

Communiqué de presse

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

19 mai 2021 - après les heures d'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 17h45

CARE PROPERTY INVEST

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

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1er trimestre 2021 - 31 mars 2021



CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés	31 mars 2021	31 déc. 2020	31 mars 2020	Evolution
Juste valeur du portefeuille immobilier	877 m €	822 m €		↗ +7%
Capitalisation boursière	634 831 241 €	648 559 915 €		↘ -2%
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	=
Taux d'endettement	44,94 %	46,31 %		↘ -3%
Cout de capital emprunté	2,06 %	2,22 %		↘ -7%
Resultat EPRA ajusté	6,2 m €		5,0 m €	↗ +25%
Resultat EPRA ajusté par action	0,2402 €		0,2294 €	↗ +5%

1. Activités opérationnelles au cours du 1er trimestre de 2021

1.1. Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Au cours du 1er trimestre de l'exercice 2021, Care Property Invest a effectivement ajouté 3 immeubles de placement à son portefeuille, dont le premier projet achevé qu'elle a acquis sur le marché espagnol, situé à Almeria.

1.1.1. PROJETS 1ER TRIMESTRE 2021 EN BELGIQUE

1.1.1.1. NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Immeubles de placement

		Attart - Résidence des Ardennes	
• DATE D'ACQUISITION • ADRESSE : • EXPLOITANT : • CAPACITÉ :		20 janvier 2021 Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attart, Belgique Services Ardennes Srl (une filiale de My-Assist) 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'Attart, 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 Q4 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.	

1.1.2. PROJETS 1ER TRIMESTRE 2021 AUX PAYS-BAS

1.1.2.1. NOUVEAUX PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

	Ouderkerk aan de Amstel - Amstel
• DATE D'ACQUISITION : • ADRESSE : • CAPACITÉ : • EXPLOITANT :	31 mars 2021 Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel, Pays-Bas Résidence de soins avec 32 unités résidentielles (32 appartements de soins) Stepping Stones (qui fait partie de Korian Holding Nederland B.V.)
• EMPLACEMENT :	Au bord du village d'Ouderkerk aan de Amstel (province de la Hollande du Nord). Le centre du village se trouve à environ 1 km de la résidence de soins et, comme son nom l'indique, la rivière Amstel traverse le village, ce qui en fait un endroit agréable pour passer du temps dans les divers établissements de restauration situés au bord de l'eau. Le projet est facilement accessible en voiture via l'A9 (Alkmaar-Amsterdam Sud-Est) et la N522 (Amstelveen-Ouderkerk).
• DESCRIPTION BIEN IMMOBILIER ET FACILITÉS :	Le bâtiment aura une capacité totale de 32 unités résidentielles, toutes des appartements de soins. Les résidents peuvent se maintenir en forme dans le centre sportif adjacent et profiter du soleil en toute tranquillité sur la terrasse attenante ou dans le jardin.
• ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	La livraison provisoire est prévue pour fin 2022.
• TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 15 ans (renouvelable et indexable annuellement)
• VALEUR D'INVESTISSEMENT :	9,6 millions €.
• TRANSACTION :	Asset deal : Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL6 B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

1.1.2.2. PROJETS EXISTANTS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Immeubles de placement

	Roermond - Aldenborgh
• DATE D'ACQUISITION : • ADRESSE : • EXPLOITANT : • CAPACITÉ :	5 novembre 2020 Oudeborgstraat 12-14, 6049 CT Herten, Roermond, Pays-Bas Aldenborgh Exploitatie B.V. en coopération avec la fondation de soins Proteion 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.	

		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 est prévue pour le début de 2022.
• 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 l'achèvement est prévu pour mi-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 11,0 millions €
• TRANSACTION :	Asset deal : Acquisition par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Care Property Invest.NL B.V.
• FINANCEMENT :	Capitaux empruntés.

