

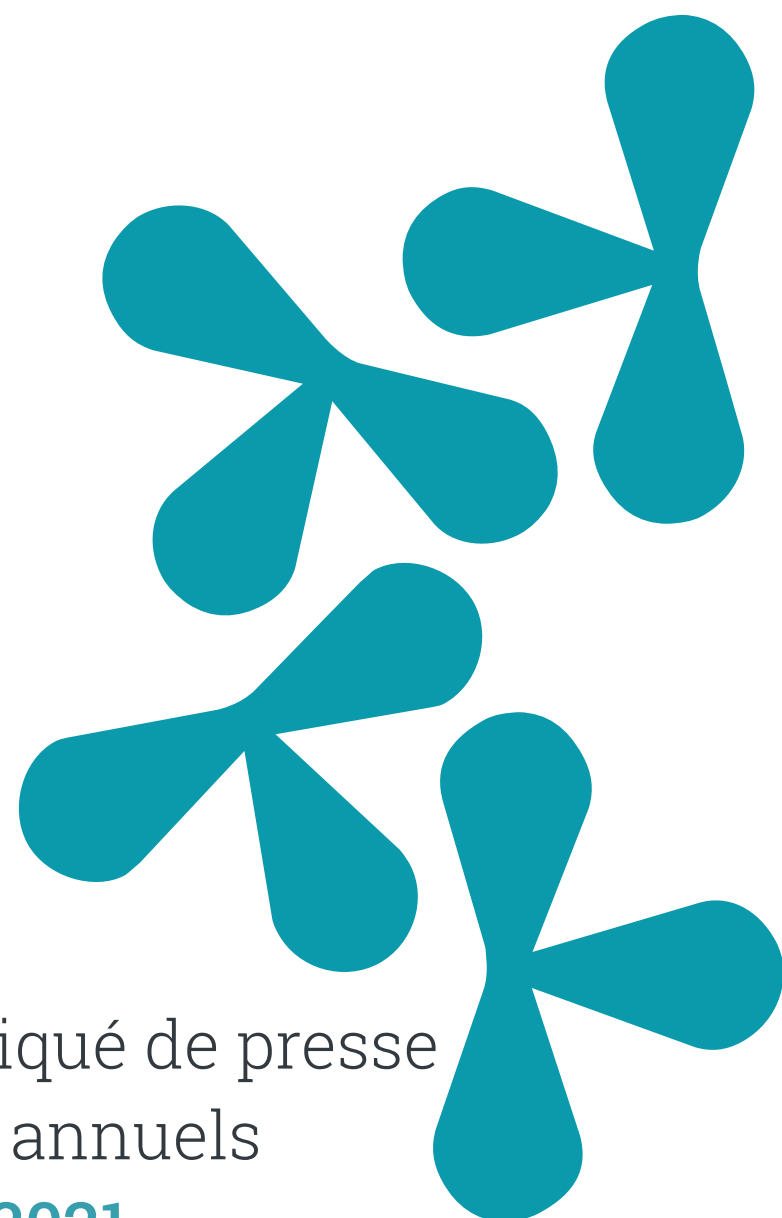


Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Informations réglementées

9 mars 2022 - Après la clôture de la Bourse
sous embargo jusqu'à 17h45

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



Communiqué de presse Resultats annuels Exercice 2021

ÉTAPES IMPORTANTES 2021

- Le portefeuille immobilier a été élargi avec un montant de 135 millions € de projets acquis. De plus, 3 projets ont été acquis sous conditions suspensives pour un montant total de 35 millions €.
- Augmentation de capital par un apport en nature du centre de services de soins et de logement avec un complexe de logements à assistance « Résidences des Ardennes » situé à Attert, conduisant à un renforcement des fonds propres de 42 087 505 €, en échange de 1 696 114 nouvelles actions Care Property Invest.
- Émission inaugurale réussie de sustainability bonds pour un montant total de 32,5 millions €.
- Augmentation de capital par un apport en nature de 100 % des actions dans la société « Apollo Lier », qui contient le centre de services de soins et de logement avec un complexe de logements à assistance « Dungenhoef » situé à Lierre, conduisant à un renforcement des fonds propres de 26 532 633 €, en échange de 1 124 968 nouvelles actions Care Property Invest.
- Le rapport sur la durabilité a reçu le prix EPRA sBPR Silver Award et le prix EPRA sBPR Most Improved Award et le rapport financier le prix EPRA BPR Gold Award.

APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2021

- Entrée sur le marché irlandais de l'immobilier de soins de santé.

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés	31 décembre 2021	31 décembre 2020		Évolution
Juste valeur du portefeuille immobilier	986 m €	822 m €	↗	+20 %
Capitalisation boursière	693 m €	649 m €	↗	+7 %
Taux d'occupation	100 %	100 %		=
Taux d'endettement	47,06 %	46,31 %	↗	+2 %
Cout de capital emprunté	1,92 %	2,22 %	↘	-14%
Resultat EPRA ajusté	27,5 m €	23,0 m €	↗	+20 %
Resultat EPRA ajusté par action	1,0576 €	0,9937 €	↗	+6 %
Dividende par action (proposition)	0,87 €	0,80 €	↗	+9 %

ACTIONNAIRES

- Proposition de distribuer un dividende brut de 0,87 € par action (0,7461 € pour le coupon 14 et 0,1239 € pour le coupon 15) pour l'ensemble de l'exercice 2021, soit une augmentation de 8,75 % par rapport à celui de l'exercice 2020. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net proposé s'élève à 0,7395 € par action (0,6342 € pour le coupon 14 et 0,1052 € pour le coupon 15).
- L'assemblée générale annuelle de la Société se tiendra le 25 mai 2022 à 11 heures au siège social, Horstebaan 3, 2900 Schoten.



La Société a réalisé un
EPS de 1,06 €
et propose de
verser un DPS
de 0,87 €.

INFORMATIONS REGLEMENTÉES

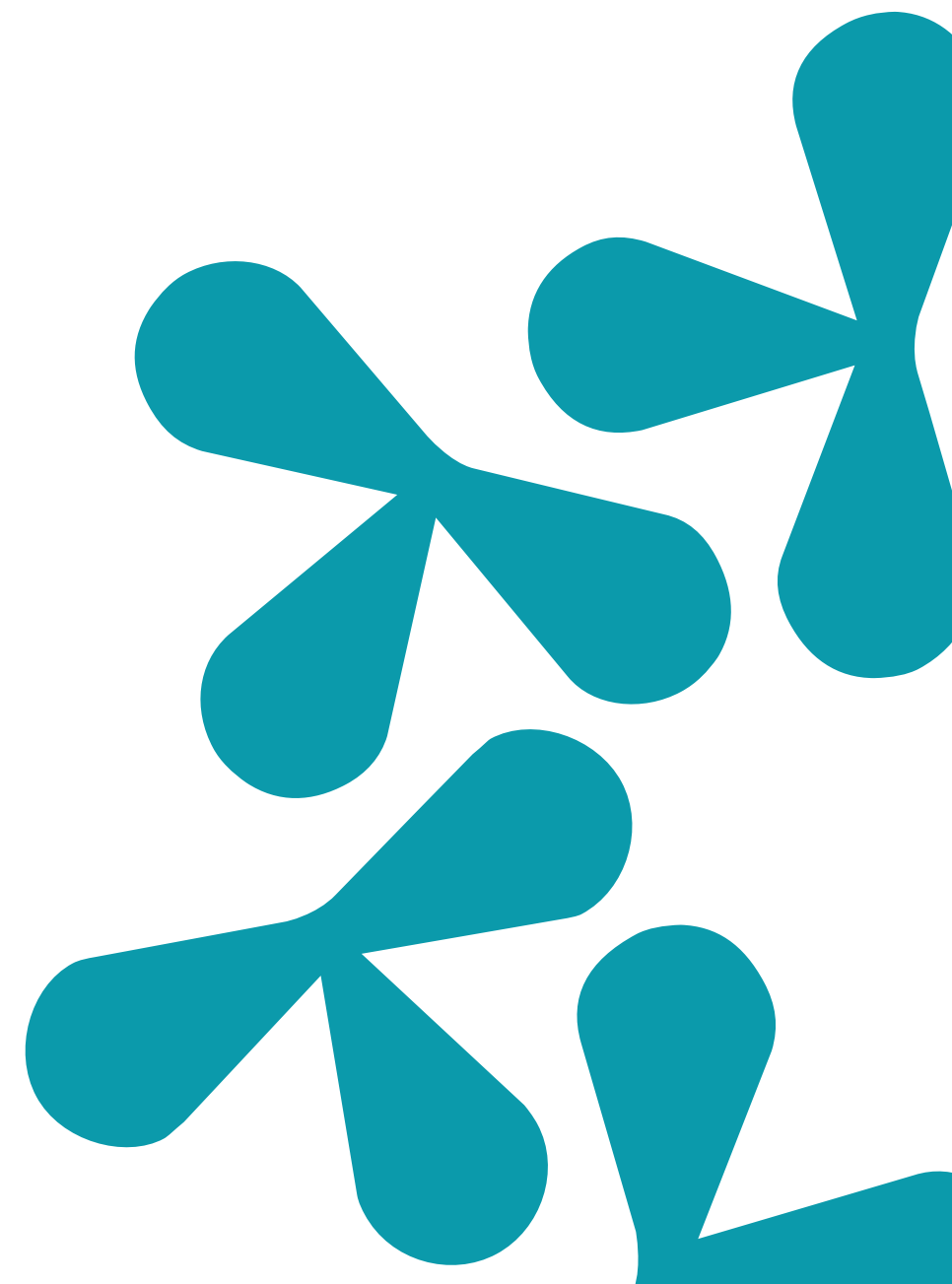
publication le 9 mars 2022, après les heures d'ouverture de la bourse

COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS EXERCICE 2021

Pour la période du 1 janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2021

RÉVISÉ

Tant la version néerlandaise, française et anglaise du présent Communiqué de presse Résultats Annuels Exercice 2021 sont juridiquement contraignantes. Dans le cadre de leur relation contractuelle avec la Société, les investisseurs peuvent donc toujours se baser sur les versions traduites. Care Property Invest, représentée par ses personnes responsables est responsable de la traduction et de la conformité des versions néerlandaise, française et anglaise. Toutefois, en cas de divergences entre les versions linguistiques, la version néerlandaise prévaudra toujours.



