

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## EXPÉRIENCE

### CFO Care Property Invest

- CFO de Care Property Invest depuis juillet 2016
- Jusqu'en juillet 2016- Juriste d'entreprise de Care Property Invest



“

*Je crois que la croissance accélérée de la taille de notre portefeuille et du rendement total pour les actionnaires est fondée sur les économies d'échelle que nous offrons et sur l'accent que nous mettons sur la création de valeur économique.*

**Filip Van Zeebroeck**  
CFO

Contact



[/FilipVanZeebroeck](#)



[filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be](mailto:filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be)



00 32 (0) 3 222 94 94

## EXPÉRIENCE

### CEO Care Property Invest

- CEO de Care Property Invest depuis septembre 2009
- 
- Directeur de Serviceflats Invest depuis juin 2003
- 
- Directeur général Financement public chez KBC Bank de 1996 à 2009
- 
- Responsable Marketing et Ventes chez Dexia de 1988 à 1996
- 
- Responsable des Ventes chez Mercator Verzekeringen de 1977 à 1988



“

*Je crois dans un futur solide pour cette Société, comme nous allons au-delà de l'investissement pur. Nous nous engageons à jouer le rôle d'innovateur dans le domaine de l'immobilier de santé.*

**Peter Van Heukelom**  
CEO

Contact



[/PeterVanHeukelom](#)



[peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)



00 32 (0) 3 222 94 94

## TRACK RECORD

### COO Care Property Invest

- COO de Care Property Invest depuis juillet 2016
- jusqu'en juillet 2016 - Investment Manager chez Care Property Invest
- jusqu'en mai 2014 - Health care consultant



Contact

“

*Nous étudions actuellement de nouveaux marchés cibles, étant donné qu'un certain nombre de pays européens sont confrontés aux mêmes problèmes démographiques. Forts de nos 25 années d'expérience, nous pouvons aider les opérateurs de santé publics et privés à relever les défis auxquels ils sont confrontés.*

**Valérie Jonkers**  
COO



[/valérie-jonkers](#)



[valerie.jonkers@carepropertyinvest.be](mailto:valerie.jonkers@carepropertyinvest.be)



00 32 (0) 3 222 94 94

**1. Serviceflats Invest**  
Une fondation robuste

**2. Care Property Invest**  
Le nouveau modèle économique

**3. Care Property Invest**  
Investissements et pipeline

**4. Care Property Invest**  
Informations financières

**5. Care Property Invest**  
L'action

**6. Care Property Invest**  
Durabilité

**7. Care Property Invest**  
Annexes

# POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

5.

## MANAGEMENT EXPÉRIMENTÉ

- Comité de direction avec de l'expérience dans le domaine du financement et de l'immobilier.
- Expériences précieuses sur le marché niche des résidences-services par la réalisation de 1 988 résidences-services.

6.

## DYNAMIQUE DE MARCHÉ FAVORABLE

- Vieillesse de la population entraîne une augmentation de la demande



1.

## HAUTE VISIBILITÉ / CERTITUDE SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE EXISTANTS

- Baux emphytéotiques de longue durée avec échéances de dette ajustées, à des taux d'intérêt fixes<sup>(1)</sup>.
- Contrat de type triple net, indexé annuellement, aucun risque de vacances et un solide profil de solvabilité des locataires.

4.

## FORT TRACK RECORD DE L'ACTION CPI

- Première SIR belge en 1995.

3.

## RENDEMENT DE DIVIDENDE ATTRAYANT

- Rendement brut du dividende de 2,97 %<sup>(2)</sup>

2.

## PLACEMENT PARFAIT POUR SAISIR DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS DE CROISSANCE

- Relations solides avec les CPAS.
- Marché avec une évolution démographique favorable.

(1) La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 16,50 ans au 31 décembre 2020.

(2) Sur la base du prix de l'action au 31 décembre 2020 et du dividende de 0,80 € par action à distribuer pour l'exercice 2020, ce qui correspond à un taux de distribution de 80,57 % par rapport à un résultat EPRA ajusté de 0,9937 €. Les dividendes sont soumis à la décision de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et doivent être conformes à l'article 13 de l'arrêté royal belge concernant les SIR et l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations (CSA).



# Serviceflats Invest

## Une fondation robuste

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## 20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE



### **SERVICEFLATS INVEST:**

Sicafi (maintenant : SIR - *BE-REIT*)

fondée en octobre 1995

- ✿ Initiative du Gouvernement flamand
- ✿ Objectif: Construction et financement de 2 000 résidences-services de qualité et abordables, destinées aux personnes âgées de 75 ans et plus (logement à assistance) en Flandre et à Bruxelles
- ✿ Coopérations avec :  
Centres Publicques d'Aide Sociale ('CPAS/ OCMW's ou 'PCSWs') et communes  
Associations à but non-lucratif ('ASBL (caritatives)/ (Caritatieve) vzw's/of 'NPOs') <sup>(1)</sup>
- ✿ Structure subventionnée par le Gouvernement flamand

### **Réalisations <sup>(2)</sup>:**

1 988 résidences-services construites sur 76 sites en Flandre.

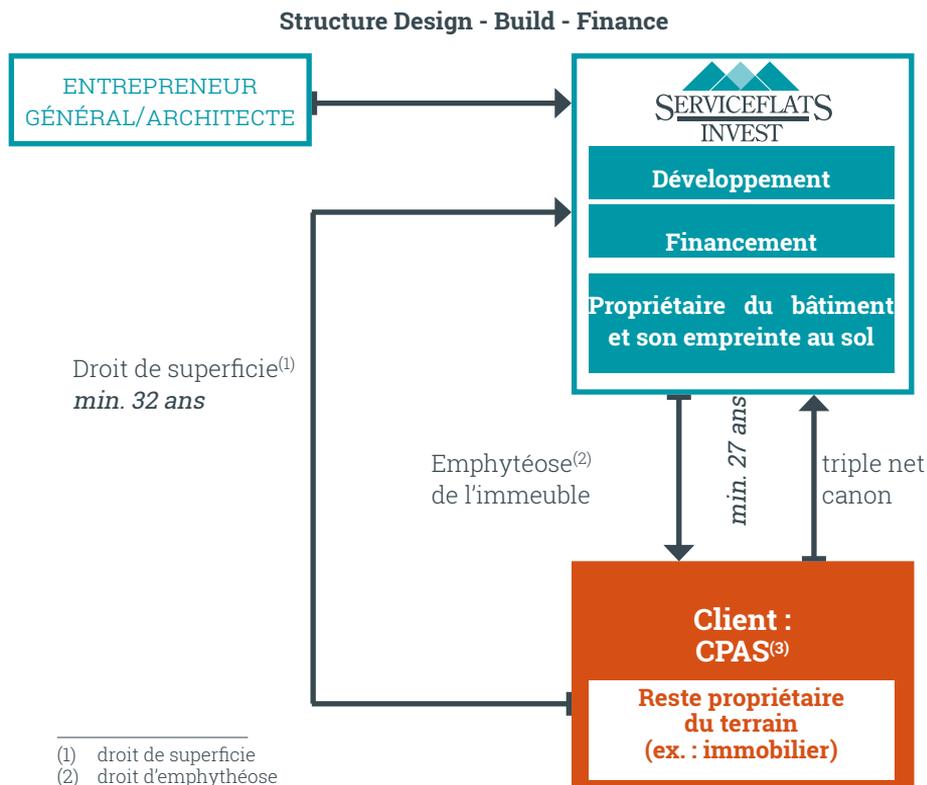
Investissements de 165,8m €<sup>(3)</sup>, générant un revenu locatif de 14,51m €  
(pour tout l'exercice 2020)

(1) Font parties de Zorgnet Vlaanderen, structure d'origine catholique.

(2) Depuis le 31 décembre 2016.

(3) Somme des créances de location-financement (156,52m €) et des créances commerciales liées à des actifs immobilisés (dont immobilier) (9,28m €) (31/12/2020).

## STRUCTURE DES PROJETS



(1) droit de superficie

(2) droit d'emphytéose

(3) même structure pour les ASBL

(4) La durée résiduelle moyenne des contrats de location-financement est de 14,13 ans au 31 décembre 2020.

### STRUCTURE :

- ❖ Le CPAS local reçoit une subvention annuelle par résidence-service du Gouvernement flamand.
- ❖ A l'échéance de la période du droit de superficie, le droit de propriété de l'immeuble est automatiquement rétrocédé au CPAS local.
- ❖ SFI n'est pas responsable de la maintenance ni de la location : taux d'occupation économique de 100 %.

Structure subventionnée par le Gouvernement flamand

“

**Contrats de bail de type triple net** assortis d'un remboursement de l'investissement à hauteur de 100 % à l'échéance de l'emphytéose.

## FAIBLE RISQUE HAUTE VISIBILITÉ

### A) Par le profil de solvabilité des locataires<sup>(1)</sup>

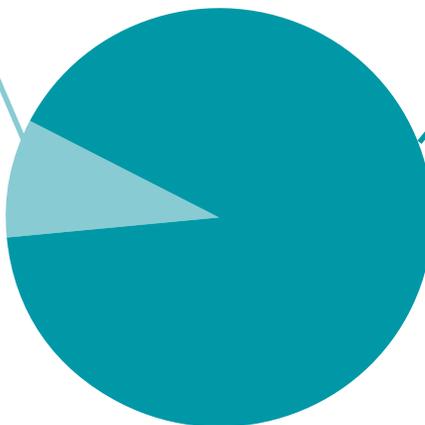
**ASBL** (5 %)

 Contrats garantis par un mandat de prêt hypothécaire sur les propriétés.

**CPAS** (95 %)

 Garantis par les municipalités.

 En cas de défaut des autorités locales, Serviceflats Invest a le droit de faire appel au fonds public (dotation du Gouvernement flamand – noté AA2/AA).



Octroi des subventions sur un compte bloqué utilisé en partie pour rembourser Serviceflats Invest à l'échéance du droit de superficie<sup>(2)</sup>.

(1) Répartition basée sur les revenus locatifs au 31 décembre 2020 pour le portefeuille Serviceflats Invest (portefeuille initial uniquement).

(2) 1.140,43 € depuis 2008 par résidence-services du Gouvernement flamand.



# Care Property Invest

## Le nouveau modèle économique

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## MODÈLE COMMERCIAL - À PARTIR DE 2015



Uniquement résidences-services  
(« programme d'investissement  
fermé »)

Également concevoir et acquérir des propriétés dans le secteur des soins de santé (*décret relatif aux soins de santé du Gouvernement flamand*) et des solutions résidentielles pour les personnes à mobilité réduite

*Centres de services de soins et de logement, centres de court séjour, ...  
Résidences-services (groupes de logements à assistance)  
Centre de services locaux  
Logements encadrés / institutions fermées*

Flandre et Bruxelles

l'Espace Économique Européen (EEE), conformément aux réglementations locales

Structure de subventions fixe

Nouveaux investissements ne sont plus subventionnés

CPAS et ASBL

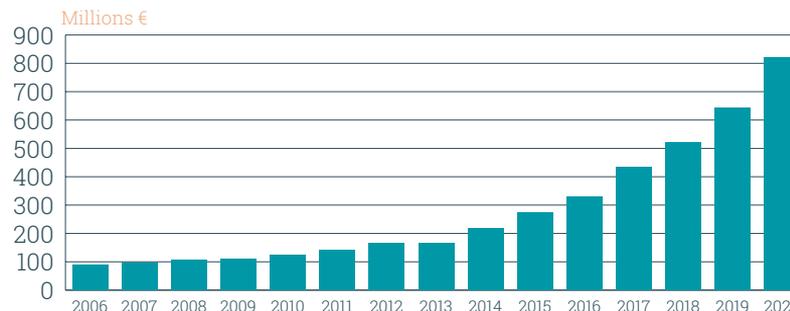
CPAS et ASBL + marché privé

## COMBINAISON UNIQUE MARCHÉ PUBLIC ET PRIVÉ

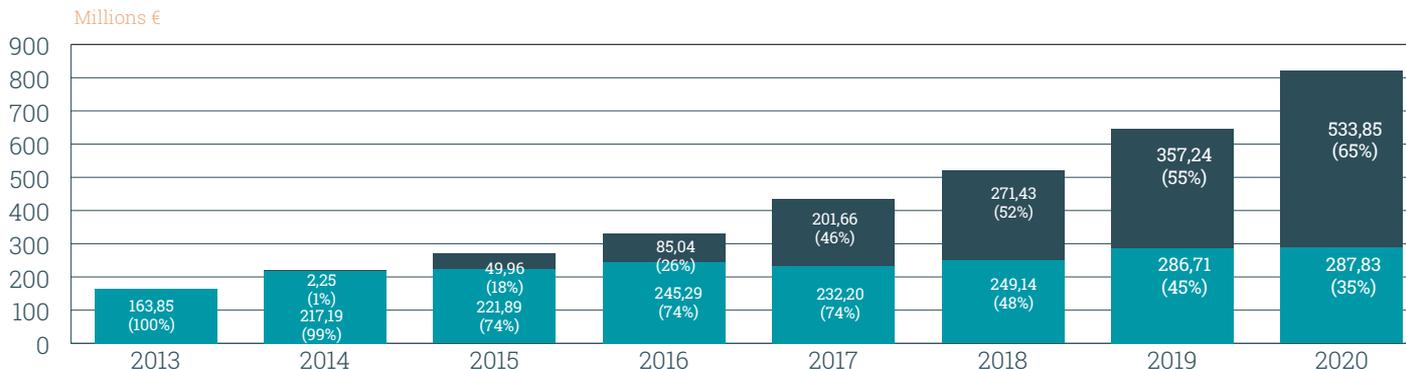
RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENT ET CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT À LA JUSTE VALEUR (AU 31 DÉCEMBRE 2020)



ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE TOTAL



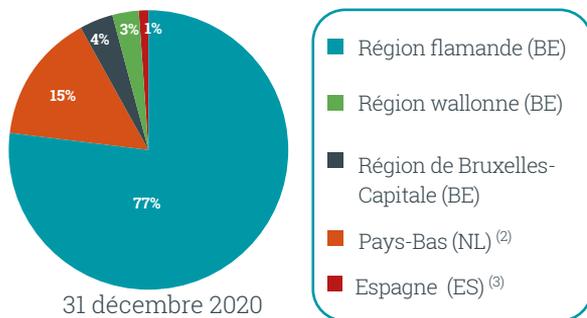
CROISSANCE ACCÉLÉRÉE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES



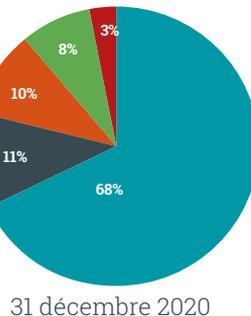
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS

124 projets acquis<sup>(1)</sup> en portefeuille au 31 décembre 2020



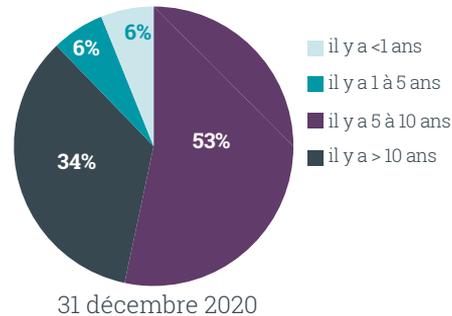
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT



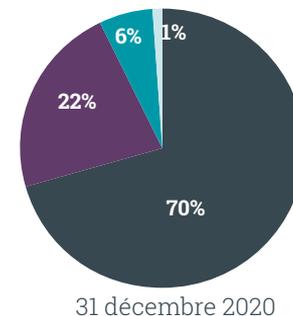
## RÉPARTITION DES PROJETS EN FONCTION DE L'ÂGE DES BÂTIMENTS

### IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION

nombre de projets avec une 1ère mise en service



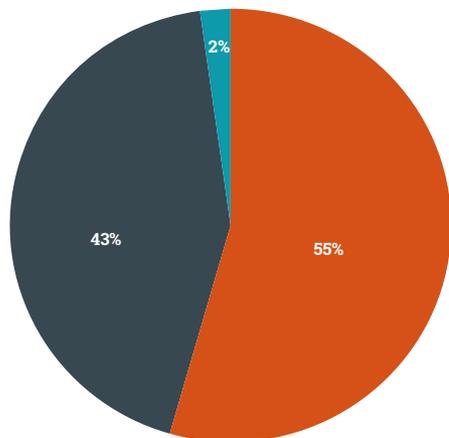
### LEASINGS FINANCIERS EN EXPLOITATION



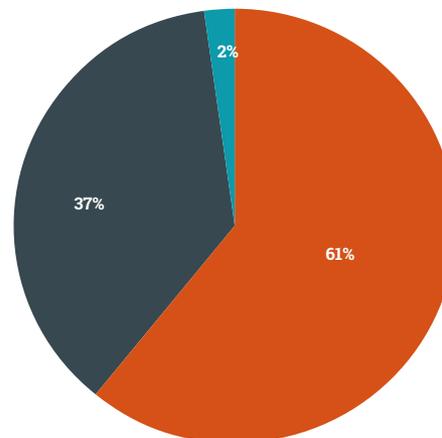
- Care Property Invest a 5 projets sous conditions suspensives en portefeuille au 31 décembre 2020, à savoir le complexe résidentiel pour personnes handicapées «La Lucine» à Stembert (BE - signé le 19 mars 2020), le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «Dungelhoeff» à Lier (BE - signé le 17 juin 2020), le centre de services de soins et de logement «Emera Mostoles» à Mostoles (ES - signé le 22 juin 2020), le centre de services de soins et de logement «Emera Murcia» à Murcia (ES - signé le 16 novembre 2020) et le centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «Résidence des Ardennes» à Attert (BE - signé le 15 décembre 2020). En incluant ces projets, il y a un total de 129 projets dans le portefeuille de la Société, dont 124 sont effectivement acquis au 31 décembre 2020. Le projet à Attert a été définitivement acquis le 20 janvier 2021.
- 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), «Aldendorgh» à Roermond (NL), «Villa Vught» à Vught (NL), «Mariënhaven» à Warmond (NL) et «Huize Elsrijk» à Amstelveen (NL) sont toujours en cours de développement.
- Au 31 décembre 2020, l'immeuble de placement «Emera Carabanchel» à Carabanchel (ES) est toujours en cours de développement.

## RÉPARTITION DES PROJETS SELON TYPE DE PROJET

### RÉPARTITION DES TYPES DE PROJETS EN FONCTION DU NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES



31 décembre 2020

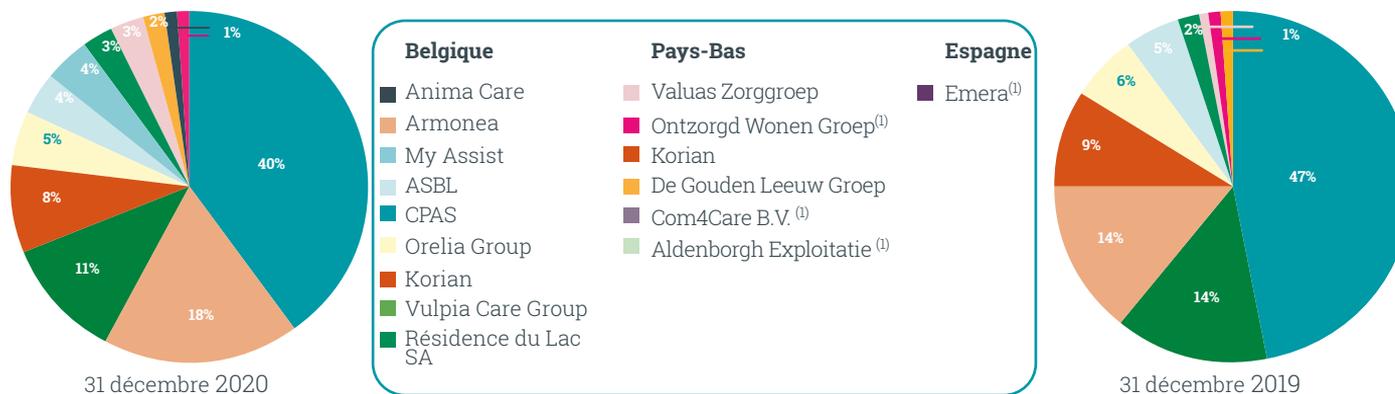


31 décembre 2019

# RÉPARTITION OPÉRATEURS

## Opérateurs expérimentés

Répartition en fonction des revenus locatifs reçus par exploitant

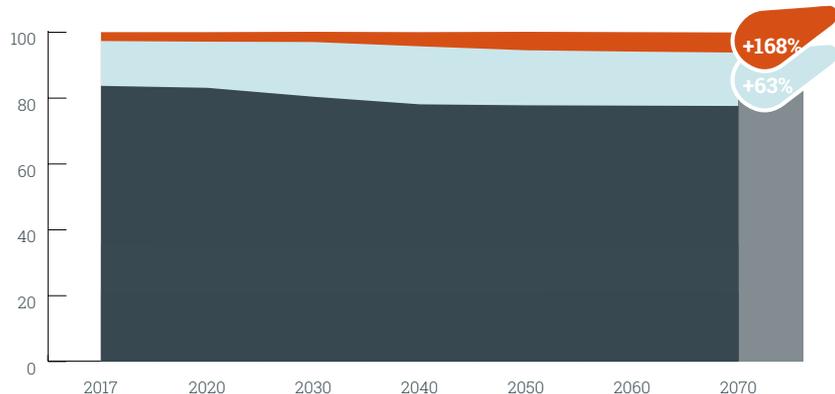


(1) Pour les opérateurs suivants, la part des revenus locatifs était inférieure à 1% au 31 décembre 2020 : Ontzorgd Wonen Group, Com4Care B.V., Aldenborgh Exploitatie et Emera.

## TENDANCE MACRO - POPULATION VIEILLISSANTE, DEMANDE CROISSANTE

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION BELGE <sup>(1)</sup>

84+  
67-84  
0-66

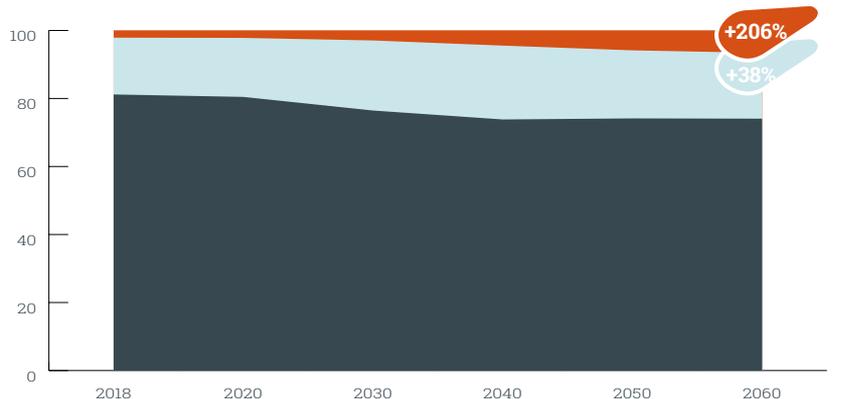


**CROISSANCE PRÉVUE**  
de la population belge  
totale de  
**+15%**

**75%**  
DES MAISONS NE SONT PAS  
ADAPTÉES  
pour des personnes à mobilité  
réduite

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION NÉERLANDAISE <sup>(1)</sup>

85+  
65-85  
0-65



**CROISSANCE PRÉVUE**  
de la population néerlandaise  
totale de  
**+7%**

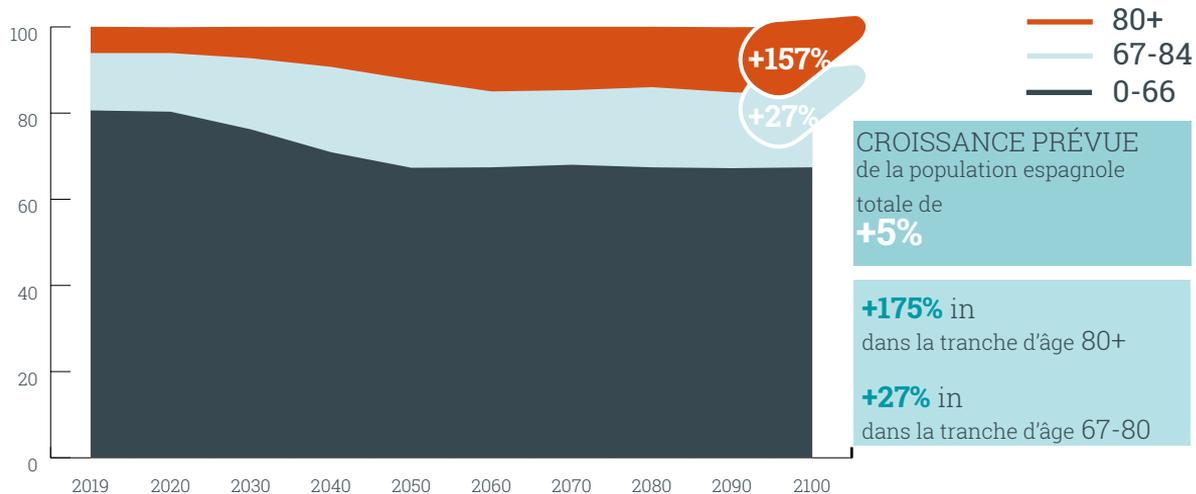
**DEMANDE CROISSANTE**  
Logement des personnes âgées  
dans le secteur social (sociétés  
et fondations d'habitation) et le  
secteur privé

(1) D'après les données du Bureau fédéral du Plan - Rapport sur les projections démographiques 2017-2070.