1.1.3. PROJETS 1ER TRIMESTRE 2021 EN ESPAGNE

1.1.3.1. NOUVEAUX PROJETS AVEC RENDEMENT IMMÉDIAT POUR LA SOCIÉTÉ

Immeubles de placement

	Almeria - Emera Almeria DATE D'ACQUISITION : 18 mars 2021 ADRESSE : Calle Fuente Victoria, 04007 Almeria, Espagne CAPACITÉ : Centre de services de soins et de logement avec 154 logements 105 chambres (56 chambres simples et 49 chambres doubles) et un centre de jour d'une capacité de 20 personnes EXPLOITANT : Une filiale à 100 % du Groupe Emera
EMPLACEMENT :	Situé dans une zone résidentielle, à 1,6 km du centre ville d'Almeria. Il y a plusieurs magasins, supermarchés et restaurants à 300 m du centre de services de soins et de logement. Le projet est facilement accessible en voiture via l'AL-12. (la route principale vers Almeria, qui passe par l'aéroport), ainsi que les transports publics grâce à un arrêt de bus situé près de l'entrée du bâtiment.
DESCRIPTION BIEN IMMOBILIER ET FACILITÉS :	Le projet consiste en un bâtiment de 5 niveaux et compte 105 chambres et un centre de jour pour 20 personnes. Le centre de services de soins et de logement offre un cabinet médical et infirmier intérieur, un cabinet de physiothérapie, un salon de coiffure et une salle de pédicure.
ANNÉE DE CONSTRUCTION/ RÉNOVATION :	2021
TYPE DE CONTRAT :	Nouveau bail à long terme de type « triple net » avec une durée minimale de 15 ans (renouvelable et indexable annuellement)
VALEUR CONVENTIONNELLE :	10,0 millions €.
TRANSACTION :	Share deal : Care Property Invest Spain S.L.U., une filiale à 100% de Care Property Invest, a acquis 100% des actions dans la société immobilière Care Property Invest Jasmine, S.L. (précédemment : Euroseniorsclub Almeria, S.L.), dans laquelle ce projet est intégré.
FINANCEMENT :	Financement par capitaux empruntés.

1.1.3.2. PROJETS EXISTANTS 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.

1.2. Autres événements au cours du 1er trimestre 2021

1.2.1. AUGMENTATION DE CAPITAL EN NATURE

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

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

1.2.2. 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.

1.2.3. CORONAVIRUS (COVID-19)

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

1.2.3.1. IMPACT SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

1.2.3.1.1. REVENUS LOCATIFS

Actuellement, Care Property Invest n'a pas d'arriérés importants de loyers contractuels dus à la crise COVID-19, ni de périodes de franchise de loyer ou de réduction de loyer accordée à ses locataires. Bien que le taux d'occupation réel des centres de services de soins et de logement en 2020 et au premier trimestre de 2021 ait été légèrement inférieur, ils ont continué à fonctionner avec des précautions strictes et la crise COVID-19 n'a pas affecté le paiement des loyers par les opérateurs à la Société. D'une part, l'explication peut être trouvée dans la baisse limitée de l'occupation réelle en général, qui, depuis l'été et la fin de l'arrêt des admissions de patients, a de nouveau augmenté sur l'ensemble du portefeuille. 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.

1.2.3.2. IMPACT SUR LE BILAN

1.2.3.2.1. ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les rapports d'évaluation des experts indépendants externes pour le 1^{er} trimestre de 2021 concernant l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement montrent une tendance constante. Il n'est pas question d'une réévaluation à la baisse du portefeuille d'immeubles de placement suite à la crise COVID-19 au 31 mars 2021. Globalement, il y a même eu une réévaluation à la hausse de l'ensemble du portefeuille pour un montant de 2 785 213 €.

1.2.3.2.2. TAUX D'ENDETTEMENT

Au 31 mars 2021, le ratio d'endettement de Care Property Invest était de 44,94 %. Malgré la crise COVID-19, la Société a réussi à réduire son ratio d'endettement au cours du 1^{er} trimestre de 2021 par rapport au début de l'exercice (au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement s'élevait à 46,31 %), par le biais d'un apport en nature. La marge disponible jusqu'à un taux d'endettement de 60 %, qui a été convenue dans les conventions avec ses prêteurs en tant que taux d'endettement maximum, s'élève à 308,5 millions € au 31 mars 2021. Le montant principal des prêts à rembourser au cours des trimestres restants de l'exercice 2021 n'est que de 32,4 millions €, dont 2,4 millions € doivent effectivement être remboursés et le reste peut être reconduit à la demande de la Société.