HISTORIQUE

1995 - 2021

1996

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

7 février 1996

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

À partir du 7 février 1996

10 210 actions entièrement libérées

2012

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

2015

Augmentation de capital en espèces.

22 juin 2015

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

À partir du 22 juin 2015

13 184 720 actions entièrement libérées

2015

Nouvelle adresse : Horstebaan 3, 2900 Schoten.

1995

Constitution de Serviceflats Invest sa.

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

À partir du 30 octobre 1995

210 actions entièrement libérées

2000

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

2013-2014

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

2014

Serviceflats Invest sa devient

Care Property invest sa.

Fractionnement des actions 1 : 1000

À partir du 24 mars 2014

10 210 000 actions entièrement libérées

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

2014

Dividende optionnel

mai-juin 2014

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

À partir du 20 juin 2014

10 359 425 actions entièrement libérées

2016

Inclusion dans l'indice Bel MID.

Début de l'adhésion à l'EPRA.

2017

Augmentation de capital par un apport en nature.

15 mars 2017

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

À partir du 15 mars 2017

15 028 880 actions entièrement libérées

2017

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

2019

Augmentation de capital par un apport en nature.

3 avril 2019

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

À partir du 3 avril 2019

20 086 876 actions entièrement libérées

2020

Dividende optionnel

Mai-Juin 2020

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

À partir du 19 juin 2020

21 918 213 actions entièrement libérées.

2021

Augmentation de capital par un apport en nature.

20 janvier 2021

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

À partir du 20 janvier 2021

25 806 148 actions entièrement libérées.

2021

Augmentation de capital par un apport en nature.

17 novembre 2021

Montant total de l'augmentation de capital : environ 27 millions €.

À partir du 17 novembre 2021

26 931 116 actions entièrement libérées.

2017

Augmentation de capital en espèces.

27 octobre 2017

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

À partir du 27 octobre 2017

19 322 845 actions entièrement libérées.

2018

Entrée sur le marché néerlandais.

Acquisition du 100ème projet de soins de santé résidentiels.

2019

Dividende optionnel

mai - juin 2020

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

À partir du 26 juin 2019

20 394 746 actions entièrement libérées.

2020

Augmentation de capital par un apport en nature.

15 janvier 2020

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

À partir du 15 janvier 2020

21 645 122 actions entièrement libérées.

2020

Entrée sur le marché espagnol.

2020

Augmentation de capital en espèces (ABB).

juin 2020

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

À partir du 25 juin 2020

24 110 034 actions entièrement libérées.

2022

Entrée sur le marché irlandais.

1. Récapitulatif des activités au cours de l'exercice 2021

Stratégie

Constituée le 30 octobre 1995, Care Property Invest, premier investisseur immobilier coté en bourse en Belgique en 1996, a continué à se concentrer sur la croissance de la Société et de son portefeuille immobilier en 2021.

Immobilier

La Société a acquis environ 135 millions € de nouveaux investissements et a conclu des accords pour de nouveaux projets sous conditions suspensives pour un montant d'environ 35 millions €. Ceci, combiné avec l'achèvement des développements en cours et la survenance d'une augmentation globale de la juste valeur de son portefeuille, a résulté dans une juste valeur totale du portefeuille immobilier au 31 décembre 2021 d'environ 986 millions €⁽¹⁾.

Avec son entrée sur le marché espagnol en 2020, Care Property Invest a continué à travailler sur sa répartition géographique. Au sein de l'Europe, l'Espagne est l'un des pays où le vieillissement a le plus grand impact. Au cours de l'exercice 2021, de nouveaux investissements ont également été réalisés aux Pays-Bas et en Belgique.

Financier

En 2021, Care Property Invest a atteint le seuil d'environ 43,2 millions € de revenus locatifs, soit une augmentation d'environ 19,42 % par rapport à l'exercice précédent. Grâce à cette augmentation des revenus locatifs, le résultat EPRA ajusté a augmenté de 23,0 millions € pour l'exercice 2020 à 27,5 millions € pour l'exercice 2021, soit une augmentation de près de 19,6 %. Care Property Invest a donc pu plus que remplir ses objectifs et a réalisé un résultat EPRA ajusté de 1,0576 € par action, ce qui, partiellement en raison de l'obligation de distribution d'au moins 80 % du résultat EPRA ajusté statutaire, conduit à la proposition d'augmenter le dividende de 8,75 % (de 0,80 € par action pour l'exercice 2020 à 0,87 € par action pour l'exercice 2021), et ceci malgré l'augmentation du nombre d'actions ayant droit aux dividendes suite aux 2 augmentations de capital qui ont eu lieu en 2021.

Amélioration de la transparence des rapports financiers

En septembre 2021, Care Property Invest a vu ses efforts de reportage récompensés pour la cinquième fois consécutive par un EPRA BPR Gold Award.

Perspectives

La Société souhaite poursuivre cette trajectoire de croissance en 2022 et vise une nouvelle augmentation de ses résultats, en examinant les marchés existants et nouveaux. Ainsi, en février 2022, elle a annoncé son entrée sur le marché irlandais de l'immobilier de soins de santé.

La Société s'attend à une augmentation des revenus locatifs d'au moins 53 millions € d'ici à la fin de 2022.

Une augmentation du résultat EPRA ajusté à 1,15 € par action et une augmentation du dividende à distribuer de 0,87 € par action à un minimum de 0,94 € pour l'exercice 2022 sont également attendues.

Les ambitions de Care Property Invest pour 2022 et l'avenir sont donc ambitieuses.

(1) (i) Conformément à la norme IAS 40, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur juste valeur, les créances de location-financement sont inscrits au bilan à coût, conformément IFRS 16.
(ii) La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des créances de location-financement (IFRS 16) selon valeurs du bilan, s'élève à 22 % au 31 décembre 2021. La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des immeubles de placement, s'élève à 78 % au 31 décembre 2021.
(iii) La valeur des créances de location-financement inscrites au bilan au 31 décembre 2021, s'élève à 201 585 466 €. La juste valeur des créances de location-financement s'élève à 267 844 539 € au 31 décembre 2021. La juste valeur des créances de location-financement est une note obligatoire (IFRS 16).



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

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE
Un marché en croissance

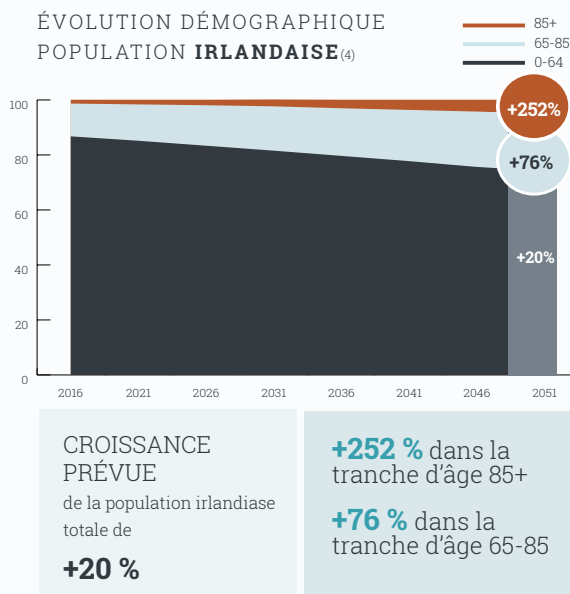
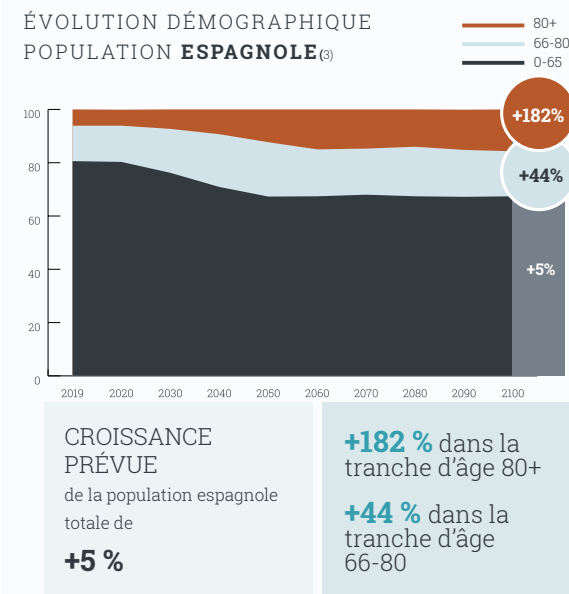
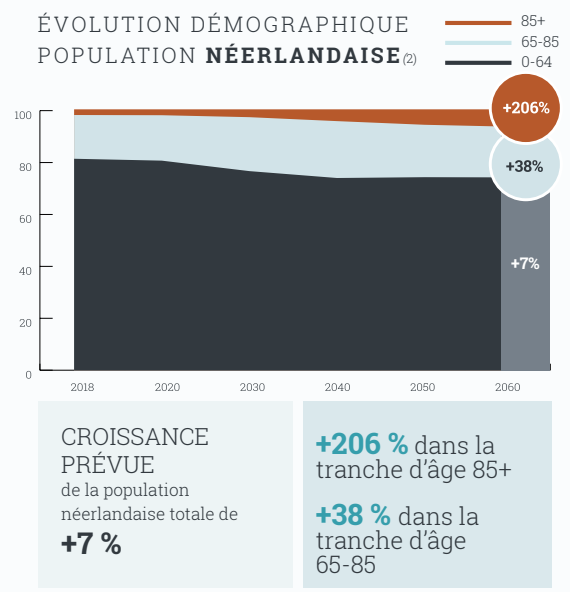
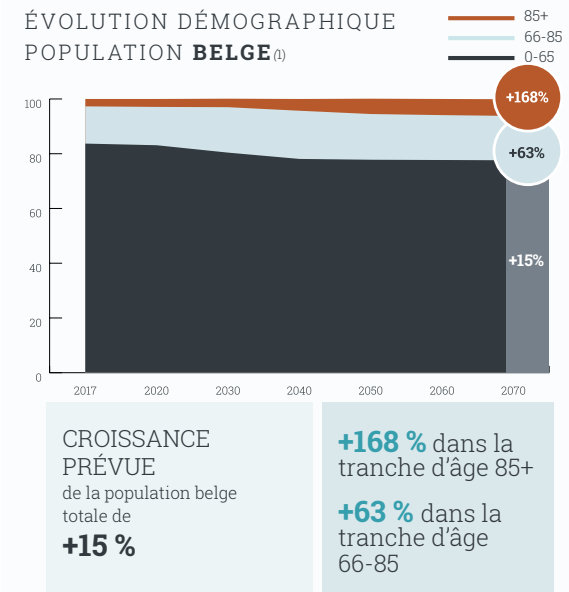
Sa stratégie actuelle en matière d'immobilier de soins pour personnes âgées repose sur le vieillissement croissant de la population qui, selon le Bureau fédéral du Plan, culminera en 2070. Aujourd'hui et dans les décennies à venir, cela entraînera une demande croissante d'immobilier de soins de santé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