(1) Sur la base de la source de données suivante : «Projections des intervalles de population ; groupe d'âge, 2018-2060», CBS - 19 décembre 2017

## TENDANCE MACRO - POPULATION VIEILLISSANTE, DEMANDE CROISSANTE

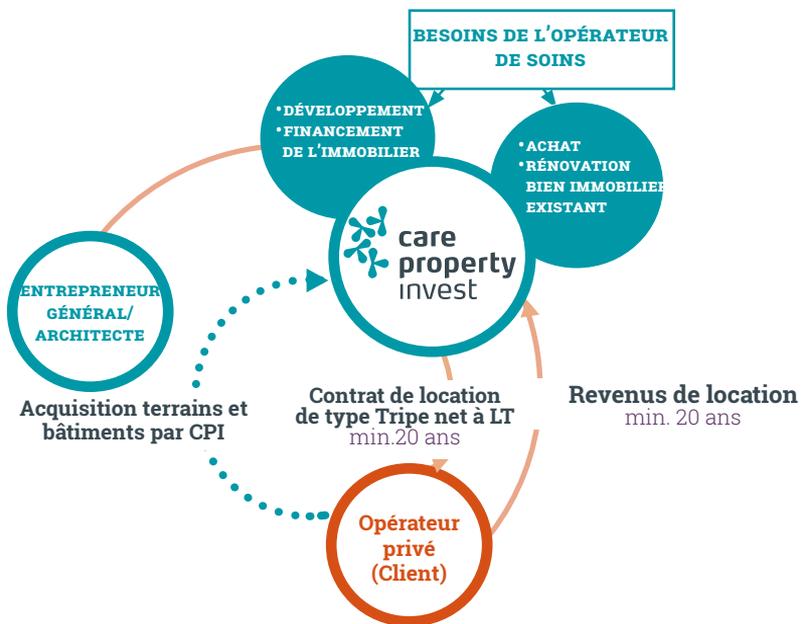
### ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE POPULATION ESPAGNOLE <sup>(1)</sup>



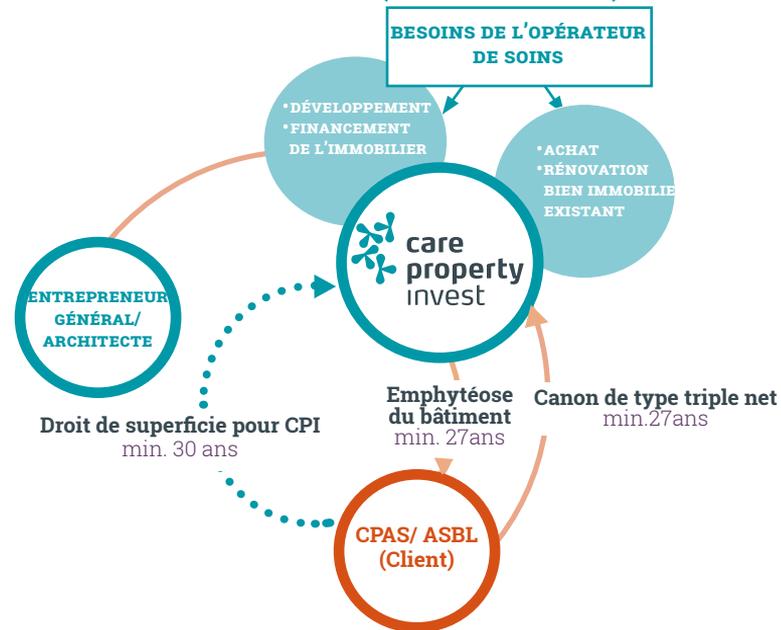
(1) D'après les données de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE), <http://stats.oecd.org>

# MODÈLE COMMERCIAL MARCHÉ PUBLIC ET PRIVÉ

## MARCHÉ PRIVÉ (IMMEUBLES DE PLACEMENT)



## MARCHÉ PUBLIC (LEASINGS FINANÇ.)





# Care Property Invest

## Investissements & pipeline

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

# Historique

**1995**

**CONSTITUTION DE SERVICEFLATS INVEST NV (SA).**

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

**1996**

**PRÉSENTATION DES 2 PREMIERS PROJETS. INTRODUCTION EN BOURSE (IPO) SUR EURONEXT BRUSSELS.**

**2000**

**ATTRIBUTION DU PRIX INNOVATION AWARD CONCERNANT « LES TECHNOLOGIES ET LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES AGÉES ».**

**2001**

**INCORPORATION D'UNE RÉSERVE DANS LE CAPITAL.**

**2012**

**PROGRAMME D'INVESTISSEMENT « 2 000 RÉSIDENCES-SERVICES » CLÔTURÉ.**

**2012**

**DÉCISION DE MODIFIER LES STATUTS POUR LA RELANCE DE SERVICEFLATS INVEST**

**2013-2014**

**MODIFICATION DES STATUTS AFIN D'ÉLARGIR L'OBJET DE LA SOCIÉTÉ**

**2017**

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR UN APPORT EN NATURE.**

**15 mars 2017**

Augmentation de capital par un apport en nature d'environ 34 millions €.

**À partir du 15 mars 2017**

15 028 880 actions entièrement libérées.

**2016**

**CRÉATION D'UN COMITÉ DE DIRECTION. INCLUSION DANS L'INDICE BEL MID. MEMBRE DE L'EPRA.**

2 nouveaux investissements pour une valeur conventionnelle totale d'environ 32,4 millions €.

**2015**

**NOUVELLE ADRESSE : HORSTEBAAAN 3, 2900 SCHOTEN.**

**2015**

**AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES.**

**22 juin 2015**

Augmentation de capital en espèces avec droit d'attribution irréductible.

Care Property Invest a levé plus de 38 millions €.

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

**2014**

**SERVICEFLATS INVEST DEVIENT CARE PROPERTY INVEST. FRACTIONNEMENT D'ACTIONNAIRES : 1 : 1 000**

Augmentation de capital suite au dividende optionnel.

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

**2017**

**ACQUISITION DES PREMIERS PROJETS EN RÉGION WALLONNE ET EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE.**

# Historique

**2017**

**AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES.**  
27 octobre 2017

Care Property Invest a levé plus de 72 millions € bruts.  
à partir du 27 octobre 2017

19 322 845 actions entièrement libérées.

**2018**

**ENTRÉE SUR LE MARCHÉ NÉERLANDAIS. ACQUISITION DU 100E PROJET DE SOINS DE SANTÉ.**

**2019**

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR UN APPORT EN NATURE.**  
3 avril 2019

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

764 031 nouvelles actions émises.

à partir du 3 avril 2019  
20 086 876 actions entièrement libérées.

**2019**

**DIVIDENDE OPTIONNEL**  
mai-juin 2019

57 % des actionnaires ont souscrit. 307 870 nouvelles actions ont été émises pour un prix total d'émission de 6 688 783,62 €.

À partir du 26 juin 2019  
20 394 746 actions entièrement libérées.

**2019**

**ENTRÉE EURONEXT NEXT 150 INDEX**

**2020**

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR UN APPORT EN NATURE.**  
15 janvier 2020

Montant total de l'augmentation de capital : 33 594 044 €.  
Émission de 1 250 376 nouvelles actions.

À partir du 15 janvier 2020  
21 645 122 actions entièrement libérées.

**2020**

**AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPÈCES (ABB).**  
juin 2020

Care Property Invest rassemble environ 60 millions € brut.

À partir du 25 juin 2020  
24 110 034 actions entièrement libérées.

**2020**

**ENTRÉE SUR LE MARCHÉ ESPAGNOL.**

**2021**

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR UN APPORT EN NATURE.**  
20 janvier 2021

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

À partir du 20 janvier 2021  
25 806 148 actions entièrement libérées.

**2020**

**DIVIDENDE OPTIONNEL**  
mai-juin 2020

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

À partir du 19 juin 2020 21 918 213 actions entièrement libérées.

## INVESTISSEMENTS 2021 <sup>(1)</sup>



### Attart (BE)

### Résidence des Ardennes

---

<b>Capacité:</b>	Aujourd'hui: CSSL avec 150 unités de logement + 26 logements à assistance  Après l'achèvement des travaux de construction : CSSL avec 150 unités de logement + 50 logements à assistance
<b>Valeur conv.:</b>	Valeur conv : env.42,1 m€. Coût d'investissement supplémentaire : env.2,2 m €.
<b>Information transaction :</b>	Apport en nature + conclusion d'un accord séparé pour les travaux en cours
<b>Exploitant:</b>	Services Ardennes Srl (Filiale de My-Assist)
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

---

(1) Un aperçu complet des projets acquis et développés à partir de 2017 se trouve dans les annexes à la fin de cette présentation.

## INVESTISSEMENTS 2020



### Mons La Reposée

**Capacité:** CSSL avec 111 unités de logement + 11 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 17,2 m €

**Information transaction :** Apport en nature Revenus locatifs depuis le 15/01/2020

**Exploitant:** La Reposée Sprl (filiale de My Assist)

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec lover indexé



### Bernissart New Beagency

**Capacité:** CSSL avec 93 unités de logement + 11 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 16,4 m €

**Information transaction :** Apport en nature Revenus locatifs depuis le 15/01/2020

**Exploitant:** New Beagency Sprl (filiale de My Assist)

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec lover indexé



### Laken (BE) De Wand

**Capacité:** CSSL avec 122 unités de logement + 22 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 30,5 m €

**Information transaction :** Acquisition 100 % des actions dans la société Zorginfra nv

**Exploitant:** Armonea sa (partie du Groupe Colisée)

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



### Lennik (BE) Keymolen

**Capacité:** CSSL avec 93 unités de logement

**Valeur conv.:** Env. 20,1 m €

**Information transaction :** Acquisition 100 % des actions dans la société Zorginfra nv

**Exploitant:** Armonea sa (partie du Groupe Colisée)

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

## INVESTISSEMENTS 2020



### Westende (BE)

#### Westduin

**Capacité:** CSSL avec 151  
unités de logement

**Valeur conv.:** Env. 36,3 m €

**Information transaction :** Acquisition 100 % des  
actions dans la société  
Zorginfra nv

**Exploitant:** Armonea sa  
(partie du Groupe Colisée)

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple  
net avec canon indexé

## INVESTISSEMENTS 2020



### Heemstede (NL) De Meerhorst

---

**Capacité:** 17 appartements de soins résidentiels

**Valeur conv.:** Env. 6,3 m €

**Information transaction :** Asset deal : achat de 100 % des biens immobiliers

**Exploitant:** Valuas Zorggroep B.V.

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

---



### Oegstgeest (NL) Het Witte Huis

---

**Capacité:** 25 appartements de soins résidentiels

**Valeur conv.:** Env. 10,0 m €

**Information transaction :** Asset deal : achat de 100 % des biens immobiliers

**Exploitant:** Valuas Zorggroep B.V.

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

---



### Oegstgeest (NL) Villa Oranjepark

---

**Capacité:** 14 appartements de soins résidentiels

**Valeur conv.:** Env. 3,3 m €

**Information transaction :** Asset deal : achat de 100 % des biens immobiliers

**Exploitant:** Valuas Zorggroep B.V.

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

---



### Aldeboarn (NL) Boarnsterhim State

---

**Capacité:** 15 appartements de soins résidentiels et hôtel de soins avec 4 places.

**Valeur conv.:** Env. 3,2 m €

**Information transaction :** Asset deal : achat de 100 % des biens immobiliers

**Exploitant:** Valuas Zorggroep B.V.

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

---

## INVESTISSEMENTS SIGNÉS EN 2020



**Stembert (BE)**  
**La Lucine**



**Lier (BE)**  
**Dungelhoff**



**Mostoles (Madrid) (ES)**  
**Emera Mostoles**



**Murcia (ES)**  
**Emera Murcia**

<b>Capacité:</b>	Complexe résidentiel pour personnes handicapées. (M.A.S.) - Nouvelle construction 10 appartements de soins (40 chambres)	<b>Capacité:</b>	CSSL avec 128 unités de logement + 30 logements à assistance	<b>Capacité:</b>	CSSL avec 166 unités de logement	<b>Capacité:</b>	CSSL avec 171 unités de logement + centre de jour avec une capacité de 25 personnes
<b>Inv. attendu:</b>	Env. 4,2 m €. (Acquisition au plus tard au Q4 2021)	<b>Inv. attendu:</b>	Env. 26,5 m €	<b>Inv. attendu:</b>	Env. 12,0 m €	<b>Inv. attendu:</b>	Env. 10,8 m €
<b>Information transaction:</b>	Acquisition 100 % des actions dans C.H.V. Stembert SA	<b>Information transaction:</b>	Acquisition de 100 % des actions dans la société Apollo Lier NV	<b>Information transaction:</b>	Acquisition du terrain par la filiale espagnole, suivie du financement de la construction en plusieurs tranches.	<b>Information transaction:</b>	Share deal
<b>Exploitant:</b>	La Lucine Asbl (partie de Krysalia srl)	<b>Exploitant:</b>	Vulpia Care Groep	<b>Exploitant:</b>	Groupe Emera	<b>Exploitant:</b>	Groupe Emera
<b>Type de contrat:</b>	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé	<b>Type de contrat:</b>	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé	<b>Type de contrat:</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé	<b>Type de contrat:</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