Care Property Invest dispose d'un programme MTN, qui a été porté de 200 à 300 millions € au premier trimestre. Au 31 mars 2021, Care Property Invest avait 118 millions € d'encours de billets de trésorerie, qui étaient couverts à plus de 100 % par une combinaison de lignes de secours spécifiques et associées et de marge disponible sur d'autres lignes de crédit non utilisées. Care Property Invest tient à souligner que la Société peut toujours rouler des billets de trésorerie pour un coût total de 10 pb.

Le fait que Care Property Invest continue à avoir accès à des facilités de crédit supplémentaires démontre la confiance que les prêteurs ont dans Care Property Invest, ses activités et sa gestion.

1.2.3.3. 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/>).

1.2.4. ACQUISITION DE FILIALES

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

2. Activités opérationnelles après la clôture du 1er trimestre de 2021

2.1. Activités de location-financement et portefeuille immobilier

2.1.1. PROJETS ACHEVÉS APRÈS LA CLÔTURE DU 1ER TRIMESTRE DE 2021 AUX PAYS-BAS

2.1.1.1. PROJETS ACHEVÉS

Immeubles de placement

		Zeist - Villa Wulperhorst	
• DATE D'ACQUISITION : • ADRESSE : • EXPLOITANT : • CAPACITÉ :		6 août 2019 Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Pays-Bas Valuas Zorggroep B.V. 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 :		Achèvement Remise 14/04/2021 et Maison de campagne 10/05/2021.	
• 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.	

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

3.1. État consolidé du résultat global ⁽¹⁾

Montants en EUR		31/03/2021	31/03/2020
I	Revenus locatifs (+)	10 099 836	8 187 523
RÉSULTAT LOCATIF NET		10 099 836	8 187 523
V	Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+)	97 509	284 299
VII	Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-97 509	-284 451
RÉSULTAT IMMOBILIER		10 099 836	8 187 370
IX	Coûts techniques (-)	-289	0
CHARGES IMMOBILIÈRES		-289	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		10 099 547	8 187 370
XIV	Frais généraux de la Société (-)	-2 068 529	-2 302 268
XV	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	84 601	1 094 476
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		8 115 618	6 979 578
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 785 213	3 184 585
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		10 900 831	10 164 163
XX	Revenus financiers (+)	11	61
XXI	Charges d'intérêts nettes (-)	-1 839 151	-1 585 798
XXII	Autres charges financières (-)	-108 926	-78 836
XXIII	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	6 932 805	-3 080 474
RÉSULTAT FINANCIER		4 984 740	-4 745 047
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		15 885 571	5 419 116
XXIV	Impôts sur les sociétés (-)	-49 502	-10 846
XXV	Exit tax (-)	-187 261	9 686
IMPÔTS		-236 764	-1 160
RÉSULTAT NET (part du groupe)		15 648 808	5 417 956
Autres éléments du résultat global		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		15 648 808	5 417 956

(1) En raison de reclassements entre les rubriques V. Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+), VII. Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-) et VIII. Autres charges et dépenses liées aux locations (+/-) les chiffres au 31 mars 2020 ont également été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

3.2. Résultat net par action sur une base consolidée

Montants en EUR	31/03/2021	31/03/2020
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	15 648 808	5 417 956
RÉSULTAT NET PAR ACTION, SUR LA BASE DE LA MOYENNE PONDÉRÉE DES ACTIONS EN CIRCULATION	0,6064 €	0,2503 €
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	10,19%	4,21%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	2,47%	0,88%

