0,48 € pour le coupon 13). Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,68 € par action (0,27 € pour le coupon 12 et 0,41 € pour le coupon 13). Cette proposition est conforme aux prévisions faites par la Société dans ses rapports depuis le début de l'exercice financier.

Cela représente une augmentation de 3,90 % par rapport au dividende versé pour l'exercice 2019. Le taux de distribution est alors de 84,14 % au niveau légal et de 80,57 % au niveau consolidé, sur la base du résultat EPRA ajusté.

Les actions avec le coupon n°12 auront droit à un dividende proportionnel à partir du 1er janvier 2020 jusqu'au 28 mai 2020 inclus. Les actions avec le coupon n°13 auront droit à un dividende proportionnel à partir du 29 mai 2020 jusqu'au 31 décembre 2020. Conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, la distribution minimale de dividendes pour l'exercice 2020 est de 17 587 645 €. Dans le cas d'un résultat net positif pour l'exercice, ce montant doit au moins être distribué comme rémunération du capital, soit 80 % du résultat ajusté moins la réduction de la dette au cours de l'exercice.

Tableau récapitulatif :

Nombre d'actions donnant droit au dividende - coupon n° 12	21 644 244
Nombre d'actions donnant droit au dividende - coupon n° 13	24 103 156
Rémunération du capital - coupon n° 12	€ 6 926 158
Rémunération du capital - coupon n° 13	€ 11 572 004
Rémunération totale du capital	€ 18 498 162
Dividende brut par action pour les actions avec coupon n° 12	€ 0,32
Dividende brut par action pour les actions avec coupon n° 13	€ 0,48
Dividende brut total par action pour les actions avec coupon n° 12 et 13	€ 0,80
Rendement brut par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2020	2,97%
Dividende net par action pour les actions avec coupon n° 12 (1)	€ 0,27
Dividende net par action pour les actions avec coupon n° 13 (1)	€ 0,41
Dividende net total par action pour les actions avec coupons n° 12 et 13 (1)	€ 0,68
Rendement net par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2020	2,53%
Paiement du dividende	28 mai 2021

(1) Dividende brut après déduction du précompte mobilier de 15 %.

9. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 46,31 % au 31 décembre 2020. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

9.1. Hypothèses

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

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

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

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

9.2. 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 46,31 % au 31 décembre 2020

(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.

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 opportun ses besoins de liquidités et peut, afin d'éviter que le taux d'endettement maximal.

9.3. 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 génèreront encore en moyenne 16,50 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 stabilité de la valeur de ses projets immobiliers.

Pour l'exercice 2020, la Société a reçu des revenus locatifs pour un montant total d'environ 36 millions €. Cela représente une augmentation des revenus locatifs d'environ 23 % par rapport à l'exercice 2019 (le total des revenus locatifs pour l'exercice 2019 s'élève à environ 29 millions €).

La Société prévoit de recevoir des revenus locatifs d'au moins 43 millions € au cours de l'exercice 2021. Le résultat EPRA ajusté par action s'élève ainsi à un minimum de 1,00 €.

Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut d'au moins 0,82 € par action pour l'exercice 2021. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,70 par action.

10. Principaux risques

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les facteurs de risque et incertitudes décrits dans le rapport financier annuel 2019 de la Société resteront en vigueur au cours des premiers mois de 2021. Une mise à jour de ces facteurs de risque figure dans le rapport financier annuel 2020, qui sera publié le 23 avril 2021.

Pour une mise à jour permanente concernant l'impact de COVID-19 sur la Société, consultez la section COVID-19 sur notre site web (https://carepropertyinvest.be/fr/investir/covid-19/) et l'explication concernant COVID-19 donnée dans la section «3.1.4.10. Coronavirus (COVID-19)» à partir de la page 23 de cette communiqué de presse.