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

Care Property Invest répartit ses risques en assurant une bonne répartition géographique de ses biens immobiliers, en diversifiant entre les opérateurs de ses biens immobiliers et en créant un bon équilibre entre les partenariats public-privé et privé. Cela a, entre autres, été une motivation majeure pour la Société de faire son entrée sur le marché néerlandais de l'immobilier de soins de santé en 2018 et également sur le marché espagnol de l'immobilier de soins de santé en 2020. En 2022, la Société poursuivra également sa stratégie en investissant sur le marché irlandais de l'immobilier de soins de santé.



Genval (BE) | La résidence du Lac



IMMOBILIER DE QUALITE SUR MESURE

La sélection minutieuse de nouveaux projets pour la Société a toujours lieu après une analyse complète des risques, qui va de pair avec une évaluation approfondie du dossier d'investissement par le collège de gestion journalière de la Société, sous réserve d'un avis positif du comité d'investissement ou du conseil d'administration de la Société.

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

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

(2) D'après les données du CBS : «Projections des intervalles de population ; groupe d'âge, 2018-2060», CBS - 19 décembre 2017.

(3) D'après les données de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), <http://stats.oecd.org>.

(4) D'après les données de l'Office central des statistiques irlandais : «Projected population, 2016 - 2051», <https://www.cso.ie>.

Voici un aperçu des principaux critères de sélection :

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

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

STRATÉGIE FINANCIÈRE Gestion des relations avec les investisseurs et les parties prenantes

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

La Société s'efforce d'aligner sa stratégie financière sur la stratégie globale et la croissance réalisée par la Société. En

élargissant continuellement sa taille, la Société vise toujours une distribution compétitive des dettes et des coûts du capital et une amélioration de sa marge opérationnelle.

Origine des sources de financement

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

Fonds propres

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

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

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

Compte tenu de la forte croissance de la Société elle s'efforce de réserver autant de bénéfices que possible afin de pouvoir réinvestir dans le cadre légal. Ce faisant, la Société vise un taux de distribution (pourcentage de distribution du dividende par action par rapport au résultat par action) aussi proche que

possible du minimum légal de 80 %, tout en visant une augmentation durable du dividende. Elle étudie également la possibilité d'un dividende optionnel.

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

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

Fonds étrangers

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

Afin de mieux diversifier l'origine de ses sources de fonds étrangers, la Société a également un programme MTN avec Belfius qui prévoit la possibilité d'émettre des obligations et des papiers commerciaux. En 2018, le plafond de ce programme a été augmenté pour la première fois de 50 à 100 millions € et KBC a été désigné comme distributeur supplémentaire afin de limiter le risque de placement. Puis en 2019, le plafond a encore été relevé à 140 millions €, en 2020 à 200 millions € et en 2021 à 300 millions €. La Société dispose des lignes nécessaires pour la partie du papier

commercial qui offre la couverture nécessaire, afin de ne pas augmenter le risque de liquidité.

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

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

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

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

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

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

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

La Société génère des flux de trésorerie à long terme, en concluant des contrats d'emphytéose et de bail à long terme. En raison du caractère triple net⁽¹⁾ de ces contrats avec des opérateurs solides et du transfert de risque de vacance à l'opérateur (à l'exception de l'investissement de Gullegem), la Société parvient à maintenir un faible profil de risque. Le fait qu'au 31 décembre 2021, environ un tiers des revenus locatifs provient encore d'accords avec des autorités locales renforce le faible profil de risque et rend la Société unique par rapport aux autres SIR.

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

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

RÉSULTAT FINANCIER

Vision de l'avenir

Élargissement de l'objectif

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

Élargir le portefeuille de services

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

Axes stratégiques

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

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

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

3. Événements marquants⁽¹⁾

3.1 Événements marquants au cours de l'exercice 2021

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions et des projets en cours de développement au cours de l'exercice 2021.

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

3.1.1 Projets au cours de l'exercice 2021 en Belgique

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets avec un rendement immédiat							
Résidence des Ardennes	My-Assist	20/01/2021	Attert	Q4 2021	29 ans (triple net)	44,3 €	Asset deal
Dungelhoeff	Vulpia Care Group	17/11/2021	Lier	Q4 2021	27 ans (triple net)	26,5 €	Share deal
Nouveaux projets signés sous conditions suspensives							
Vulpia Elsene	Vulpia Care Group	09/09/2021	Elsene	Q4 2025	27 ans (triple net)	11,6 €	Asset deal

3.1.2 Projets au cours de l'exercice 2021 aux Pays-Bas

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

(1) Les informations sur les activités et les investissements de la Société au cours des 2 derniers exercices figurent dans le rapport financier annuel 2020, chapitre « III Rapport de gestion », point « 2. Événements marquants » à partir de la page 40 et dans le rapport financier annuel 2019, chapitre « IV Rapport de gestion », point « 2. Événements importants » à partir de la page 37. Les deux rapports sont disponibles sur le site Internet www.carepropertyinvest.be.

3.1.3 Projets au cours de l'exercice 2021 en Espagne

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets avec un rendement immédiat							
Emera Almeria	Emera Group	18/03/2021	Almería	2021	15 ans (triple net)	10,0 €	Asset deal
Forum Mare Nostrum I	Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	21/07/2021	Alfaz Del Pi	2008	20 ans (triple net)	35,0 €	Asset deal
Projets en cours de développement							
Emera Mostoles	Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 ans (triple net)	12,0 €	Asset deal
Emera Carabanchel	Emera Group	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q2 2022	15 ans (triple net)	14,6 €	Asset deal
Nouveaux projets signés sous conditions suspensives							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	15/07/2021	Tavernes Blanques	Q1 2025	20 ans (triple net)	10,2 €	Asset deal
Solimar Elche	Vivalto Group	21/12/2021	Elche	Q2 2025	20 ans (triple net)	10,2 €	Asset deal

3.1.4 Autres événements au cours de l'exercice 2021

3.1.4.1 FUSIONS

Société fusionnante	Entreprise absorbante	Date d'absorption effective	Date de l'acte	Date de publication Moniteur belge	Code de publication Moniteur belge
t Neerhof Service nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089297
Ruiterschool Van Dooren nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089018
Zilvermolen nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089016
De Wand-Janson nv	Care Property Invest nv	1 janvier 2021	23 juin 2021	26 juillet 2021	BS 26-07-2021/0089014

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

3.1.4.2 CRÉATION/ 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
Care Property Invest Iris S.L.	13 juillet 2021	Acquérir de sites immobiliers de soins de santé en Espagne
Apollo Lier nv	17 novembre 2021	Acquérir des sites immobiliers de soins de santé en Belgique

3.1.4.3 AUGMENTATION DE CAPITAL EN NATURE

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

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

Le 17 novembre 2021, Care Property Invest a acquis le projet « Dungelhoeff » à Lierre par le biais d'un apport en nature de 100 % des actions d'Apollo Lier nv, la société qui possède l'immobilier de ce projet, dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé.

Suite à cet apport, qui a résulté en une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) de 26 532 633€, 1 124 968 actions Care Property Invest ont été émises. Le prix d'émission était de 23,59 € par action.

3.1.4.4 EXTENSION DU PROGRAMME MTN

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

3.1.4.5 ÉMISSION INAUGURALE RÉUSSIE DE SUSTAINABILITY BONDS POUR 32,5 MILLIONS €.

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

Cette émission confirme l'engagement de Care Property Invest en matière de développement durable et le renforcement de sa stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance). Les Sustainability Bonds ont été émis dans le

cadre du Sustainable Finance Framework nouvellement créé par Care Property Invest, pour lequel Care Property Invest a obtenu un avis positif de la part de Sustainalytics. Il est également confirmé que les principes de ce programme de financement sont conformes aux principes de l'ICMA Green Bond Principles.

Le produit net de ces obligations est utilisé exclusivement pour le (re)financement d'actifs durables éligibles, tels que repris dans le cadre de financement durable de Care Property Invest. Les actifs présentent un avantage environnemental et social direct et doivent répondre aux critères d'éligibilité définis dans le Sustainable Finance Framework, conformément aux catégories de projets des Green and Social Bond Principles de l'ICMA, aux objectifs environnementaux de l'UE ainsi qu'aux Sustainable Development Goals (SDG) des Nations unies.

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

Les obligations sont cotées sur Euronext Growth Brussels et ajoutées à l'initiative ESG Bond d'Euronext.

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

3.1.4.6 RECONNAISSANCE POUR LE RAPPORT SUR LA DURABILITÉ PAR L'OBTENTION DU EPRA SBPR SILVER AWARD ET DU EPRA SBPR MOST IMPROVED AWARD ET POUR LE RAPPORT FINANCIER PAR L'OBTENTION DU EPRA BPR GOLD AWARD.