3.3. Composants du résultat net

Montants en EUR	31/03/2021	31/03/2020
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	15 648 808	5 417 956
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-9 450 145	-451 792
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	57 817	50 419
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 785 213	-3 184 585
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-6 932 805	3 080 474
Marge de profit ou perte imputée lors de périodes	210 056	-398 099
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	6 198 663	4 966 164
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ PAR ACTION SUR LA BASE DU NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS EN CIRCULATION	0,2402 €	0,2294 €
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	4,04%	3,86%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	0,98%	0,80%

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 21 644 244 au 31 mars 2020 et a augmenté à 25 804 456 actions au 31 mars 2021. Le nombre d'actions était de 21 645 122 au 31 mars 2020 (dont 878 actions propres) et est passé à 25 806 148 actions au 31 mars 2021 (dont 1 692 actions propres).

Le nombre d'actions a évolué suite à (i) un dividende optionnel pour l'exercice 2019 qui a été réalisé avec succès le 19 juin 2020 et qui a conduit à l'émission de 273 091 nouvelles actions, (ii) une augmentation de capital en espèces par le biais d'un placement privé accéléré pour lequel 2 191 821 nouvelles actions ont été émises le 25 juin 2020 et (iii) un apport en nature de «Résidence des Ardennes», située à Attert, le 20 janvier 2021 pour lequel 1 696 114 nouvelles actions ont été émises. Il en résulte une augmentation de 10 091 030 € du poste capital et de 31 996 775 € du poste prime d'émission.

Le rendement brut est calculé dans le tableau « 3.2 Résultat net par action sur une base consolidée » en divisant le résultat net par action par le prix d'émission initial en 1996 (c'est-à-dire 5,9495 €) d'une part et la valeur boursière à la date de clôture d'autre part. Dans le tableau intitulé « 3.3 Composantes du résultat net », le rendement brut est calculé en divisant le résultat EPRA ajusté par action par le prix d'émission initial en 1996 (c'est-à-dire 5,9495 €) et la valeur boursière à la date de clôture de l'exercice. La valeur boursière s'élevait à 24,60 € au 31 mars 2021 et à 28,60 € au 31 mars 2020. Il n'existe aucun instrument ayant un effet potentiellement dilutif sur le résultat net par action.

NOTE EXPLICATIVE DE L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

Résultat opérationnel

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 7,25% par rapport au 31 mars 2020.

Les **revenus locatifs** au 31 mars 2021 ont augmenté de 23,36% par rapport à la même période l'année dernière. L'augmentation des revenus locatifs s'explique, outre l'indexation, par des revenus locatifs supplémentaires suite à l'acquisition de nouveaux immeubles de placement en 2021. Les immeubles de placement acquis au cours de 2020 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2021.

Au 31 mars 2021, la Société n'avait pas d'arriérés de loyers pour lesquels les créances devaient être transférées aux débiteurs douteux.

Les **frais généraux de la Société** ont diminué de 233 739 € par rapport au 31 mars 2020. Cette diminution est due au fait que les chiffres au 31 mars 2020 comprennent un ajustement exceptionnel de la provision pour les bonus de la direction. Le nombre moyen d'employés est passé de 12,42 ETP au 31 mars 2020 à 19,4 ETP au 31 mars 2021, ce qui a entraîné une augmentation des frais de personnel par rapport à la même période de l'année précédente.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont diminué, passant de 1 094 476 € au 31 mars 2020 à 84 601 € au 31 mars 2021. Cette diminution est due à l'achèvement du projet « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke, qui a généré des revenus importants en 2020.

Ce poste se compose principalement de la rémunération pour la gestion de projets de 222 761 €, qui concerne en grande partie le recouvrement du préfinancement des projets néerlandais en cours, et de la marge de profit et de perte sur les projets de -210 056 €. 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 2 785 213 € au 31 mars 2021. Ce montant peut être attribué en grande partie aux variations de la juste valeur des acquisitions en 2021. Il s'agit également ici de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de la levée supplémentaire de fonds étrangers pour financer les acquisitions qui ont eu lieu dans le courant de 2020 et au cours du premier trimestre de 2021, d'une part, et pour financer les développements de projets en cours, d'autre part. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élevait à 2,06% au 31 mars 2021. Il s'agit d'une diminution importante par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,38% au 31 mars 2020.