11. Calendrier financier

EX-COUPON (N° 13)[1]	
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU 1ER TRIMESTRE 2021	19 mai 2021, après cloture de la bourse
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	26 mai 2021, 11 h. (uniquement sous forme numérique / du siège social : Horstebaan 3, 2900 Schoten)
PAIEMENT DU DIVIDENDE COUPONS 12 ET 13	28 mai 2021
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021	1 septembre 2021, après cloture de la bourse
DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU 3ÈME TRIMESTRE 2021	9 novembre 2021, après cloture de la bourse

(1) Le coupon n° 13 représente le droit de recevoir la partie des dividendes à attribuer au titre de l'exercice se terminant le 31 décembre 2020, calculée pro rata temporis pour la période commençant le 29 mai 2020 et se terminant le 31 décembre 2020 et a une valeur brute estimée de 0,48 € (sous réserve et suite à l'approbation de l'assemblée générale du 26 mai 2021). Le coupon n° 13 a été détaché le 18 janvier 2021 avant l'ouverture du marché en raison de l'apport en nature du centre de services de soins et de logement avec des logements à assistance « Résidence des Ardennes »», situé à Attert, au capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé (voir également le communiqué de presse du projet « Résidence des Ardennes » du 20 janvier 2021).

12. 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 la section à la page 40 du présent communiqué de presse.

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.

12.1. 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		31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	30 345 783	26 170 752
Résultat locatif net	= B	36 203 096	29 481 755
Marge opérationnelle	**= A/B**	**83,82%**	**88,77%**

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

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

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

Montants en EUR		31/12/2020	31/12/2019
Résultat financier	= A	-12 992 952	-9 490 574
Variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers	= B	-5 358 254	-3 061 553
Résultat financier avant variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	**= A-B**	**-7 634 698**	**-6 429 021**

12.3. 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		31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres	= A	369 779 481	266 291 362
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	= B	22 617 736	19 556 183
Variation de la juste valeur des actifs/passifs financiers	= C	5 358 254	3 061 553
Capitaux propres avant les variations de la juste valeur des produits financiers	**= A-B-C**	**341 803 491**	**243 673 627**

12.4. 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, cette valeur doit être d'au moins 2.

Montants en EUR		31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	30 345 783	26 170 752
Total des frais d'intérêts payés	= B	7 099 028	6 205 675
Ratio de couverture des intérêts	**= A/B**	**4,27**	**4,22**

A propos de Care Property Invest
Care Property Invest NV est une Société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Réposant sur une organisation solide, Care Property Invest aide les prestataires de soins à réaliser leurs projets en offrant de l'immobilier qualitatif et socialement responsable, sur mesure de l'utilisateur final. Pour ses actionnaires, elle cherche d'obtenir un rendement stable à long terme.

Cette année, l'action Care Property Invest célèbre son **25e anniversaire sur Euronext Brussels**. L'action est cotée sous la dénomination **CPINV** et le **Code ISIN suivant: BE0974273055**. Depuis décembre 2016, l'action est une composante de **l'indice Belgium BEL Mid** et la Société est devenue un membre de l'**EPRA**.

En septembre 2020, Care Property Invest a reçu son **quatrième EPRA BPR Gold Award**. A compter du 1er novembre 2019, l'action fait partie de l'indice **Euronext Next 150**.

Toutes les informations supplémentaires concernant la Société sont disponibles sur notre site web, www.carepropertyinvest.be. Nous vous tiendrons informés sur une page dédiée des conséquences (éventuelles) de l'épidémie de COVID-19 sur les activités commerciales de Care Property Invest.

Précaution relatives aux perspectives

Le présent communiqué de presse contient des perspectives qui impliquent des risques et des incertitudes, y compris des déclarations sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions de Care Property Invest. Il est rappelé aux lecteurs que de telles perspectives comprennent des risques connus et inconnus et sont sujettes à d'importantes incertitudes commerciales, économiques et concurrentielles, sur lesquelles Care Property Invest n'a, en grande partie, pas prise. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se produisent, ou si les hypothèses de base sont incorrectes, les résultats finaux peuvent différer sensiblement des résultats projetés, prévus, estimés ou extrapolés. Par conséquent, Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces perspectives.

Le commissaire aux comptes, EY Bedrijfsrevisoren bv, représenté par Mme Christel Weymeersch et M. Christophe Boschmans, a confirmé que ses procédures d'audit concernant les états financiers consolidés, établis conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne, ont été substantiellement achevées et n'ont révélé aucun ajustement significatif des informations comptables, reprises des états financiers consolidés, et incluses dans le présent communiqué de presse, devraient être mises en œuvre.

Filip Van Zeebroeck
CFO
E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Peter Van Heukelom
CEO
E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

Valérie Jonkers
COO
E valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV
Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be