Le 22 septembre 2021, Care Property Invest a reçu à la fois l'EPRA sBPR Silver Award et l'EPRA sBPR Most Improved Award. La Société est heureuse de cette reconnaissance des efforts déployés dans le domaine du reportage sur la durabilité.

Le 22 septembre 2021, la Société a également reçu l'EPRA BPR Gold Award pour la cinquième fois consécutive pour la transparence toujours élevée de ses rapports financiers.

3.1.4.7 RACHAT D'ACTIONS PROPRES

Le 8 décembre 2021, Care Property Invest a annoncé que le conseil d'administration a décidé de poursuivre le programme de rachat d'actions, annoncé le 8 avril 2019, pour un montant total de 180 000 €, afin d'acquérir jusqu'à 7 500 actions, dans les limites de l'autorisation (renouvelée) de rachat d'actions propres, telle qu'accordée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 juin 2020. L'objectif du programme de rachat est de permettre à Care Property Invest de remplir ses obligations en matière de rémunération en faveur de la direction exécutive de Care Property Invest.

Le 22 décembre 2021, Care Property Invest a annoncé que, conformément à l'article 8:4 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant

exécution du CSA, elle a acheté 7 500 actions propres sur Euronext Brussels (cet achat a été ratifié par le conseil d'administration). Les actions ont été achetées à un prix moyen (arrondi) de 25,85 € par action.

Aperçu détaillé des transactions par jour :

Date	Nombre d'actions	Cours moyen (en €)	Cours minimum (en €)	Cours maximum (en €)	Prix total (en €)
14 décembre 2021	4 769	25,86	25,80	25,90	123 340
15 décembre 2021	2 731	25,83	25,75	25,95	70 532
TOTAL	7 500	25,85			193 872

Care Property Invest soumettra une nouvelle politique de rémunération au vote lors de l'assemblée générale annuelle.

3.1.4.8 CORONAVIRUS (COVID-19)

Bien que l'impact de la pandémie de COVID-19 sur la communauté au sens large se faisait encore sentir au début de l'année 2021, on peut dire que le déploiement des programmes de vaccination à travers l'Europe, en donnant la priorité aux résidents et au personnel des centres de services de soins et de logement, a contribué à une perception du risque plus positive dans les centres de services de soins et de logement, où les taux d'occupation sont à nouveau en hausse. Par conséquent, la pandémie n'a pas eu d'impact significatif sur les performances financières de Care Property Invest à ce jour, car les gouvernements locaux de plusieurs pays ont approuvé des programmes d'aide qui permettent aux opérateurs de soins de santé de couvrir (partiellement) les coûts supplémentaires résultant de la pandémie de COVID-19. De plus, les fondements de l'immobilier de soins de santé ne sont pas affectés, car la pandémie ne fait que souligner l'importance de soins de

3.2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2021

3.2.1 Investissements supplémentaires

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

3.2.1.1 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES AUX PAYS-BAS

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Projets achevés							
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Roermond	Q1 2022	25 ans (triple net)	8,2 €	Asset deal
Nouveaux projets en cours de développement							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen B.V	3/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 ans (triple net)	10,4 €	Asset deal

3.2.1.2 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN ESPAGNE

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets avec un rendement immédiat							
Emera Murcia	Emera Group	25/2/2022	Murcia	2021	15 ans (triple net)	10,8 €	Asset deal

3.2.1.3 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES EN IRLANDE

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets avec un rendement immédiat							
Ballincurrig Care Centre	Silver Stream Healthcare	25/2/2022	Ballincurrig	2003	25 ans (triple net)	6,2 €	Asset deal

3.2.2 Création / Acquisition de filiales

Nom filiale constituée	Date de constitution	Objectif
Care Property Invest Emerald Limited	25 janvier 2022	Acquérir de sites immobiliers de soins de santé en Irlande
Nom filiale acquise	Date d'acquisition du contrôle	Objectif
Care Property Invest Lily S.L.	25 février 2022	Acquérir de sites immobiliers de soins de santé en Espagne

3.3 Perspectives d'avenir

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

Vous trouverez de plus amples informations sur ces projets au point « 3.1 Événements marquants au cours de l'exercice 2021 » à la page 16.

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

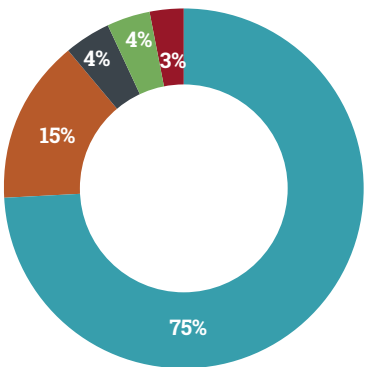
4. Analyse du portefeuille immobilier consolidé ⁽¹⁾

31 décembre 2021	Prix d'acquisition	Juste valeur	Revenus de location
Belgique			
Immeubles de placement en exploitation	466 408 372	512 280 278	22 355 478
Leasings financiers en exploitation	227 690 694	267 844 538	15 864 701
Pays-Bas			
Immeubles de placement en exploitation	89 807 918	96 061 423	3 709 663
Immeubles de placement en cours de développement	41 857 421	44 522 035	0
Espagne			
Immeubles de placement en exploitation	44 950 000	45 625 770	1 303 826
Immeubles de placement en cours de développement	17 700 268	18 075 695	0
TOTAL	888 414 673	984 409 738	43 233 668

(1) La juste valeur est présentée hors droits réels (1 466 599 €) qui sont comptabilisés au bilan sous la rubrique immeubles de placement conformément à la norme IFRS 16.

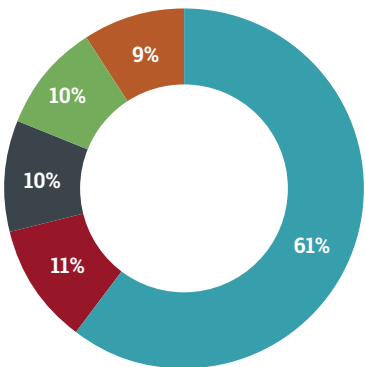
4.1 Répartition géographique

Répartition géographique du nombre de projets



31 décembre 2021

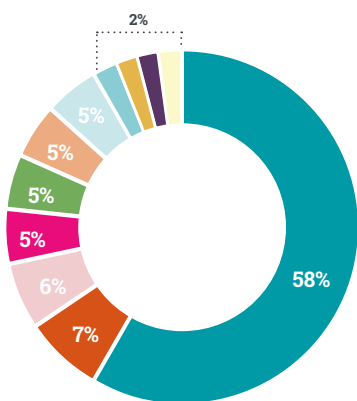
Répartition géographique du nombre d'unités résidentielles



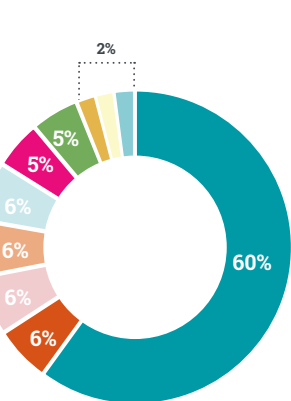
31 décembre 2021

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

4.2 Répartition du nombre de projets par exploitant ⁽¹⁾⁽²⁾

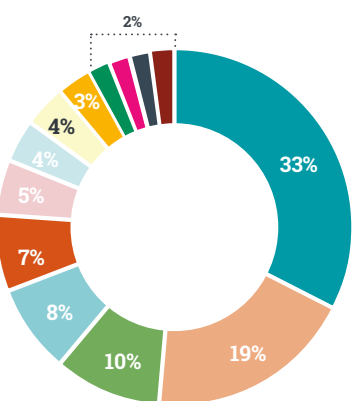


31 décembre 2021

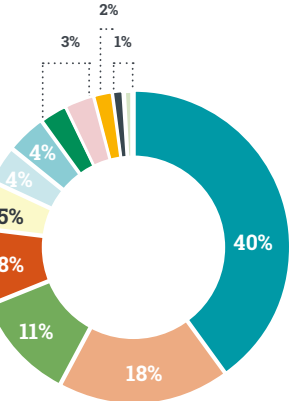


31 décembre 2020

4.3 Répartition par exploitant des revenus reçus des contrats de location et baux emphytéotiques ⁽³⁾



31 décembre 2021



31 décembre 2020

Belgique

- Armonea
- Anima
- My Assist
- asbl
- CPAS
- Orelia Group
- Korian
- Vulpia Care Group
- Résidence du Lac SA
- Autres

Pays-Bas

- Valuas Zorggroep
- Ontzorgd Wonen Groep
- Korian
- De Gouden Leeuw Groep
- Autres

Espagne

- Emera
- Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.
- Autres

(1) Pour les opérateurs suivants, la part dans les projets était inférieure à 1 % au 31 décembre 2021 : Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care B.V., Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A., Ontzorgd Wonen Group et Résidence du Lac.

(2) Pour les opérateurs suivants, la part dans les projets était inférieure à 1 % au 31 décembre 2020 : Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care B.V., Emera, Ontzorgd Wonen Group et Résidence du Lac.

(3) Pour les opérateurs suivants, la part dans les revenus locatifs était inférieure à 1 % au 31 décembre 2021 : Aldenborgh Exploitatie, Com4Care B.V., Emera et Ontzorgd Wonen.