Le résultat financier a été influencé positivement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une augmentation des taux d'intérêt du marché, une valeur positive de 6 932 805 € a été obtenue au 31 mars 2021. Par conséquent, l'impact total à ce jour s'élève à -21 014 719 € contre -27 975 990 € au 31 décembre 2020.

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

Impôts

Le montant des impôts au 31 mars 2021 comprend les impôts sur les sociétés estimés et payés d'avance ainsi que la modification de l'exit tax calculé des filiales.

Résultat EPRA ajusté

Le résultat EPRA ajusté sur une base consolidée s'élève à 6 198 663 € au 31 mars 2021 contre 4 966 164 € au 31 mars 2020. Cela représente une augmentation de 24,82%. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,2294 € au 31 mars 2020 à 0,2402 € au 31 mars 2021. Cela représente une augmentation de 4,69% et est moins élevé en raison de l'augmentation du nombre d'actions émises.

3.4. Bilan consolidé ⁽¹⁾

Montants en EUR	31/03/2021	31/12/2020
Actifs		
I. ACTIFS NON COURANTS	809 787 326	739 484 884
B. Immobilisations incorporelles	147 431	158 457
C. Immeubles de placement	603 172 803	533 854 521
D. Autres immobilisations corporelles	2 585 630	2 271 023
E. Immobilisations financières	1 210 461	177 036
F. Créances de location-financement	187 212 964	187 355 753
G. Créances commerciales et autres immobilisations	15 456 528	15 666 584
H. Impôts différés - actifs	1 510	1 510
II. ACTIFS COURANTS	10 216 398	9 732 072
D. Créances commerciales	2 473 661	2 459 728
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 496 157	2 294 990
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 213 982	3 751 851
G. Comptes de régularisation	1 032 598	1 225 503
TOTAL DE L'ACTIF	820 003 724	749 216 956
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES	427 488 310	369 779 481
A. Capital	153 533 678	143 442 647
B. Prime d'émission	213 300 803	181 447 992
C. Réserves	25 140 110	25 023 930
D. Résultat net de l'exercice	35 513 720	19 864 912
PASSIFS	392 515 414	379 437 475
I. Passifs non courants	228 583 498	237 598 310
B. Dettes financières non courantes	204 706 285	205 399 114
C. Autres passifs financiers non courants	22 047 695	27 975 990
E. Autres passifs non courants	1 787 598	1 782 301
F. Impôts différés - passifs	41 918	2 440 905
II. Passifs courants	163 931 917	141 839 165
B. Dettes financières courantes	151 269 887	125 266 029
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 518 723	12 096 802
E. Autres passifs courants	3 748 734	2 440 285
F. Comptes de régularisation	2 394 572	2 036 049
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	820 003 724	749 216 956

(1) La différence entre le résultat net de l'exercice figurant au bilan consolidé et le résultat net sur la base de l'état consolidé du résultat global concerne le résultat au 31 décembre 2020, pour lequel l'affectation du résultat sera effectuée après l'approbation de l'assemblée générale.

NOTE EXPLICATIVE DU BILAN CONSOLIDÉ**Immeubles de placement**

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 69 318 282 € en 2021 grâce à l'acquisition d'immeubles de placement, à savoir les projets « Résidence des Ardennes » à Attert (Belgique) et « Emera Almeria » à Almeria (Espagne) et un projet de développement, à savoir le projet « Amstel » à Ouderkerk aan de Amstel (Pays-Bas). Cette augmentation s'explique également par la poursuite du développement des projets « De Orangerie » à Nimègue (Pays-Bas), « Margaritha Maria Kerk » à Tilburg (Pays-Bas), « Sterrenwacht » à Middelburg (Pays-Bas), « Villa Wulperhorst » à Zeist (Pays-Bas), « St. Josephkerk » à Hillegom (Pays-Bas), « De Gouden Leeuw » à Zutphen (Pays-Bas), « Aldenborgh » à Roermond (Pays-Bas), « Villa Vught » à Vught (Pays-Bas), « Mariënhaven » à Warmond (Pays-Bas), « Huize Elsrijk » à Amstelveen (Pays-Bas) et « Emera Carabanchel » à Madrid (Espagne).