## INVESTISSEMENTS ACHEVÉS / MIS EN OPÉRATION 2020



### Forest (BE)

#### Nuance

<b>Capacité:</b>	CSSL avec 121 unités de logement agréées
<b>Investiss. attend :</b>	Env. 14,8 m € à la réception provisoire
<b>Information transaction :</b>	Acquisition du terrain suivie du financement de la construction en plusieurs tranches
<b>Exploitant:</b>	La Résidence de l'Eden (filiale Anima Care Group)
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple avec loyer indexé



### Middelkerke (BE)

<b>Capacité:</b>	60 logements à assistance
<b>Inv. attendu:</b>	Env. 8,6 m €
<b>Information transaction:</b>	Appel d'offres du CPAS de Middelkerke. Contrat DBF
<b>Exploitant:</b>	CPAS Middelkerke
<b>Type de contrat:</b>	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

## PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT



**Tilburg (NL)**  
**Margaritha Maria Kerk**

**Capacité :** 32 appartements de soins

**Inv. attendu :** Env. 7,7 m €  
Réception provisoire prévue Q2 2021 pour l'église et Q3 2021 pour le presbytère.

**Information transaction :** Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL. Contrat clés en main avec le développeur.

**Exploitant :** Korian Holding Nederland B.V.

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



**Middelburg (NL)**  
**Sterrenwacht**

**Capacité :** 25 studios de soins

**Inv. attendu :** Env. 5,7 m €. Réception provisoire prévue Q4 2021

**Information transaction :** Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.

**Exploitant :** Korian Holding Nederland B.V.

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



**Zeist (NL)**  
**Villa Wulperhorst**

**Capacité :** Résidence de soins avec max. 44 chambres

**Inv. attendu :** Env. 13,0 m €. Réception provisoire prévue Q2 2021.

**Information transaction :** Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.

**Exploitant :** Valuas Zorggroep B.V.

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



**Hillegom (NL)**  
**St. Josephkerk**

**Capacité :** 38 appartements de soins.

**Inv. attendu :** Env. 9,1 m €. Réception provisoire prévue Q4 2021

**Information transaction :** Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.

**Exploitant :** Korian Holding Nederland B.V.

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

## PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT



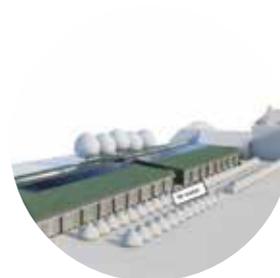
### Nijmegen (NL) De Orangerie

<b>Capacité :</b>	68 appartements de soins
<b>Inv. attendu :</b>	Env. 10,9 millions €. Réception provisoire prévue Q3 2021
<b>Information transaction :</b>	Acquisition du terrain et des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.
<b>Exploitant :</b>	Korian Holding Nederland B.V.
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple avec loyer indexé



### Zutphen (NL) De Gouden Leeuw

<b>Capacité :</b>	29 appartements de soins résidentiels et hôtel de soins avec 7 places.
<b>Inv. attendu :</b>	Env. 11,8 millions €. Réception provisoire prévue Q3 2021
<b>Information transaction :</b>	Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL.
<b>Exploitant :</b>	Woonzorgvoorziening zorghotel De Gouden Leeuw B.V.
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple avec loyer indexé



### Roermond (NL) Aldenborgh

<b>Capacité :</b>	32 appartements de soins
<b>Inv. attendu :</b>	Env. 8,2 m € Réception provisoire prévue début 2022.
<b>Information transaction :</b>	Acquisition du terrain et des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL.
<b>Exploitant :</b>	Aldenborgh Exploitatie B.V. et la fondation de soins Proteion
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple avec loyer indexé



### Warmond (NL) Mariënhaven

<b>Capacité :</b>	22 studios de soins et hôtel de soins avec 19 places
<b>Inv. attendu :</b>	Env. 11,6 m €. Réception provisoire prévue HI 2022
<b>Information transaction :</b>	Acquisition du terrain et des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL.
<b>Exploitant :</b>	Valuas Zorggroep B.V.
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple avec loyer indexé

## PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT



**Vught (NL)**

### Villa Vught

**Capacité :** 19 studios de soins et 2 appartements de soins

**Inv. attendu :** Env. 6,2 m €. Réception provisoire prévue H1 2022.

**Information transaction :** Acquisition du terrain et des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa filiale NL.

**Exploitant :** Valuas Zorggroep B.V.

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple avec loyer indexé



**Amstelveen (NL)**

### Huize Elsrijk

**Capacité :** 15 appartements de soins

**Inv. attendu :** Env. 6,2 m €. Réception provisoire prévue mi-2022

**Information transaction :** Share deal

**Exploitant :** Com4care B.V.

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple avec loyer indexé



**Carabanchel (Madrid) (ES)**

### Emera Carabanchel

**Capacité :** CSSL avec 179 unités de logement+ + 11 logements à assistance

**Inv. attendu :** Env. 14,6 m €. Réception provisoire prévue Q2 2022

**Information transaction :** Acquisition par la filiale espagnole.

**Exploitant :** Groupe Emera

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

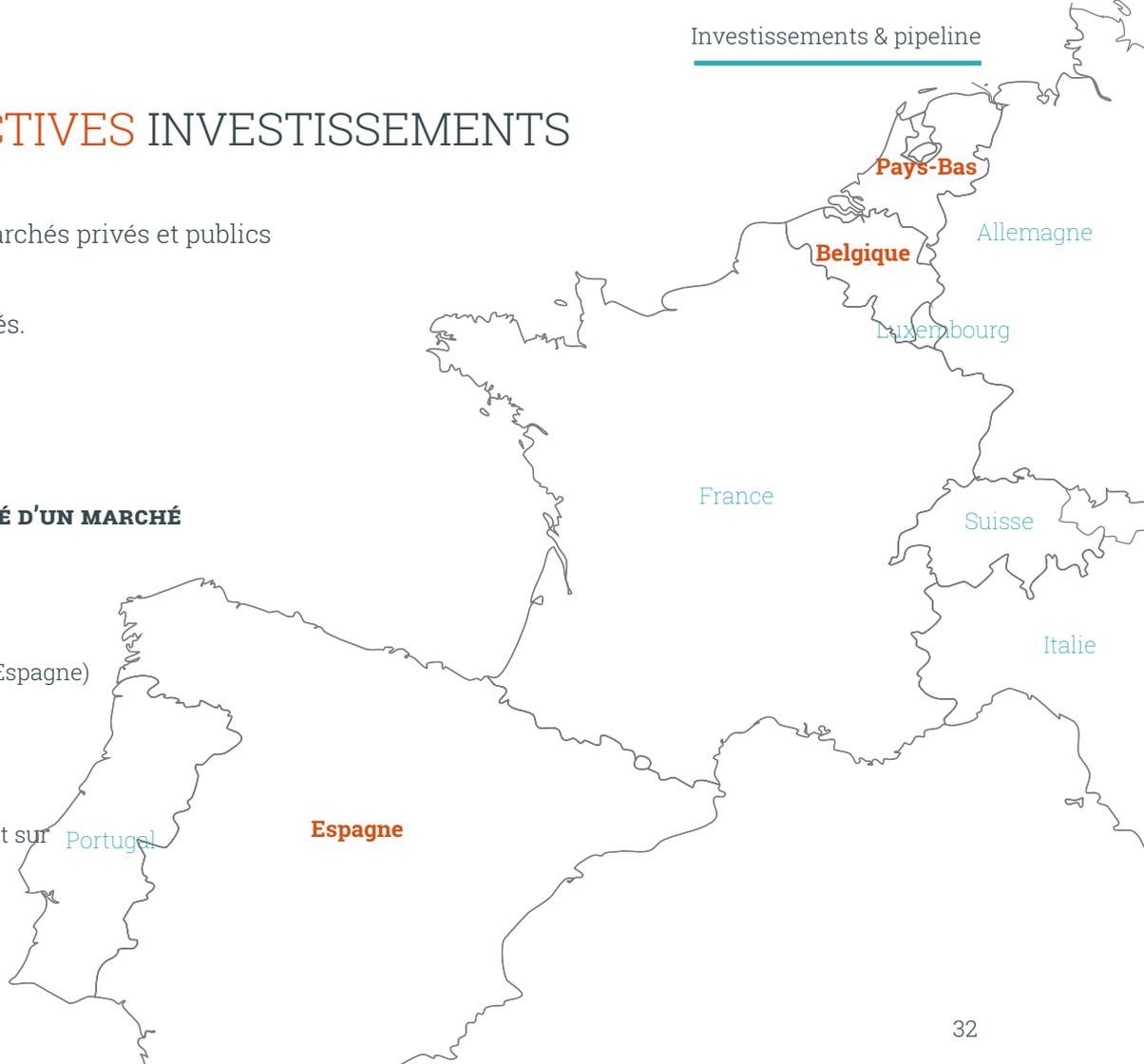
## PERSPECTIVES INVESTISSEMENTS

### PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2021

- Opportunités d'investissement sur les marchés privés et publics en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne.
- Les apports en nature sont aussi envisagés.
- Pipeline d'investissement de minimum 120 millions € au cours de 2021.

### FACTEURS QUI DÉTERMINENT L'ATTRACTIVITÉ D'UN MARCHÉ CIBLE ÉTRANGER

- Croissance économique ;
- Évolution démographique favorable (comparable en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne) ;
- Diversification (pour limiter le risque de concentration) ;
- Raréfaction des opportunités d'investissement sur le(s) marché(s) cible(s) actuel(s) ;
- Rendements plus élevés ;
- Financement de dette bon marché.



# 4.

## Care Property Invest Informations financières

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS EPRA

Période clôturée le 31 décembre	2020	2019
EPRA Résultat (en €/action)	0,98	0,98
EPRA Résultat ajusté (en €/action) <sup>(1)</sup>	0,99	0,92
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	15,91	11,08
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	15,91	11,08
EPRA VAN (en €/action)	20,12	18,47
EPRA VANNN (en €/action)	17,42	15,94
EPRA NRV (en €/action) <sup>(3)</sup>	20,69	18,99
EPRA NTA (en €/action) <sup>(3)</sup>	20,01	18,47
EPRA NDV (en €/action) <sup>(3)</sup>	17,42	15,94
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,08	5,15
EPRA RIN ajusté (en %)	5,08	5,20
EPRA Taux de vacance locative (en %) <sup>(2)</sup>	0,13	0,00

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

(2) 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 ».