5. Cours de bourse et volume

5.1 Nombre et types d'actions

Nombre des actions au	31/12/2021	31/12/2020
Nombre total d'actions	26 931 116	24 110 034

dont :

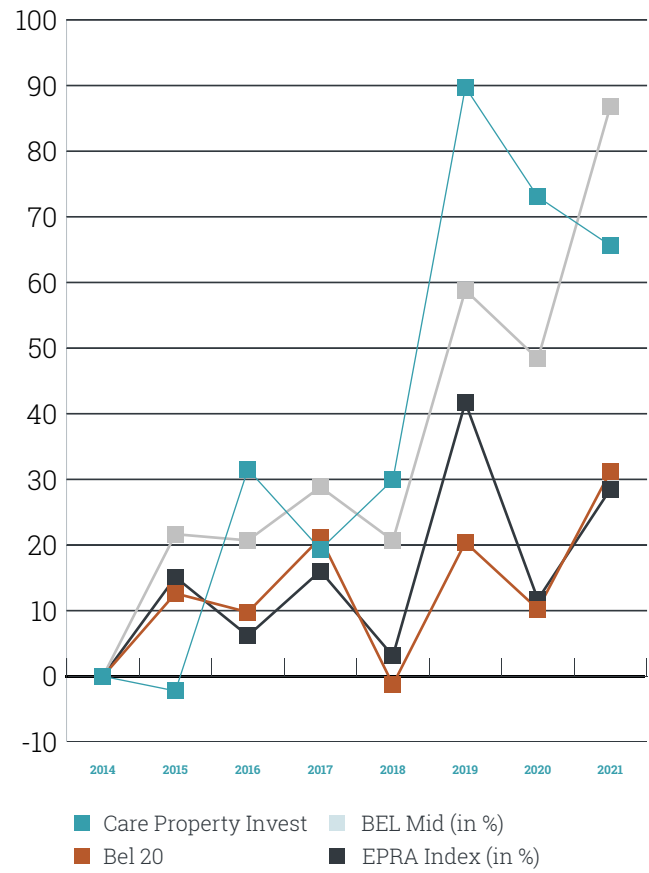
- Nombre d'actions en circulation	26 921 924	24 103 156
- Nombre d'actions propres	9 192	6 878

Valeur des actions au	31/12/2021	31/12/2020
Cours de bourse à la date de clôture	€ 25,75	€ 26,90
Prix de clôture le plus élevé de la période	€ 28,45	€ 34,90
Prix de clôture le moins élevé de la période	€ 24,50	€ 22,30
Cours de bourse moyen	€ 26,47	€ 27,93
Capitalisation boursière	€ 693 476 237	€ 648 559 915
Valeur nette par action	€ 17,80	€ 15,34
Prime par rapport à la valeur nette réelle	44,65%	75,38%
EPRA VAN par action	€ 20,89	€ 20,12
Prime par rapport à l'EPRA VAN	23,24%	33,72%
Flottant	99,97%	99,97%
Volume journalier moyen	23 870	30 696
Taux de rotation	23,83%	34,96%

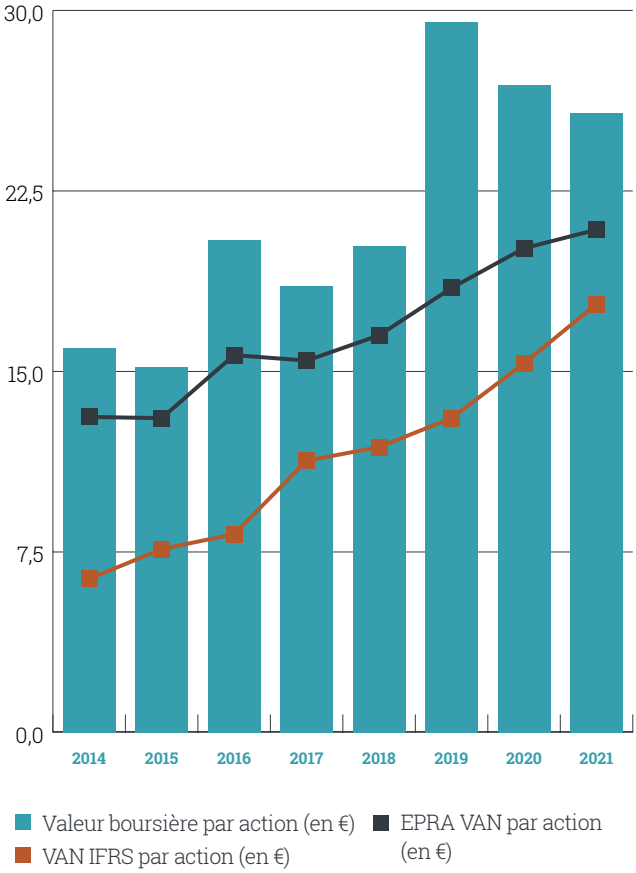
Dividende par action au	31/12/2021	31/12/2020
Dividende brut par action ⁽¹⁾	€ 0,87	€ 0,80
Dividende net par action	€ 0,74	€ 0,68
Précompte mobilier appliqué	15%	15%
Rendement brut du dividende par action par rapport au cours de l'action	3,38%	2,97%
Taux de distribution (au niveau statutaire)	80,03%	84,14%
Taux de distribution (au niveau consolidé)	82,27%	80,57%

(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle du 25 mai 2022. Le coupon 14 donne droit à un dividende de 0,7461 € et le coupon 15 à un dividende de 0,1239 €.

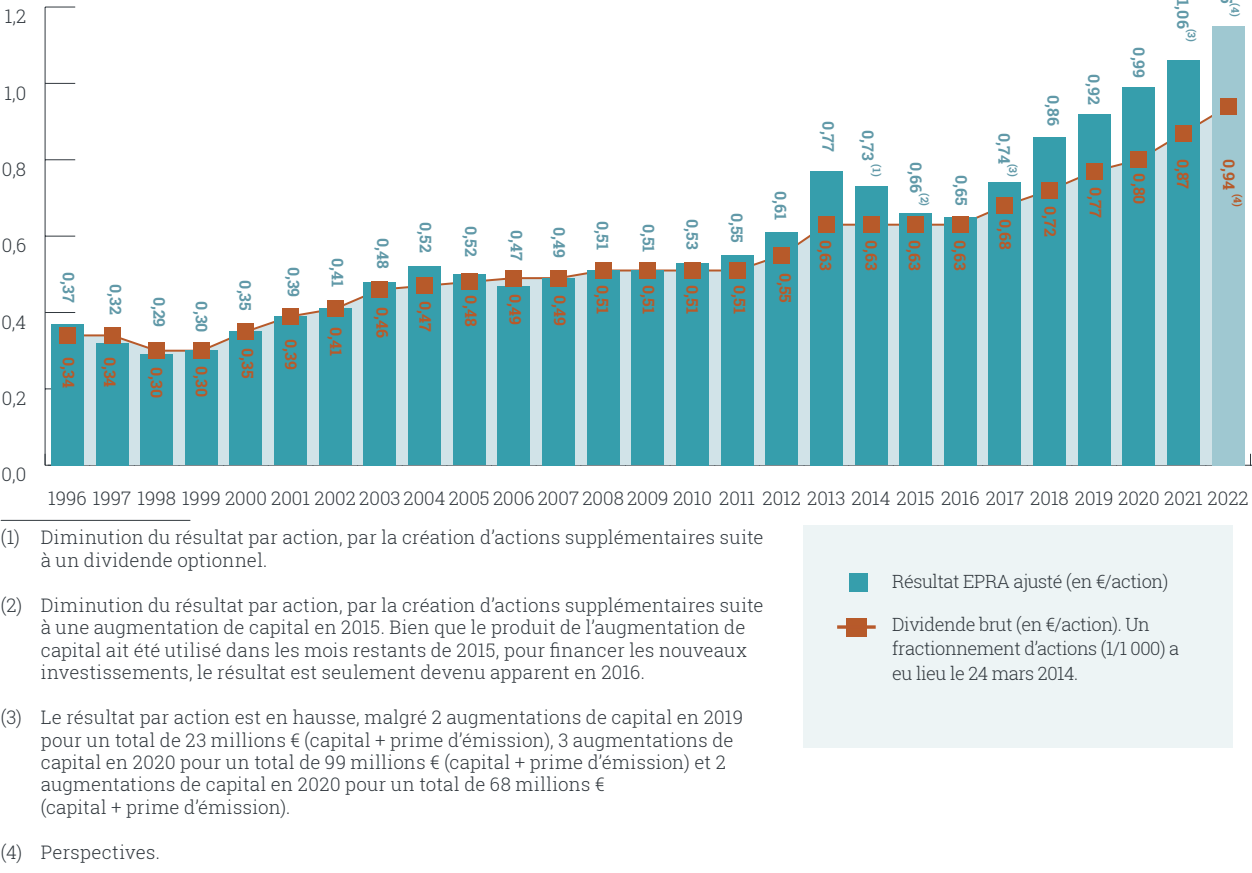
Comparaison du cours de l'action (in %)