Les experts immobiliers confirment la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 601,8 millions € (à l'exclusion de 1,4 million € en droits réels). La juste valeur est égale à la valeur d'investissement (ou la valeur acte en main, c'est-à-dire la valeur dans laquelle tous les coûts d'acquisition ont été inclus) dont les droits de mutation ont été déduits pour un montant de 2,5 % pour les biens immobiliers en Belgique et de 6,5 % pour les biens immobiliers aux Pays-Bas. Celles-ci sont déterminées au niveau régional pour les biens immobiliers en Espagne.

Autres immobilisations corporelles

Au 31 mars 2021, ce poste comprend 2 561 915 € d'« immobilisations corporelles pour usage propre ».

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.

Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour la raison susmentionnée, le canon des projets à Moerbeke, Herenthout, Balen, Deinze et Middelkerke consiste non seulement en un rendement, mais aussi en un remboursement de la valeur d'investissement, de sorte que le montant de la créance diminue progressivement sur la durée du bail à ferme. La juste valeur des contrats de location-financement s'élève à 274 011 811 € au 31 mars 2021.

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

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

Dettes et engagements

Le 31 mars 2021, la Société dispose d'un programme MTN chez Belfius (arrangeur) d'un montant de 300 millions € avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cet effet. Au 31 mars 2021, le montant déjà tiré s'élevait à 118,0 millions € en billets de trésorerie et 21,0 millions € en obligations.

Montants en EUR	31/03/2021	31/12/2020
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	6,26	6,33
Montant nominal des dettes financières à court et long terme	355 800 511	330 582 772
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾	2,06%	2,22%
Montant notionnel des instruments dérivés	156 824 042	156 914 042
Juste valeur des instruments de couverture	-21 014 719	-27 975 990

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

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 mars 2021, la Société a couvert 91,79 % de ses dettes, soit par un swap de taux d'intérêt, soit par un taux d'intérêt fixe.

Le taux d'endettement consolidé, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, était de 44,94% au 31 mars 2021. La marge disponible pour la poursuite des investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un taux d'endettement de 60 % s'élève à 308,5 millions € au 31 mars 2021.

Les **autres passifs non courants** s'élèvent à 1 787 598 € et sont pratiquement inchangés par rapport au 31 décembre 2020. Il s'agit de la dette relative au droit réel pour les projets « La Résidence du Lac » à Genval, « Residentie De Anjers » à Balen et « Villa Wulperhorst » à Zeist, qui sont inclus dans le bilan conformément à la norme IFRS 16.

Les **dettes commerciales et autres dettes courantes** s'élèvent à 6 518 723 € au 31 mars 2021, contre 12 096 802 € au 31 décembre 2020, ce qui est nettement supérieur à la normale. Une partie importante de ce montant est liée aux factures encore à recevoir pour les projets « Mariënhaven » à Warmond (Pays-Bas) et « Villa Vught » à Vught (Pays-Bas), qui ont été acquis juste avant la fin de l'année. Ces montants ont été payés au cours du mois de janvier 2021.

Les **autres passifs courants** ont augmenté par rapport au 31 décembre 2020 à un montant de 3 748 734 € et concernent les passifs à court terme liés aux projets de développement.