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

## CHIFFRES CLÉS COMPTE DE RÉSULTAT <sup>(1)</sup>

Période clôturée le 31 décembre - en K EUR	2020	Var%	2019	Var%	2018
<b>Résultat locatif net</b>	<b>36 203</b>	<b>22,80%</b>	<b>29 482</b>	<b>16,82%</b>	<b>25 238</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>36 201</b>	<b>22,79%</b>	<b>29 482</b>	<b>16,82%</b>	<b>25 238</b>
Frais généraux et autre résultat opérationnel (cash)	-5 522	-15,66%	-4 774	-21,21%	-3 939
<b>Résultat d'exploitation (cash)</b>	<b>30 679</b>	<b>24,17%</b>	<b>24 708</b>	<b>16,00%</b>	<b>21 299</b>
Revenues financiers	0		21		0
Charges financières	-7 635	-18,37%	-6 450	-10,62%	-5 831
<b>Résultat financier excl. variations de la juste valeur des intruments financiers</b>	<b>-7 635</b>	<b>-18,75%</b>	<b>-6 429</b>	<b>-10,26%</b>	<b>-5 831</b>
<b>Résultat EPRA ajusté avant impôts</b>	<b>23 045</b>	<b>26,07%</b>	<b>18 279</b>	<b>18,17%</b>	<b>15 468</b>
Impôts	-86		424		1 186
<b>Résultat EPRA ajusté</b>	<b>22 959</b>	<b>22,76%</b>	<b>18 703</b>	<b>12,30%</b>	<b>16 654</b>
Moyen pondéré d'actions en circulation	23 105		20 389		19 323
<b>Résultat EPRA ajusté par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>0,99</b>		<b>0,92</b>		<b>0,86</b>
<b>Résultat EPRA ajusté</b>	<b>22 959</b>		<b>18 703</b>		<b>16 654</b>
Marge bénéficiaire ou déficitaire des projets correspondant à la période	-123		1 644		265
Dépréciations et (reprises de) réductions de valeur	-211		-181		-148
Autre résultat du portefeuille	0		-275		2 645
<b>Résultat EPRA</b>	<b>22 625</b>		<b>19 891</b>		<b>19 416</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 598		10 130		3 728
Variations de la just valeur des instruments financiers (+/-)	-5 358		-3 062		-142
<b>Résultat net/Résultat global</b>	<b>19 865</b>		<b>26 959</b>		<b>23 002</b>

(1) Terme actuel: état du résultat global;

“

Augmentation résultat EPRA ajusté (22,76%) par rapport au 2019; augmentation résultat locatif net grâce aux acquisitions.

“

Malgré le financement des investissements par nouvelles dettes, les charges financières sont restés sous contrôle.

“

Un dividende brut de 0,80 €/action sera proposé à l'assemblée générale annuelle pour 2020 et CPI vise à augmenter ce dividende à 0,82 €/action pour 2021.

## CHIFRES CLÉS BILAN <sup>(1)</sup>

### LEASINGS FINANCIERS À LEURS JUSTE VALEUR

	Consolidé- en K EUR		
	FY 2020	FY 2019	FY 2018
<b>Créance de location-financement et créances commerciales</b>	<b>287 826</b>	<b>286 714</b>	<b>249 138</b>
Immeubles de placement	533 855	357 246	271 431
Autres actifs inclus dans le taux d'endettement	8 587	13 348	13 058
Impôts différés - actifs	2	0	0
Trésorerie et équivalentes de trésorerie	3 752	3 347	2 746
<b>Total de l'actif</b>	<b>834 022</b>	<b>660 655</b>	<b>536 373</b>
Capitaux propres	369 779	266 291	230 411
<b>Plus-value de réévaluations sur les créances de location-financement</b>	<b>84 806</b>	<b>87 777</b>	<b>62 736</b>
Dettes financières et autres passifs inclus dans le taux d'endettement	346 984	282 328	216 431
Autres passifs, non inclus dans le taux d'endettement	32 453	24 259	26 796
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>834 022</b>	<b>660 656</b>	<b>536 374</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>41,60%</b>	<b>42,76%</b>	<b>40,35%</b>

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

## CHIFFRES CLÉS BILAN

“

Croissance en 2020 due à l'augmentation des immeubles de placement par rapport à l'exercice 2019.

“

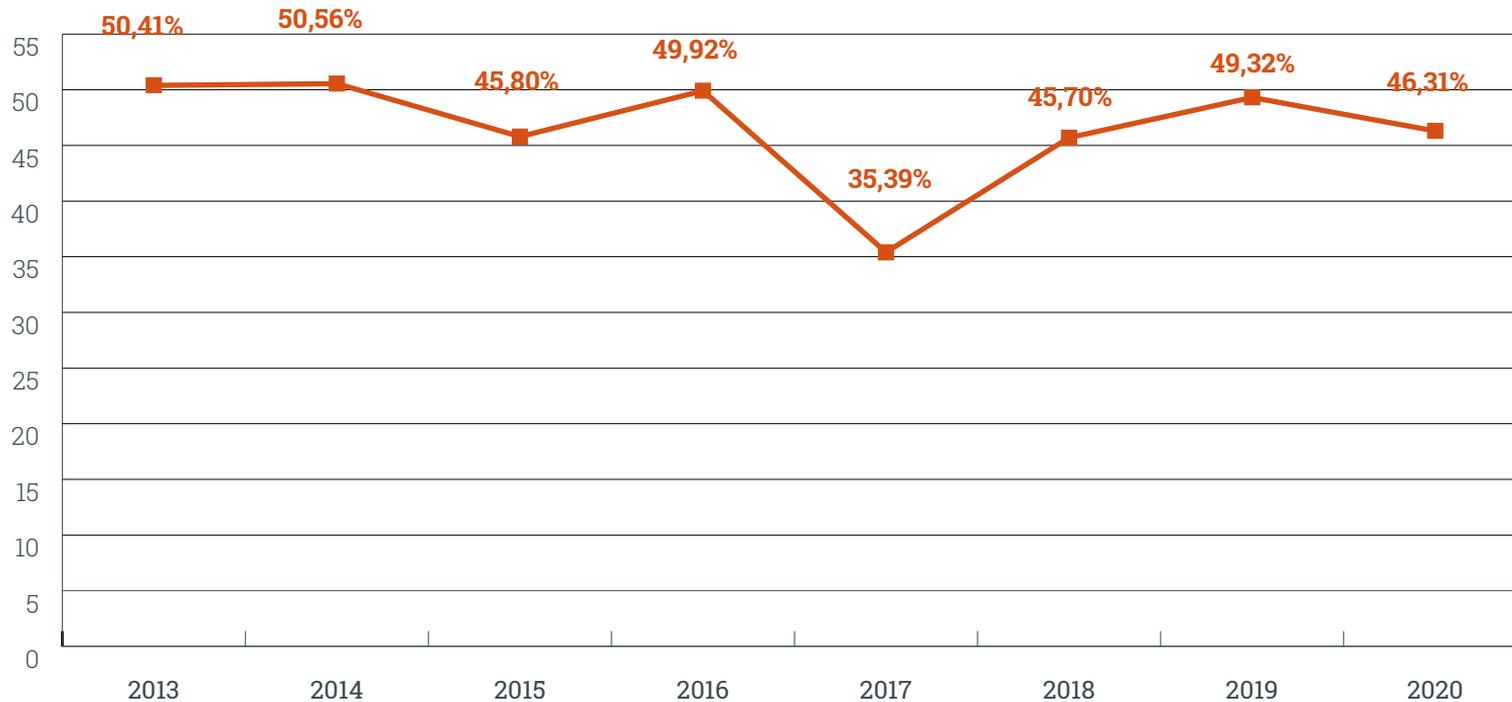
Augmentation des leasings financiers grâce à l'inclusion de la réception du projet « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke.

“

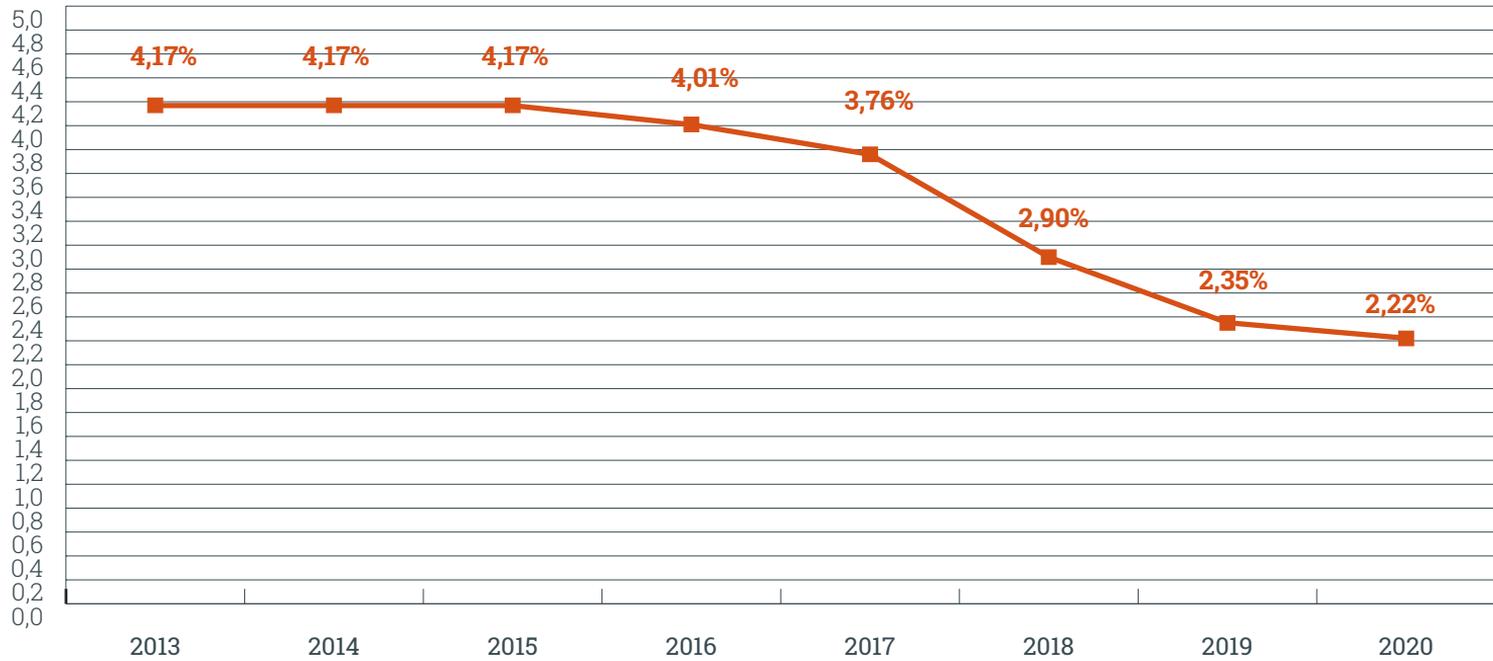
Le taux d'intérêt moyen pondéré reste bas à 2,22 % au 31 décembre 2020.

Exercice clôturé	Consolidé- en K EUR		
	FY 2020	FY 2019	FY 2018
Créances de location-financement	187 355	183 843	173 161
Créances commerciales et autres immobilisations	15 666	15 095	13 241
Immeubles de placement	533 855	357 246	271 431
Impôts différés - actifs	2	0	0
Autres actifs inclus dans le taux d'endettement	8 587	13 348	13 058
Trésorerie et équivalentes de trésorerie	3 752	3 347	2 746
<b>Total de l'actif</b>	<b>749 217</b>	<b>572 878</b>	<b>473 637</b>
Capitaux propres	369 779	266 291	230 411
Dettes financières et autres passifs inclus dans le taux d'endettement	346 984	282 328	216 431
Autres passifs, non compris dans le taux d'endettement	32 453	24 259	26 796
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>749 217</b>	<b>572 878</b>	<b>473 637</b>
Taux d'endettement	46,31%	49,32%	45,70%
Taux d'intérêt moyen pondéré	2,22%	2,35%	2,90%