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

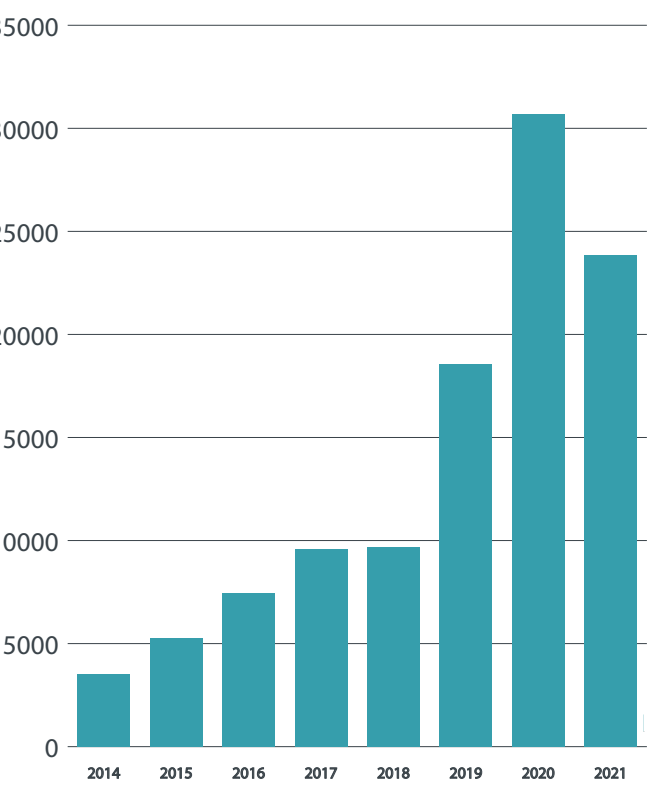


Évolution du dividende brut (en €/action) depuis l'introduction en bourse

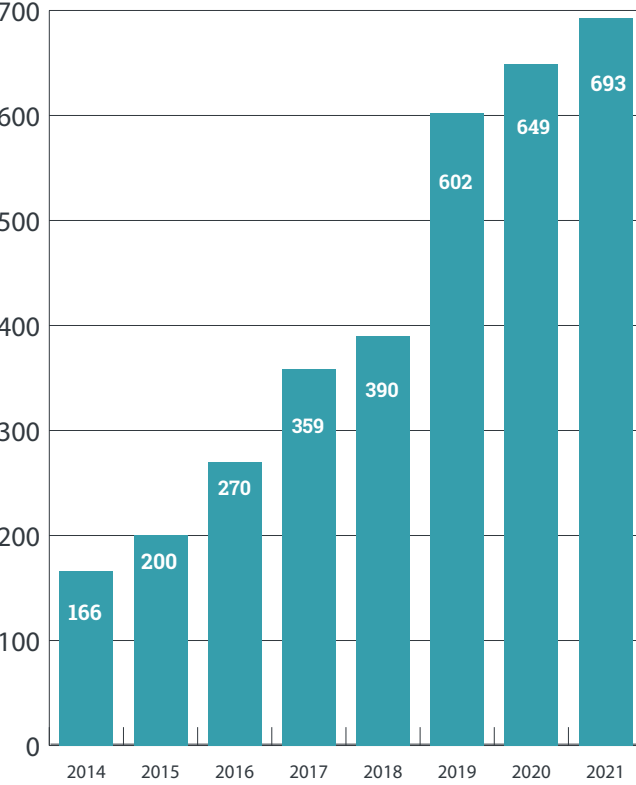


Liquidité des actions

Nombre moyen d'actions négociées par jour



Évolution de la capitalisation boursière (en millions €)



Pour l'exercice 2021, la Société propose un dividende brut de 0,87 € par action. Cela représente un dividende net de 0,7395 € par action et une augmentation de 8,75 %.

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

6.1 État consolidé du résultat global

Montants en EUR		31/12/2021	31/12/2020
I	Revenus locatifs (+)	43 233 668	36 203 096
RÉSULTAT LOCATIF NET		43 233 668	36 203 096
V	Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+)	419 382	551 247
VII	Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-419 382	-551 247
RÉSULTAT IMMOBILIER		43 233 668	36 203 096
IX	Coûts techniques (-)	-4 090	-2 284
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4 090	-2 284
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		43 229 578	36 200 812
XIV	Frais généraux de la Société (-)	-7 896 543	-7 217 459
XV	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-29 439	1 362 430
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		35 303 597	30 345 783
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	22 143 057	2 598 197
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		57 446 653	32 943 980
XX	Revenus financiers (+)	430	90
XXI	Charges d'intérêts nettes (-)	-7 844 467	-7 099 028
XXII	Autres charges financières (-)	-586 893	-535 760
XXIII	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	11 165 200	-5 358 254
RÉSULTAT FINANCIER		2 734 270	-12 992 952
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		60 180 924	19 951 028
XXIV	Impôts sur les sociétés (-)	-405 372	90 241
XXV	Exit tax (-)	-120 731	-176 357
IMPÔTS		-526 103	-86 116
RÉSULTAT NET (part du groupe)		59 654 821	19 864 912
Autres éléments du résultat global		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		59 654 821	19 864 912

6.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Montants en EUR	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	59 654 821	19 864 912
Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	€ 2,2976	€ 0,8598
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	38,62%	14,45%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	8,92%	3,20%

6.3 Composants du résultat net

Montants en EUR	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	59 654 821	19 864 912
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-32 196 859	3 094 548
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	254 511	211 654
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-22 143 057	-2 598 197
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-11 165 200	5 358 254
Marge de profit ou perte imputée lors de périodes	856 887	122 836
RÉSULTAT EPRAAJUSTÉ	27 457 962	22 959 461
Résultat EPRA ajusté par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	€ 1,0576	€ 0,9937
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	17,78%	16,70%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	4,11%	3,69%

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 23 105 198 au 31 décembre 2020 et a augmenté à 25 963 657 actions au 31 décembre 2021. Le nombre d'actions était de 24 110 034 au 31 décembre 2020 (dont 6 878 actions propres) et est passé à 26 931 116 actions au 31 décembre 2021 (dont 9 192 actions propres).

Le nombre d'actions a évolué suite à (i) l'apport en nature du centre de services de soins et de logement avec des logements à assistance « Résidence des Ardennes », située à Attert, le 20 janvier 2021 pour lequel 1 696 114 nouvelles actions ont été émises et (ii) une augmentation de capital en nature pour l'achat de 100 % des actions d'Apollo Lier nv, propriétaire du centre de services de soins et de logement avec des logements à assistance « Dunglehoeff », situé à Lierre. La transaction a eu lieu le 17 novembre 2021. À cette fin, 1 124 968 nouvelles actions ont été émises. Les actions émises sous (i) ont droit aux dividendes pour tout l'exercice 2021, celles émises sous (ii) participent au résultat à partir du 10 novembre 2021 (coupon 15 et suivants).

Le rendement brut est calculé dans le tableau « 6.2 Résultat net par action sur une base consolidée » en divisant le résultat net par action par le prix d'émission initial en 1996 (c'est-à-dire 5,9495 €) d'une part et la valeur boursière à la date de clôture d'autre part. Dans le tableau intitulé « 6.3 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 25,75 € au 31 décembre 2021 et à 26,90 € au 31 décembre 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 74,38% par rapport au 31 décembre 2020.

Les **revenus locatifs** au 31 décembre 2021 ont augmenté de 19,42% 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 (i) l'acquisition de nouveaux immeubles de placement et (ii) à l'achèvement de projets de développement en 2021. Les immeubles de placement acquis en 2020 contribuent également à l'augmentation des revenus locatifs en 2021.

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

Les **frais généraux de la Société** ont augmenté de 679 084 € par rapport au 31 décembre 2020. Cette augmentation peut être largement attribuée à l'augmentation de la rémunération, le nombre moyen d'employés passant de 15,30 ETP au 31 décembre 2020 à 20,90 ETP au 31 décembre 2021. De plus, la croissance de la Société contribue également à l'augmentation des frais généraux de la Société.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont diminué, passant de 1 362 430 € au 31 décembre 2020 à -29 439 € au 31 décembre 2021. Cette diminution est principalement due à l'achèvement du projet « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke, qui a généré des revenus importants en 2020. De plus, le montant du préfinancement à récupérer était plus faible au cours de l'exercice 2021 qu'en 2020.

Au 31 décembre 2021, ce poste se compose principalement de la rémunération pour la gestion de projets de 720 080 €, qui concerne en grande partie le recouvrement du préfinancement des projets néerlandais en cours, contribuant au résultat de trésorerie de la Société et à la marge de profit et de perte sur les projets de -856 887 €. 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 22 143 057 € au 31 décembre 2021. Cette augmentation reflète une variation positive globale de la juste valeur des immeubles de placement en portefeuille en raison des attentes d'inflation sur le marché immobilier et, outre cette tendance générale, peut être attribuée aux variations de la juste valeur des acquisitions en 2021 et à la livraison définitive du projet « Nuance » à Forest (Belgique). Il s'agit également ici de variations non réalisées qui sont corrigées dans le résultat EPRA ajusté.

Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de la levée supplémentaire de fonds étrangers pour financer les acquisitions qui ont eu lieu dans le courant de 2020 et 2021, d'une part, et pour financer les développements de projets en cours, d'autre part. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élevait à 1,92% au 31 décembre 2021. Il s'agit d'une diminution importante par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,22% au 31 décembre 2020. Ceci est dû à un taux d'intérêt marginal plus faible que la Société doit payer sur les nouvelles dettes qu'elle contracte.

Le résultat financier a été influencé positivement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une augmentation des taux d'intérêt du marché, une valeur positive de 11 165 200 € a été obtenue au 31 décembre 2021. Par conséquent, l'impact total à ce jour s'élève à -16 810 790 € 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 décembre 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 27 457 962 € au 31 décembre 2021 contre 22 959 461 € au 31 décembre 2020. Cela représente une augmentation de 19,59%. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,9937 € au 31 décembre 2020 à 1,0576 € au 31 décembre 2021. Cela représente une augmentation de 6,43% et est inférieur à l'augmentation du résultat EPRA ajusté total en raison de l'augmentation du nombre d'actions émises.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

6.4 Bilan consolidé

Montants en EUR	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS		
I. ACTIFS NON COURANTS	927 165 460	739 484 884
B. Immobilisations incorporelles	122 671	158 457
C. Immeubles de placement	718 031 800	533 854 521
D. Autres immobilisations corporelles	4 739 677	2 271 023
E. Immobilisations financières	2 685 847	177 036
F. Créances de location-financement	186 775 769	187 355 753
G. Créances commerciales et autres immobilisations	14 809 696	15 666 584
H. Impôts différés - actifs	0	1 510
II. ACTIFS COURANTS	18 150 751	9 732 072
D. Créances commerciales	4 514 443	2 459 728
E. Créances fiscales et autres actifs courants	10 167 850	2 294 990
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 544 873	3 751 851
G. Comptes de régularisation	923 585	1 225 503
TOTAL DE L'ACTIF	945 316 211	749 216 956
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES	479 258 685	369 779 481
A. Capital	160 226 675	143 442 647
B. Prime d'émission	233 064 630	181 447 992
C. Réserves	26 312 561	25 023 930
D. Résultat net de l'exercice	59 654 821	19 864 912
PASSIFS	466 057 525	379 437 475
I. Passifs non courants	296 256 614	237 598 310
B. Dettes financières non courantes	274 600 056	205 399 114
C. Autres passifs financiers non courants	19 494 005	27 975 990
E. Autres passifs non courants	1 993 405	1 782 301
F. Impôts différés - passifs	169 147	2 440 905
II. Passifs courants	169 800 911	141 839 165
B. Dettes financières courantes	151 220 542	125 266 029
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 245 266	12 096 802
E. Autres passifs courants	3 550 796	2 440 285
F. Comptes de régularisation	2 784 307	2 036 049
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	945 316 211	749 216 956

Note explicative du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 184 177 279 € en 2021 grâce à l'acquisition d'immeubles de placement, à savoir les projets « Résidence des Ardennes » à Attert (BE), « Dungalhoeff » à Lierre (BE), « Emera Almeria » à Almeria (ES) et « Forum Mare Nostrum I » à Alfaz del Pi (ES) et des projets de développement, à savoir les projets « Amstel » à Ouderkerk aan de Amstel (NL) et « Emera Mostoles » à Madrid (ES). Cette augmentation s'explique également par la poursuite du développement des projets « De Orangerie » à Nimègue (NL), « Margaritha Maria Kerk » à Tilburg (NL), « Sterrenwacht » à Middelburg (NL), « Villa Wulperhorst » à Zeist (NL), « St. Josephkerk » à Hillegom (NL), « De Gouden Leeuw » à Zutphen (NL), « Aldenborgh » à Roermond (NL), « Villa Vught » à Vught (NL), « Mariënhaven » à Warmond (NL), « Huize Elsrijk » à Amstelveen (NL) et « Emera Carabanchel » à Madrid (NL).