3.5. Bilan consolidé leasings financiers à leur juste valeur ^{(1) (2)}

Montants en EUR	31/03/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	147 431	158 457
Immeubles de placement	603 172 803	533 854 521
Créances de location-financement et créances commerciales	274 011 811	287 828 166
Instruments de couverture autorisés	1 032 976	0
Impôts différés - actifs	1 510	1 510
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	8 765 531	8 428 280
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 213 982	3 751 851
TOTAL DE L'ACTIF	891 346 044	834 022 785
Capitaux propres	427 488 310	369 779 481
Plus-value de réévaluation sur les créances de location-financement	71 342 320	84 805 829
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽²⁾	368 031 228	346 984 529
Autres passifs	24 484 187	32 452 946
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	891 346 044	834 022 785
TAUX D'ENDETTEMENT	41,34%	41,60%

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

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

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

Montants en EUR	31/03/2021	31/12/2020
Total de l'actif	820 003 724	749 216 956
Passifs	-392 515 414	-379 437 475
ACTIFS NET	427 488 310	369 779 481
Valeur nette par action	16,57 €	15,34 €
Total de l'actif	820 003 724	749 216 956
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-371 500 695	-351 461 485
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	448 503 029	397 755 471
Valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	17,38 €	16,50 €
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	891 346 044	834 022 785
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubriques « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-371 458 777	-349 020 580
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS » Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » (EPRA VAN)	519 887 267	485 002 205
Valeur nette par action, à l'exclusion des rubriques « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	20,15 €	20,12 €

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres. Au 31 mars 2021, la Société détenait 1 692 actions propres.

3.7. EPRA indicateurs de performance

Période clôturée le	31 mars 2021	31 mars 2020
EPRA résultat (en €/action)	0,23 €	0,25 €
Ajusté EPRA résultat (en €/action) ⁽¹⁾	0,24 €	0,23 €
EPRA ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en%)	19,35%	14,51%
EPRA ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en%)	19,35%	14,51%

Période clôturée le	31 mars 2021	31 décembre 2020
EPRA VAN (en €/action)	20,15 €	20,12 €
EPRA VANNN (en €/action)	18,13 €	17,42 €
EPRA NRV (en €/action) ⁽³⁾	20,94 €	20,69 €
EPRA NTA (en €/action) ⁽³⁾	20,14 €	20,01 €
EPRA NDV (en €/action) ⁽³⁾	18,13 €	17,42 €
EPRA rendement initial net (RIN) (en%)	5,13%	5,08%
EPRA RIN ajusté (en%)	5,20%	5,08%
EPRA taux de vacance locative (en %) ^{(2) (3)}	0,10%	0,11%

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

(2) Care Property Invest 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 mars 2021, il y a 5 appartements vacants pour le projet « Tilia ».

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

4. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 44,94 % au 31 mars 2021. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

4.1. Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global pour l'exercice 2020 et du premier trimestre de 2021, une prévision a été faite des perspectives pour les exercices suivants, conformément à la politique comptable de la Société et d'une manière comparable aux informations financières historiques.

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

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

- Les coûts de fonctionnement de la Société sont en hausse ;
- Les nouveaux projets sont provisoirement financés par des ressources propres provenant des activités opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance ;
- Les coûts financiers sont en ligne avec l'augmentation des financements au cours de l'exercice 2020 et du premier trimestre de 2021 ;
- Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions au cours du deuxième 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.

4.2. 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 44,94 % au 31 mars 2021.

⁽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.

4.3. Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 16,35 années de revenus, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2021.

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.

5. 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, tels que décrits à partir des pages 8 à 21 du rapport financier annuel 2020 de la Société, restent valables pour les trimestres restants de l'exercice 2021. Le rapport financier annuel 2020 est disponible sur le site Web de la Société à l'adresse www.carepropertyinvest.be.

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 « 1.2.3. Coronavirus (COVID-19) » à la page 8 » de cette communiqué de presse.

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.

En 2020, l'action Care Property Invest a célébré 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**.

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.

Les informations contenues dans ce communiqué de presse n'ont pas fait l'objet d'une vérification par le commissaire aux comptes.

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.

La déclaration intermédiaire du conseil d'administration du 1er trimestre de 2021 est disponible sur le site web de la Société www.carepropertyinvest.be.



**care
property
invest**
Filip Van Zeebroeck
CFO
E filip.vanzeebroeck@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



**care
property
invest**
Peter Van Heukelom
CEO
E peter.vanheukelom@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



**care
property
invest**
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