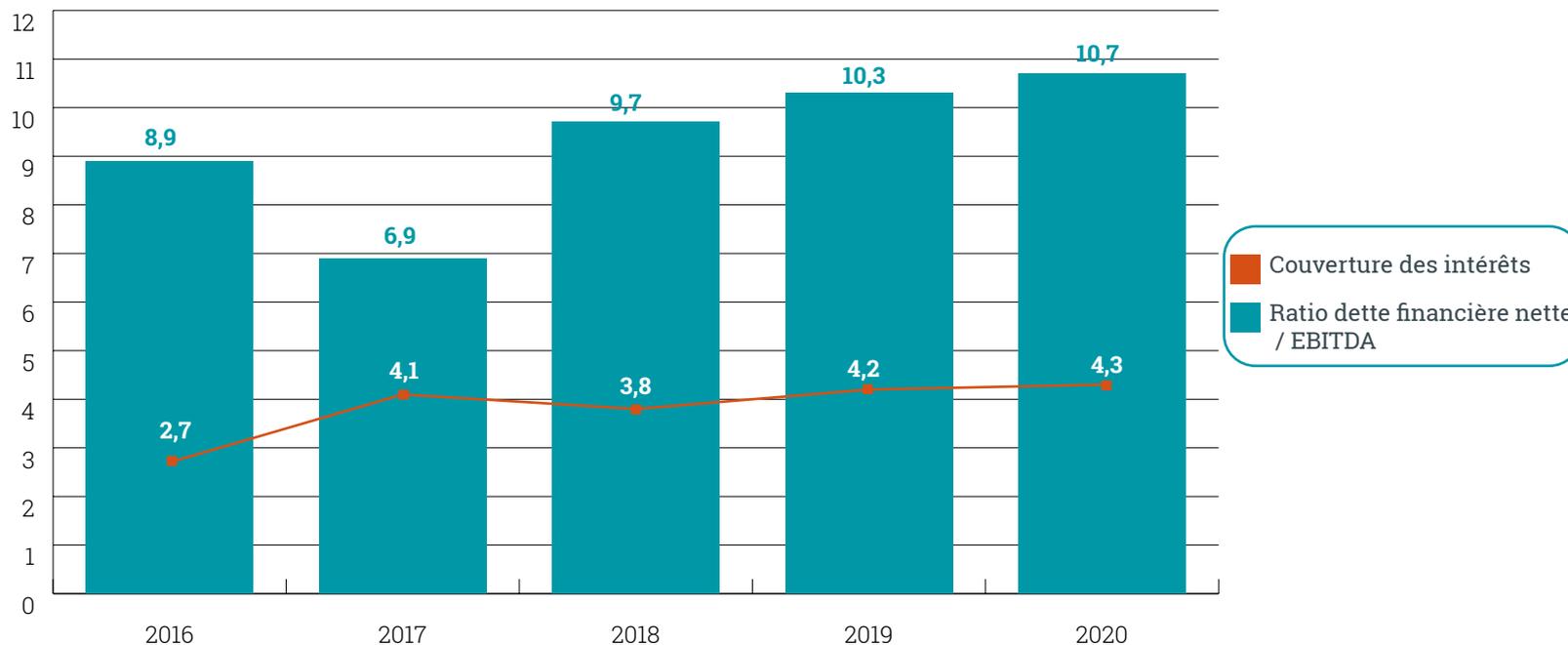
## TAUX D'ENDETTEMENT



## TAUX D'INTÉRÊT MOYEN PONDÉRÉ



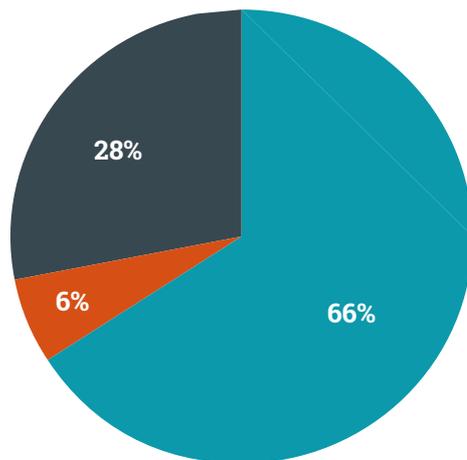
## RATIO DETTE FINANCIÈRE NETTE / EBITDA ET LE RATIO DE COUVERTURE D'INTÉRÊTS



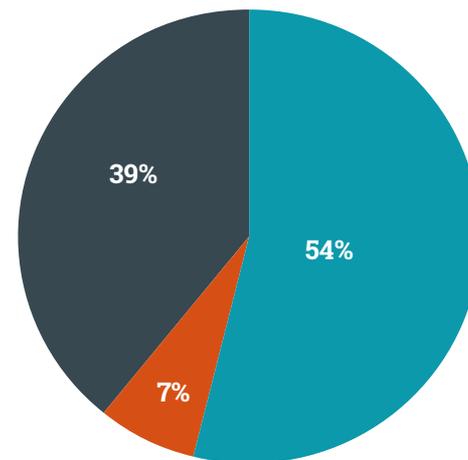
**Le Ratio de Couverture d'Intérêts :** Il s'agit du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille divisé par les charges d'intérêt payées.

## DETTES FINANCIÈRES

### STRUCTURE DE LA DETTE



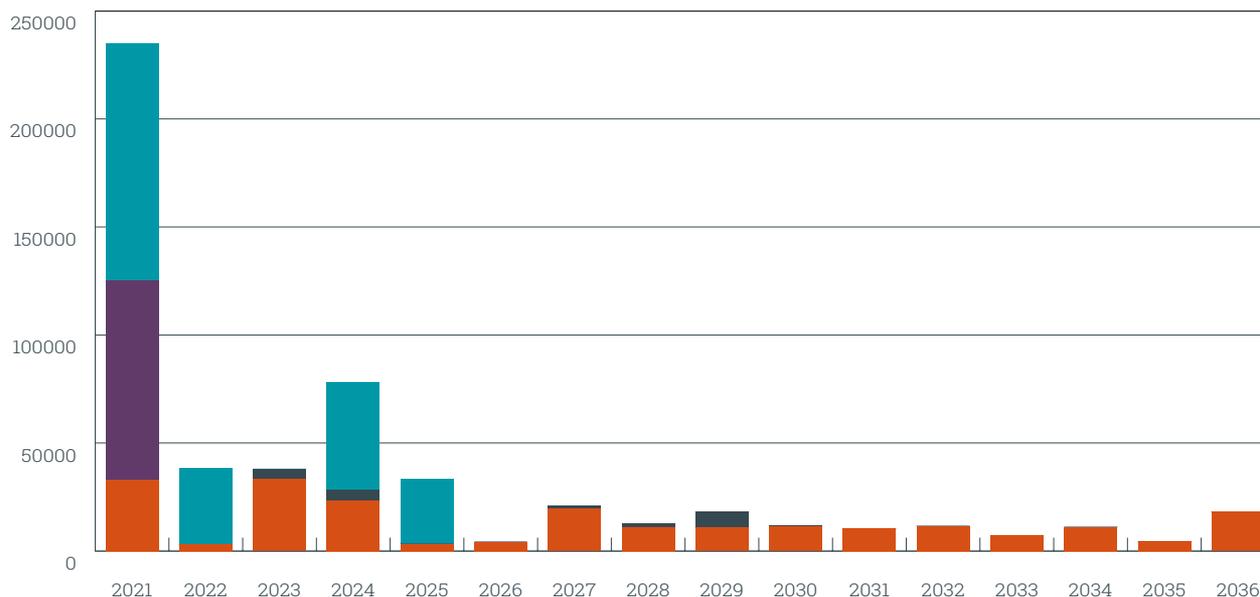
31 décembre 2020



31 décembre 2019

# DETTES FINANCIÈRES

## ÉCHÉANCE DE LA DETTE



	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Lignes de crédit non utilisées	110 000	35 000		50 000	30 000											
Obligations			5 000	5 000			1 500	1 500	7 500	500						
Papier commercial	92 000															
Crédits	33 150	3 221	33 262	23 314	3 423	4 314	19 638	11 214	10 831	11 329	10 648	11 636	7 456	11 252	4 660	18 236

# DETTES FINANCIÈRES

## TAUX D'ENDETTEMENT

### LE TAUX D'ENDETTEMENT DE 46,31 % DONNE UNE MARGE DE MANŒUVRE

(taux d'endettement de 43,85 % y compris l'apport du projet à Attert) :

- Jusqu'à **60%**: pour 256,5 millions € (319,6 millions € en incluant l'apport d'Attert).
- Jusqu'à **65%**: pour 400 millions € (478 millions € en incluant l'apport d'Attert)

Développements engagés au 31 décembre 2020 : pour **47,4 millions €**.  
(Nimègue, Tilburg, Middelburg, Zeist, Hillegom, Zutphen, Roermond, Warmond, Amstelveen, Vught et Carabanchel)

---

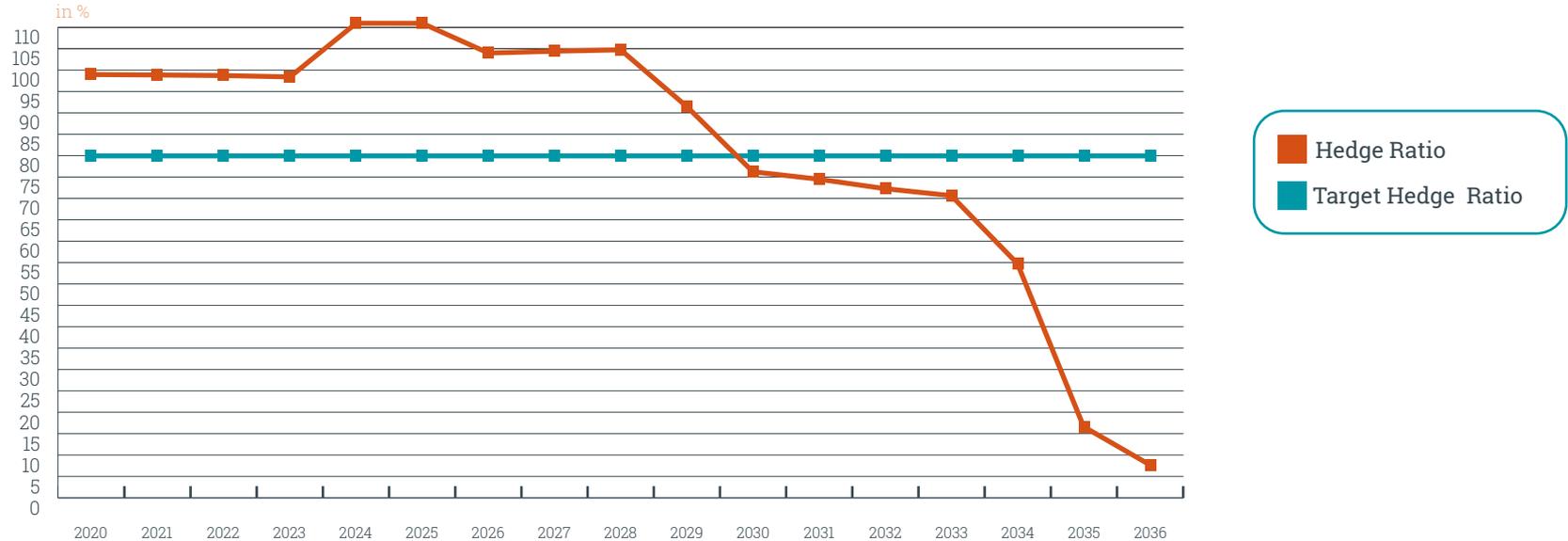
Marge pour un taux d'endettement de **60%**, compte tenu des développements engagés :  
**209,1 millions €**.

Encaissements futurs des projets acquis sous conditions suspensives: **-53,5 millions €**

Marge pour un taux d'endettement de **60%**, compte tenu des développements engagés et les projets acquis sous conditions suspensives :  
**155,6 millions €**.