Les projets « Villa Wulperhorst » à Zeist (NL), « De Gouden Leeuw » à Zutphen (NL) et « De Orangerie » à Nimègue (NL) et le bâtiment de l'église du projet « Margaritha Maria Kerk » à Tilburg (NL) ont été achevés au cours de l'exercice 2021.

Les experts immobiliers confirment la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 716,6 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 8,5 % pour les biens immobiliers aux Pays-Bas. Pour les biens immobiliers en Espagne, ils sont déterminés par la région où le bien est situé.

Autres immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2021, ce poste comprend 4 715 961 € d'« immobilisations corporelles

pour usage propre ». L'augmentation par rapport au 31 décembre 2020 s'explique par la poursuite du développement du siège social à Schoten.

Créances de location-financement

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

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 267 844 539 € au 31 décembre 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.

Les actifs fiscaux et autres actifs courants

s'élèvent à 10 167 850 € au 31 décembre 2021, ce qui est considérablement plus élevé que d'habitude. Sur ce montant, 8,5 millions € concernaient un montant inscrit sur un compte de tiers chez le notaire dans le cadre de l'achat d'un projet immobilier, qui a été réalisé après la fin de l'année.

Dettes et engagements

Au 31 décembre 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 décembre 2021, le montant déjà tiré s'élevait à 96,5 millions € en billets de trésorerie et 21,0 millions € en obligations.

Montants en EUR	31/12/2021	31/12/2020
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	6,55	6,33
Montant nominal des dettes financières à court et long terme	425 932 431	330 582 772
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾	1,92%	2,22%
Montant notionnel des instruments dérivés	156 527 042	156 914 042
Juste valeur des instruments de couverture	-16 810 790	-27 975 990

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

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

Pour couvrir ses dettes à taux variable, la Société utilise des swaps de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2021, la Société a couvert 93,08 % de ses dettes, soit par un swap de taux d'intérêt, soit par un taux d'intérêt fixe.

Le taux d'endettement consolidé, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, était de 47,06% au 31 décembre 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 305,0 millions € au 31 décembre 2021.

Les autres passifs financiers non courants s'élèvent à 19 494 005 € au 31 décembre 2021, contre 27 975 990 € au 31 décembre 2020. Ce poste concerne la comptabilisation de la juste valeur des instruments financiers conclus. La diminution de ce passif est le résultat de l'augmentation des taux d'intérêt du marché au cours de l'exercice 2021. Les instruments financiers dont la juste valeur est positive sont comptabilisés dans la rubrique **des immobilisations financières**.

Les autres passifs non courants s'élèvent à € 1 993 405 et sont restés pratiquement inchangés par rapport au 31 décembre 2020. Il s'agit des dettes relatives aux droits réels des projets « La Résidence du Lac » à Genval (BE), « Residentie De Anjers » à Balen (BE) et « Villa Wulperhorst » à Zeist (NL), qui sont comptabilisées au bilan conformément à la norme IFRS 16.

Les autres passifs courants ont augmenté par rapport au 31 décembre 2020 à un montant de 3 550 796 € et concernent des passifs à court terme liés à des projets de développement. Sur l'encours à la fin de l'année, un montant de € 2 242 195 a été payé début janvier 2022 dans le cadre de l'achèvement de l'extension du projet « Résidence des Ardennes » à Attert (BE).

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

Montants en EUR	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	122 671	158 457
Immeubles de placement	718 031 800	533 854 521
Créances de location-financement et créances commerciales	267 844 539	287 828 165
Instruments de couverture autorisés	2 683 216	0
Impôts différés - actifs	0	1 510
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	20 348 186	8 428 280
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 544 873	3 751 851
TOTAL DE L'ACTIF	1 011 575 284	834 022 785
Capitaux propres	479 258 685	369 779 481
Plus-value de réévaluation sur les créances de location-financement	66 259 073	84 805 829
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽²⁾	443 610 065	346 984 529
Autres passifs	22 447 460	32 452 946
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 011 575 283	834 022 785
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	43,97%	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.

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

Montants en EUR	31/12/2021	31/12/2020
Total de l'actif	945 316 211	749 216 956
Passifs	-466 057 525	-379 437 475
ACTIFS NET	479 258 686	369 779 481
Valeur nette par action	€ 17,80	€ 15,34
Total de l'actif	945 316 211	749 216 956
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-449 246 736	-351 461 485
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	496 069 476	397 755 471
Valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	€ 18,43	€ 16,50
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	1 011 575 284	834 022 785
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubriques « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-449 077 589	-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)	562 497 695	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 »	€ 20,89	€ 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 décembre 2021, la Société détenait 9 192 actions propres.

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

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



Avec un portefeuille immobilier conjoint qui dépasse le seuil de 690 billions €⁽¹⁾, plus de 280 membres de l’EPRA (entreprises, investisseurs et leurs fournisseurs) représentent le cœur de l’immobilier européen coté. L’objectif de cette organisation à but non lucratif, est de promouvoir l’immobilier européen (coté) et son rôle dans la Société. Les membres sont cotés en bourse et forment un front afin de travailler ensemble pour améliorer les directives sur la comptabilité, la divulgation et la gouvernance d’entreprise dans le secteur de l’immobilier européen. En plus, elle assure des fournisseurs d’informations qualitatives aux investisseurs et publie des normes pour les publications financières, qui à partir du rapport financier annuel de l’exercice 2016, sont également inclus dans le rapport financier semestriel et annuel de Care Property Invest.

Le conseil d’administration de l’European Public Real Estate Association (« EPRA ») a publié, en octobre 2019 une mise à jour du rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations » (« EPRA Best Practices »). Le rapport est disponible sur le site de l’EPRA (www.epra.com). Ce document reprend des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs

(1) Exclusivement dans l’immobilier européen.

de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées. Care Property Invest s’inscrit dans cette tendance à la standardisation du rapportage visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l’information, et fournit aux investisseurs la plupart des recommandations formulées par l’EPRA.

Les efforts faits par Care Property Invest au cours de l’exercice 2020 pour appliquer le plus complètement possible les normes EPRA dans ses rapports financiers annuels et semestriels ont été récompensés pour la cinquième fois en septembre 2021 par un **EPRA BPR Gold Award** lors de la conférence annuelle de l’EPRA. La Société s’est engagée à améliorer continuellement la transparence et la qualité des rapports financiers et souhaite également de mériter cette reconnaissance dans les exercices qui suivent.

En plus, l’EPRA publie également des principes concernant les rapports sur la durabilité et les mesures de performance en matière de durabilité, les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). La Société a déjà publié un rapport de durabilité pour les exercices 2019 et 2020, en appliquant les sBPR. Pour son rapport de durabilité, Care Property Invest a reçu à la fois le prix EPRA sBPR Silver Award et le prix EPRA sBPR Most Improved Award en septembre 2021. La Société est heureuse de cette reconnaissance des efforts déployés dans le domaine des rapports sur la durabilité et entend continuer à progresser dans ce domaine à l’avenir.



7.1 L’indice EPRA

L’indice EPRA est utilisé dans le monde entier comme indice de référence et est l’indice d’investissement le plus utilisé afin de comparer les performances des sociétés immobilières cotées en bourse et des REITs. Le 31 décembre 2021,

l’indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe est composé sur la base d’un groupe de plus de 106 sociétés, qui ont une capitalisation boursière combinée de plus de 357 milliards € (capitalisation boursière totale).

7.2 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA : aperçu détaillé

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

Les informations présentées dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises au contrôle de la FSMA. Le commissaire a vérifié pour les indicateurs EPRA, par le biais d’une évaluation, si ces données ont été calculées conformément aux définitions des lignes directrices des EPRA Best Practices Recommendations et si les données financières utilisées correspondent aux chiffres inclus dans les états financiers consolidés audité’s.

		31/12/2021	31/12/2020
EPRA Résultat	x 1 000 €	26 347	22 625
Résultat provenant des activités opérationnelles.	€/action	1,01	0,98
EPRA Résultat ajusté	x 1 000 €	27 458	22 959
Résultat provenant des activités opérationnelles, corrigé des éléments hors caisse propres à l’entreprise (à savoir les contrats de location financement - marge de profit ou de perte attribuable à la période, les amortissements, les provisions et autres résultats du portefeuille).	€/action	1,06	0,99
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	%	18,28%	15,91%
Dépenses administratives/opérationnelles, comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts.			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)	%	18,28%	15,91%
Dépenses administratives/opérationnelles, moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts.			