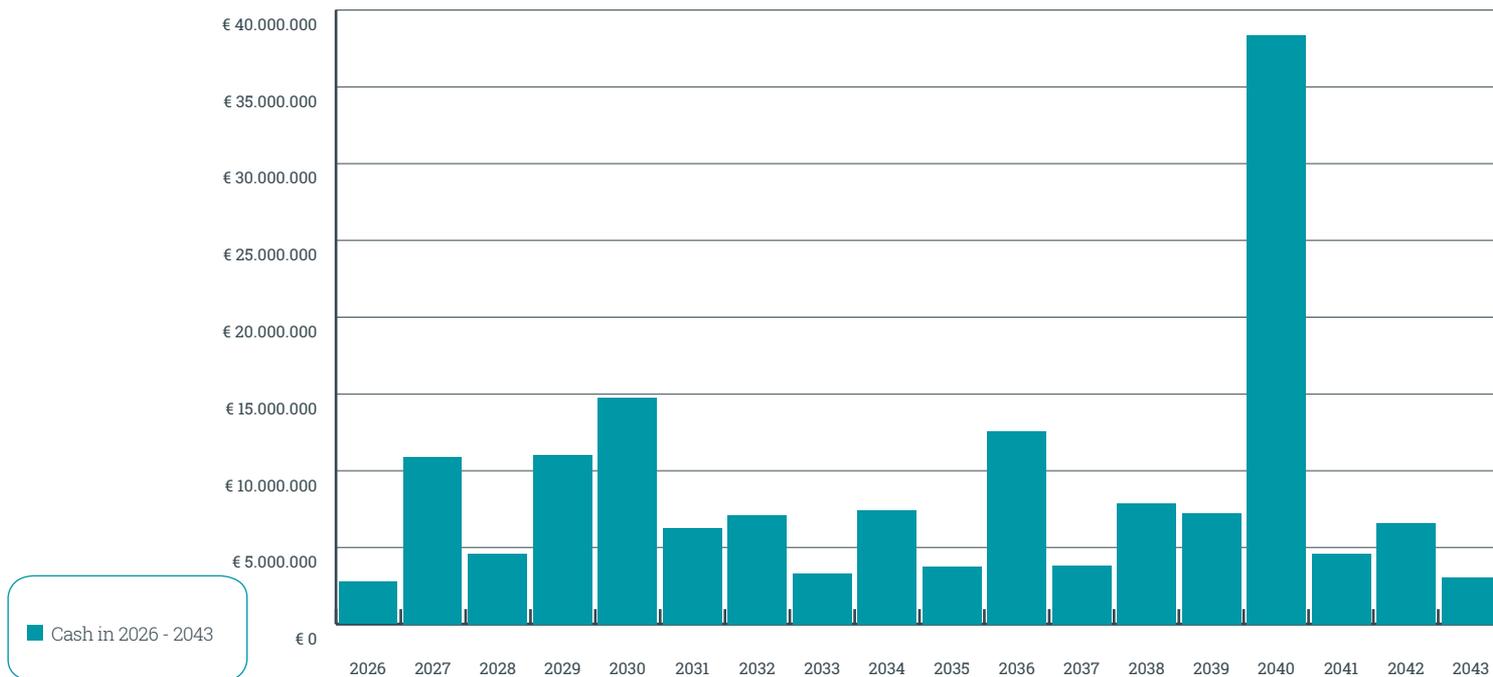
# DETTES FINANCIÈRES

## HEDGE RATIO - FUTUR ÉVOLUTION



# RÉPARTITION INDEMNITÉS DE SUPERFICIE FINALES

EVOLUTION INDEMNITÉS DE SUPERFICIE FINALES DU PORTEFEUILLE INITIAL



## CHIFFRES CLÉS VALEUR DES ACTIFS NETS

“

**Excl. IAS 39** : Les variations des instruments de couverture sont hypothétiques et dépendent du taux du marché : **Aucune bénéfice/perte réalisée.**

“

**IFRS 16** impose de comptabiliser les locations-financements à la valeur nominale de l'investissement initial (203m €) ce qui est inférieure à la juste valeur (249 m € le 31/12/2018; 287 m € le 31/12/2019; 288 m € le 31/12/2020).

Exercice clôturé	Consolidé - en K EUR		
	FY 2020	FY 2019	FY 2018
<b>Actifs nets de la Société</b>	<b>369 779</b>	<b>266 291</b>	<b>230 411</b>
IFRS VAN par action	€ 15,34	€ 13,06	€ 11,92
<b>Actifs nets de la Société, à l'exclusion de la rubrique "instruments de couverture autorisés"</b>	<b>397 755</b>	<b>288 909</b>	<b>249 967</b>
IFRS VANPA excl. IAS 39 : valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique "instruments de couverture autorisés"	€ 16,50	€ 14,17	€ 12,94
<b>ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » (≈ EPRA NAV)</b>	<b>485 002</b>	<b>376 686</b>	<b>318 875</b>
IFRS VANPA excl. IAS 39, IFRS 16 juste valeur : valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	€ 20,12	€ 18,47	€ 16,50

5.

# Care Property Invest L'action

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## PARCOURS SOLIDE



“

**Rendement total** de l'action (y compris le réinvestissement des dividendes) depuis l'introduction en bourse : **1 050,34 %**.

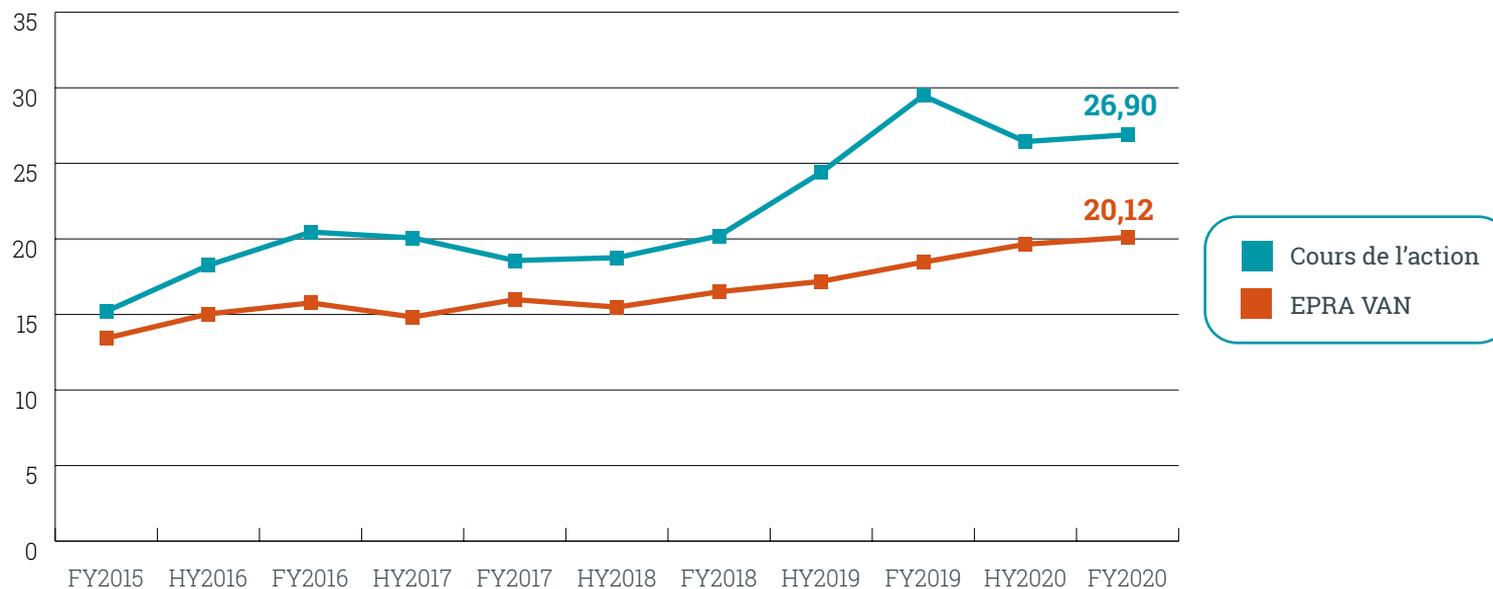
“

**Rendement annualisé** de l'action (y compris le réinvestissement des dividendes) depuis l'introduction en bourse : **10,97 %**

- IPO le 7 février 1996 à un niveau de 5,95 € (ajusté au fractionnement d'actions).
- Amélioration de la liquidité et hausse du cours de l'action depuis l'augmentation de capital en mars 2015 et la nomination de 2 fournisseurs de liquidité, à savoir Banque Degroof Petercam et KBC Securities.

- À partir du 19 décembre 2016 : inclusion de l'action dans l'indice BEL Mid de Euronext Bruxelles.
- À partir du 1 novembre 2019 : inclusion de l'action dans l'indice Euronext Next 150.
- À partir du 4 mai 2020 : inclusion dans l'indice Euronext Real Estate
- À partir du décembre 2016 : membre de l'organisation EPRA.

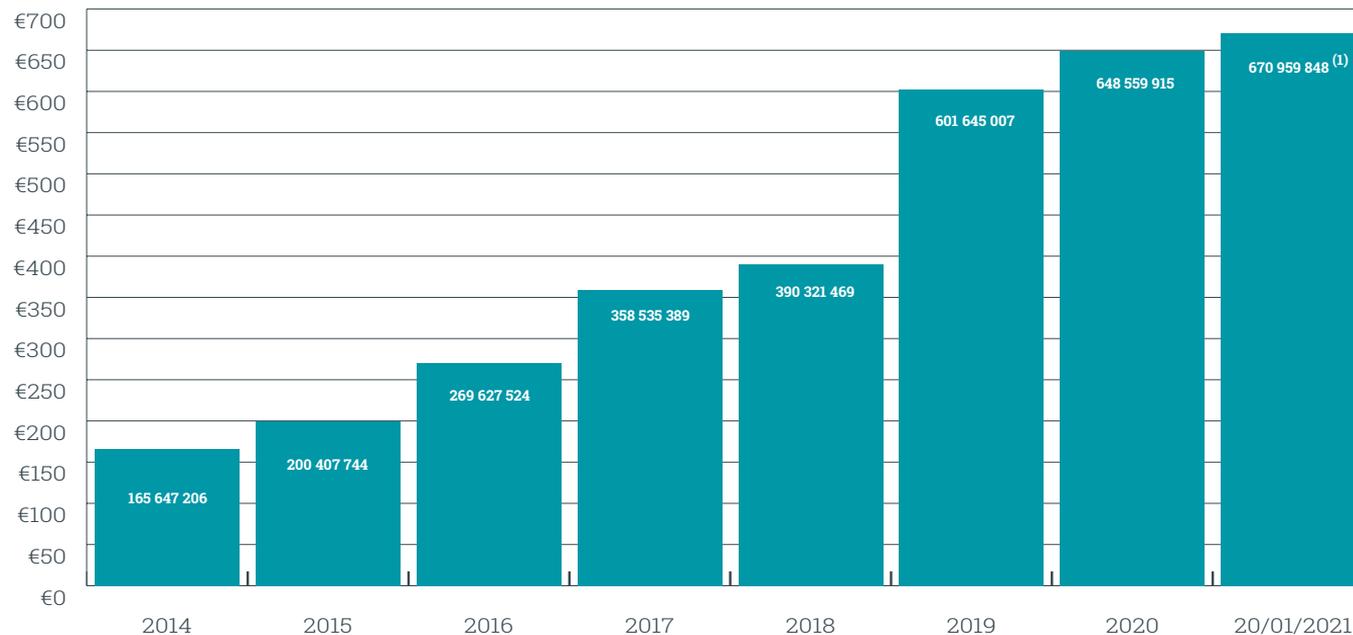
## ÉVOLUTION COURS DE L'ACTION ET EPRA VAN



## CAPITALISATION BOURSIÈRE DE L'ACTION

Millions €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE



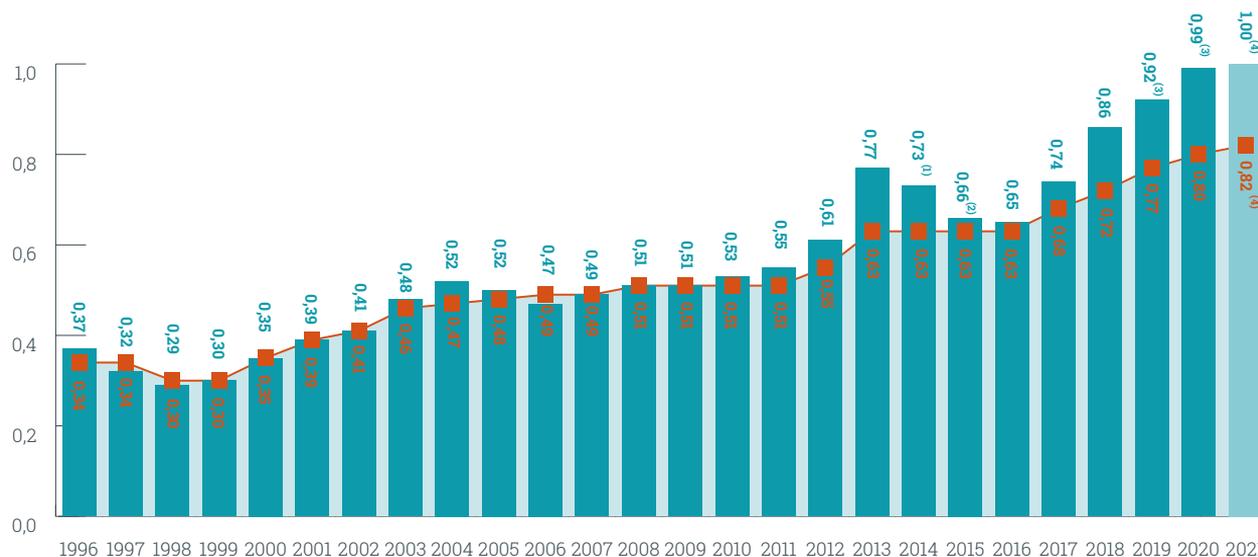
(1) Apport en nature du projet «Résidences des Ardennes» à Attert

“

La capitalisation boursière a augmenté de **305%** par rapport au 31 décembre 2014 et de **12%** par rapport au 31 décembre 2019.

## DIVIDENDE DE L'ACTION

€/action EVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (EN €/ACTION) DEPUIS L'OFFRE PUBLIQUE INITIALE



- (1) Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires par un dividende optionnel
- (2) Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires par une augmentation de capital en 2015. Bien que le produit de l'augmentation de capital a été utilisé dans les mois restants de 2015 pour financer les nouveaux investissements, le résultat n'est devenu visible qu'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

■ Résultat EPRA ajusté (en €/action).

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

“

Il sera proposé à l'assemblée générale d'approuver un dividende brut de 0,80 €/action. Le rendement brut du dividende s'élève à 2,97 % sur la base des chiffres FY 2020.

“

Les dividendes sont soumis à un précompte mobilier de 15 %.

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Distribution des actions au	20 janvier 2021 <sup>(1)</sup>		31 décembre 2020 <sup>(2)</sup>		31 décembre 2019	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	100 %	25 804 456	100 %	24 103 156	100 %	20 389 088
ACTIONS PROPRES	0 %	1 692	0 %	6 878	0 %	5 658
Actions ordinaires nominatives	6,03 %	1 554 935	6,62 %	1 595 167	6,69 %	1 364 988
Actions ordinaires dématérialisées	93,97 %	24 251 213	93,38 %	22 514 867	93,31 %	19 029 758

Au 31 décembre 2020, toutes les actions sont des actions ordinaires, dont la grande majorité est dématérialisée.

- (1) Le nombre d'actions a été modifié suite à une augmentation de capital en nature pour l'acquisition du centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance «Résidences des Ardennes» situé à Attert. À cette fin, 1 696 114 nouvelles actions ont été émises le 20 janvier 2021. Le capital social à cette date s'élève à 153 533 678 € et est représenté par un nombre total de titres avec droit de vote de 25 806 148 actions ordinaires entièrement libérées, dont 1 692 actions propres.
- (2) 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 «Nouvelle 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) avec des investisseurs institutionnels internationaux qui a conduit à l'émission de 2 191 821 nouvelles actions. En conséquence, le nombre d'actions en circulation de la Société est passé à 24 110 034 actions ordinaires. Au 25 juin 2020, le capital social de la Société s'élevait à 143 442 647 €.



# Care Property Invest

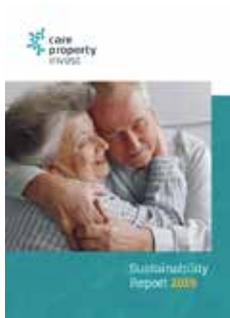
## Durabilité

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## RAPPORT SUR LA DURABILITÉ ET MISE À JOUR COVID-19

### RAPPORT SUR LA DURABILITÉ 2019



Le 14 octobre 2020, la Société a publié son tout premier rapport de durabilité pour l'exercice 2019.

Le lien vers le rapport sur la durabilité complet (version complète uniquement disponible en anglais) se trouve ci-dessous :

**[Rapport sur la durabilité en pdf](#)**

Le lien vers la version résumée du rapport sur la durabilité en français se trouve ci-dessous :

**[Faits marquants Rapport sur la durabilité](#)**

### MISE À JOUR COVID-19

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



«Notre feuille de route du développement durable reflète la voie vers la réalisation de nos ambitions. Nous visons à établir des objectifs plus ambitieux et quantitatifs dans les années à venir».





# Care Property Invest Annexes

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

## INVESTISSEMENTS 2017



### Moerbeke Herfstvrede

**Capacité:** 22 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 3,7 millions €

**Information transaction:** Réception provisoire: 23/2/2017.  
Revenus locatifs depuis le 1/4/2017.  
Structure DBF.

**Exploitant:** CPAS Moerbeke

**Type de contrat:** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



### Watermaal-Bosvoorde Les Terrasses du Bois

**Capacité:** CSSL avec 143 unités de logement et 34 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 34,0 millions €

**Information transaction:** Apport en nature

**Exploitant:** Filiale Armonea

**Type de contrat:** Bail emphytéotique double net avec canon indexé



### Libramont Bois de Bernihè

**Capacité:** CSSL avec 108 unités de logement et 18 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 11,9 millions €

**Information transaction:** Revenus locatifs depuis le 01/08/2017.

**Exploitant:** Vulpia Wallonië

**Type de contrat:** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



### Beersel (Alseberg) Seniorencampus Qaly@ Beersel

**Capacité:** CSSL avec 78 unités de logement et un centre de court séjour avec 9 unités de logement

**Valeur conv.:** Env. 16,7 millions €

**Information transaction:** Revenus locatifs depuis le 03/10/2017.

**Exploitant:** Qaly@Beersel BVBA

**Type de contrat:** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

## INVESTISSEMENTS 2017



### Meise (Wolvertem) Oase

**Capacité :** CSSL avec 80 unités de logement

**Valeur conv. :** Env. 16,0 millions €

**Information transaction :** Revenus locatifs depuis le 01/11/2017.

**Exploitant :** vzw Den Binner

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Berchem Residentie Moretus

**Capacité :** CSSL avec 150 unités de logement

**Valeur conv. :** Env. 23,0 millions €

**Information transaction :** Financement par des fonds propres résultant de l'augmentation de capital d'octobre 2017 et reprise des crédits existants

**Exploitant :** Filiale d'Armonea

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Berchem Park Kemmelberg

**Capacité :** 31 logements à assistance

**Valeur conv. :** Env. 7,0 millions €

**Information transaction :** Financement par des fonds propres résultant de l'augmentation de capital d'octobre 2017 et reprise des crédits existants

**Exploitant :** Filiale d'Armonea

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

## INVESTISSEMENTS 2018



### Herenthout Hof Driane

<b>Capacité:</b>	22 logements à assistance
<b>Valeur conv.:</b>	Env. 3,6 millions €
<b>Information transaction:</b>	Réception provisoire: 20/2/2018. Revenus locatifs depuis le 1/3/2018.
<b>Exploitant:</b>	CPAS Herenthout
<b>Type de contrat:</b>	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



### Brakel Residentie 't Neerhof

<b>Capacité:</b>	CSSL avec 108 unités de logement
<b>Valeur conv.:</b>	Env. 14,8 millions €
<b>Information transaction:</b>	Revenus locatifs depuis le 3/4/2018
<b>Exploitant:</b>	Vulpia Vlaanderen
<b>Type de contrat:</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Koekelberg Home Aldante

<b>Capacité:</b>	CSSL avec 60 unités de logement
<b>Valeur conv.:</b>	Env. 3,5 millions €
<b>Information transaction:</b>	Revenus locatifs depuis le 3/4/2018
<b>Exploitant:</b>	Vulpia Brussel
<b>Type de contrat:</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

## INVESTISSEMENTS 2018



### Balen Résidence De Anjers

**Capacité:** 62 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 11,1 millions €

**Information transaction:** Revenus locatifs depuis le 17/07/2018

**Exploitant:** Astor vzw

**Type de contrat:** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Meeuwen-Gruitrode Résidence Ter Meeuwen

**Capacité:** CSSL avec 81 logements dont 21 d'un centre de convalescence et 20 logements à assistance

**Valeur conv.:** Env. 4,8 millions €

**Information transaction:** Revenus locatifs depuis le 2/10/2018

**Exploitant:** Armonea nv

**Type de contrat:** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Zeist (NL) Villa Pavia

**Capacité:** 16 appartements de soins

**Valeur conv.:** Env. 5,0 millions €

**Information transaction:** Revenus locatifs depuis le 12/12/2018

**Exploitant:** Valuas Zorggroep

**Type de contrat:** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Jette Wiat 126

**Capacité:** CSSL avec 132 logements, dont 10 d'un centre de convalescence

**Valeur conv.:** Env. 19,6 millions €

**Information transaction:** Revenus locatifs depuis le 19/12/2018

**Exploitant:** Wiat 126 bvba

**Type de contrat:** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

## INVESTISSEMENTS 2019



### Riemst (BE) Huyse Elckerlyc

<b>Capacité:</b>	CSSL avec 77 unités de logement
<b>Valeur conv.:</b>	Env. 6,5 m €
<b>Information transaction :</b>	Revenus locatifs depuis le 19/2/2019
<b>Exploitant:</b>	Filiale Senior Living Group
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Genval (BE) La Résidence du Lac

<b>Capacité:</b>	CSSL avec 109 unités de logement
<b>Valeur conv.:</b>	Env. 17,6 m €
<b>Information transaction :</b>	Revenus locatifs depuis le 3/04/2019
<b>Exploitant:</b>	La Résidence du Lac SA
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Wassenaar (NL) Villa Sijthof

<b>Capacité:</b>	19 appartements de soins résidentiels
<b>Valeur conv.:</b>	Env. 5,9 m €
<b>Information transaction :</b>	Revenus locatifs depuis le 20/06/2019
<b>Exploitant:</b>	Filiale Ontzorgd Wonen Groep
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé



### Laag-Keppel (NL) De Gouden Leeuw

<b>Capacité:</b>	5 appartements de soins résidentiels, 14 studios de soins et un hôtel de soins de 17 places
<b>Valeur conv.:</b>	Env. 5,6 m €
<b>Information transaction :</b>	Revenus locatifs depuis le 09/07/2019
<b>Exploitant:</b>	Woonzorgvoorziening zorghotel de Gouden Leeuw B.V.
<b>Type de contrat :</b>	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

## INVESTISSEMENTS 2019



### Deinze (BE) De Nieuwe Ceder

**Capacité:** Complexe résidentiel de 86 unités de logement pour personnes handicapées et atteintes de lésions cérébrales acquises

**Valeur conv.:** Env. 11,0 millions €

**Information transaction :** Signature d'un accord DBF (Design, Build et Finance)

**Exploitant:** vzw Zorghuizen

**Type de contrat :** Bail emphytéotique triple net avec canon indexé



### Zelhem (NL) De Gouden Leeuw

**Capacité:** 33 appartements de soins résidentiels et hôtel de soins avec 7 places.

**Valeur conv.:** Env. 10,1 m €

**Information transaction :** Revenus locatifs depuis le 25/11/2019

**Exploitant:** Woonzorgvoorziening zorghotel de Gouden Leeuw B.V.

**Type de contrat :** Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

## CHIFFRES CLÉS COMPTE DE RÉSULTAT<sup>(1)</sup>

*Les montants sont en milles euros*

“

Augmentation résultat d'exploitation (16 %) par rapport au 2019; augmentation résultat locatif net grâce aux acquisitions.

“

Malgré le financement des investissements par nouvelles dettes, les charges financières sont restés sous contrôle.

“

Un dividende brut de 0,80 €/action sera proposé à l'assemblée générale pour 2020 et CPI vise à le porter à 0,82 €/action pour 2021.

Exercice clôturée le 31 décembre	2020	2019	2018
<b>Résultat locatif net</b>	<b>36.203</b>	<b>29.482</b>	<b>25.237</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>36.201</b>	<b>29.482</b>	<b>25.237</b>
Frais généraux de la Société	-7.217	-4.929	-3.908
Autre produit et charges opérationnels	1.362	1.618	87
<b>Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille</b>	<b>30.346</b>	<b>26.171</b>	<b>21.416</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.598	10.130	3.728
Autre résultat du portefeuille	0	-275	2.645
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>32.944</b>	<b>36.026</b>	<b>27.789</b>
Revenus financiers	0	21	0
Charges d'intérêts nettes	-7.099	-6.206	-5.713
Autres charges financières	-536	-244	-118
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-5.358	-3.062	-142
<b>Résultat financier</b>	<b>-12.993</b>	<b>-9.491</b>	<b>-5.973</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>19.951</b>	<b>26.535</b>	<b>21.816</b>
Impôts	-86	424	1.186
<b>Résultat net/Résultat global</b>	<b>19.865</b>	<b>26.959</b>	<b>23.002</b>
Moyen pondéré d'actions en circulation	23.105	20.384	19.323
<b>Résultat EPRA ajusté</b>	<b>22.959</b>	<b>18.703</b>	<b>16.654</b>
Résultat EPRA ajusté par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,99	0,92	0,86

(1) Terme actuel: état du résultat global;



Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T 32 3 222 94 94  
F 32 3 222 94 95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)