		31/12/2021	31/12/2020
EPRA VAN	x 1 000 €	562 498	485 002
Valeur de l'Actif Net (VAN), ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement à long terme.	€/action	20,89	20,12
EPRA VANNN	x 1 000 €	512 986	419 811
EPRA VAN, ajusté pour tenir compte des justes valeurs des (i) instruments de couverture, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	€/action	19,05	17,42
EPRA NRV	x 1 000 €	585 953	498 785
EPRA Net Reinstatement Value suppose que la Société ne vendra jamais ses actifs et donne une estimation du montant nécessaire pour rétablir la Société.	€/action	21,76	20,69
EPRA NTA	x 1 000 €	562 206	482 403
EPRA Net Tangible Assets, suppose que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	€/action	20,88	20,01
EPRA NDV	x 1 000 €	512 986	419 811
EPRA Net Disposal Value représente la valeur revenant aux actionnaires de la Société en cas de vente de ses actifs, ce qui entraînerait le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs à leur montant maximum, déduction faite des impôts.	€/action	19,05	17,42
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	%	4,87%	5,08%
Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers actuels («passing rents») à la date de clôture, hors charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille et augmentés des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement.			
EPRA RIN ajusté ("Topped-up" RIN)	%	5,07%	5,08%
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN, relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.			
EPRA Taux de vacance locative ^{(1) (2)}	%	0,08%	0,11%
Valeur locative estimée (VLE) des surface vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total.			

- (1)

Care Property Invest ne court un risque d'inoccupation que dans le projet « Tilia », à Gullegem. Pour les autres projets, le risque est placé auprès de la contrepartie et la Société reçoit le canon/le loyer, indépendamment de la survenance d'une certaine vacance. Au 31 décembre 2021, il y a 4 appartements vacants pour le projet « Tilia ».
- (2)

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

7.2.1 Résultat EPRA

Montants en 1 000 EUR		31/12/2021	31/12/2020
Bénéfice net selon les états financiers		59 655	19 865
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA :		-33 308	2 760
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-22 143	-2 598
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets des débouclages	-11 165	5 358
Résultat EPRA		26 347	22 625
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾		25 963 657	23 105 198
Résultat EPRA par action (en €)		1,01	0,98

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

7.2.2 Résultat EPRA ajusté

Montants en 1 000 EUR		31/12/2021	31/12/2020
Bénéfice net selon les états financiers		59 655	19 865
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA :		-32 197	3 095
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-22 143	-2 598
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets des débouclages	-11 165	5 358
(xi)	Éléments hors caisse propres à l'entreprise	1 111	334
Résultat EPRA ajusté		27 458	22 959
Nombre moyen pondéré d'actions ⁽¹⁾		25 963 657	23 105 198
Résultat EPRA ajusté par action (en €)		1,06	0,99

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

7.2.3 Réconciliation du Résultat EPRA au Résultat EPRA Ajusté

Montants en 1 000 EUR		31/12/2021	31/12/2020
Résultat EPRA		26 347	22 625
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur		255	212
Marge de profit ou de perte des projets allouée à la période		857	123
Résultat EPRA ajusté		27 458	22 959

Montants en EUR/action		31/12/2021	31/12/2020
Résultat EPRA		1,0147	0,9792
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur		0,0098	0,0092
Marge de profit ou de perte des projets allouée à la période		0,0330	0,0053
Résultat EPRA ajusté		1,0576	0,9937

7.2.4 EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
VAN selon les états financiers	479 259	369 779
VAN par action selon les états financiers	17,80	15,34
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	479 259	369 779
À inclure		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	66 259	84 806
À exclure		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	-16 811	-27 976
(v.a) Impôts différés	-169	-2 441
EPRA VAN	562 498	485 002
Nombre d'actions ⁽²⁾	26 921 924	24 103 156
EPRA VAN par action (en €)	20,89	20,12

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

7.2.5 EPRA Triple Net Asset Value (VANNN)

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
EPRA VAN	562 498	485 002
À inclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-16 811	-27 976
(ii) Juste valeur de la dette	-32 531	-34 774
(iii) Impôts différés	-169	-2 441
EPRA VANNN	512 986	419 811
Nombre d'actions ⁽¹⁾	26 921 924	24 103 156
EPRA VANNN par action (en €)	19,05	17,42

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

7.2.6 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires	479 259	369 779
VAN dilué	479 259	369 779
À inclure		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	66 259	84 806
VAN dilué à la juste valeur	545 518	454 585
À exclure		
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-16 811	-27 976
À inclure		
(xi) Droits de mutation sur les biens immobiliers	23 624	16 223
EPRA NRV	585 953	498 785
Nombre d'actions ⁽²⁾	26 921 924	24 103 156
EPRA NRV par action (en €)	21,76	20,69

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

7.2.7 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires	479 259	369 779
VAN dilué	479 259	369 779
À inclure		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	66 259	84 806
VAN dilué à la juste valeur	545 518	454 585
À exclure		
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-16 811	-27 976
(viii.b) Immobilisations Incorporelles	123	158
EPRA NTA	562 206	482 403
Nombre d'actions ⁽²⁾	26 921 924	24 103 156
EPRA NTA par action (en €)	20,88	20,01

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

7.2.8 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
IFRS capitaux propres attribuables aux actionnaires	479 259	369 779
VAN dilué	479 259	369 779
À inclure		
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	66 259	84 806
VAN dilué à la juste valeur	545 518	454 585
À inclure		
(ix) Juste valeur de la dette	-32 531	-34 774
EPRA NDV	512 986	419 811
Nombre d'actions ⁽²⁾	26 921 924	24 103 156
EPRA NDV par action (en €)	19,05	17,42

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

7.2.9 EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA Rendement Initial Net Ajusté (RIN ajusté)

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement en juste valeur	716 565	532 442
La juste valeur des contrats de location-financement ⁽¹⁾	267 845	287 828
Projets de développement (-)	-62 598	-60 926
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	921 812	759 344
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement (+)	19 913	13 493
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	941 725	772 837
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	45 894	39 239
Revenus locatifs nets annualisés	45 894	39 239
Réductions de loyer échéant dans les 12 mois et autres avantages	1 878	46
Revenus locatifs net annualisés ajustés	47 771	39 285
EPRA RIN (en %)	4,87%	5,08%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,07%	5,08%

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

7.2.10 EPRA Vacance Locative ⁽¹⁾

Exercice clôturé le	31/12/2021	31/12/2020
Surfaces locatives (en m²)	479 934	392 660
VLE des surfaces vacantes	37	45
VLE du portefeuille total	48 574	41 036
EPRA VACANCE LOCATIVE (%)	0,08%	0,11%

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

Care Property Invest ne court un risque d'inoccupation que dans le projet « Tilia », à Gullegem. Pour les autres projets, le risque est placé auprès de la contrepartie et la Société reçoit le canon/le loyer, indépendamment de la survenance d'une certaine vacance. Au 31 décembre 2021, il y a 4 appartements vacants pour le projet « Tilia ».

7.2.11 Portefeuille Immobilier - Revenus Locatifs Nets À Périmètre Constant

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

Montants en 1 000 EUR	31/12/2020				31/12/2021		
	Revenus locatifs nets à portefeuille constant	Acquisitions	Ventes	En exploitation	Revenus locatifs nets à portefeuille constant	Revenus locatifs nets pour la période	Evolution des revenus locatifs nets à portefeuille constant
Belgique	29 317	2 064	0	6 736	29 421	38 220	0,35%
Immeubles de placement en exploitation	14 042	2 064	0	6 174	14 118	22 355	
Créances de location-financement	15 275	0	0	562	15 303	15 865	
Pays-Bas	1 531	1 020	0	1 143	1 547	3 710	1,01%
Immeubles de placement en exploitation	1 531	1 020	0	1 143	1 547	3 710	
Espagne	0	1 304	0	0	0	1 304	0,00%
Immeubles de placement en exploitation	0	1 304	0	0	0	1 304	
Total des immeubles de placement et de leasing financiers en exploitation	30 848	4 387	0	7 879	30 967	43 234	0,39%

7.2.12 EPRA Ratios des Coûts

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-7 930	-5 857
Frais techniques	-4	-2
Frais généraux de la société	-7 897	-7 217
Autres revenus et charges d'exploitation	-29	1 362
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-7 930	-5 857
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-7 930	-5 857
Revenus locatifs bruts (C)	43 374	36 824
EPRA RATIO DE COÛTS (charges directes de vacance incluses) (A/C)	18,28%	15,91%
EPRA RATIO DE COÛTS (charges directes de vacance exclues) (B/C)	18,28%	15,91%

Frais généraux et d'exploitation capitalisés (y compris la part des entreprises conjointes)	1 205	2 429
---	-------	-------

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



En septembre 2021, les efforts de la Société ont été récompensés pour la cinquième fois par un EPRA BPR Gold Award.

7.2.13 EPRA CAPEX

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
Coûts d'investissement capitalisés sur les immeubles de placement		
(1) Acquisitions (1)	102 014	109 905
(2) Projets de développement (2)	54 933	30 507
(3) Immeubles en exploitation (3)	632	65
Autres types de dépenses non imputées significatives	632	65
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement	157 579	140 477
Élimination des coûts non-monétaires	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des immeubles de placement sur une base de trésorerie	157 579	140 477

Montants en 1 000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
Coûts d'investissement capitalisés sur les leasings financiers		
(2) Projets de développement (2)	0	427
(3) Immeubles en exploitation (3)	0	99
Autres types de dépenses non imputées significatives	0	99
(4) Intérêts capitalisés	0	529
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers	0	1 054
Élimination des coûts non-monétaires	0	0
Total des coûts d'investissement capitalisés des leasings financiers sur une base de trésorerie	0	1 054

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

- (1)

2021: Il s'agit de l'acquisition des projets Résidence des Ardennes à Attert (BE), Dunglehoeff à Lierre (BE), Emera Almeria à Almeria (ES) et Forum Mare Nostrum I à Alfaz del Pi (ES).

2020: Il s'agit des acquisitions des projets La Reposée à Mons (BE), New Beaugency à Bernissart (BE), De Wand à Laeken (BE), Keymolen à Lennik (BE), Westduin à Westende (BE), Het Witte Huis à Oegstgeest (NL), Villa Oranjepark à Oegstgeest (NL), De Meerlhorst à Heemstede (NL) et Boarnsterhim State à Aldeboarn (NL).
- (2)

Immeubles de placement :

2021: Il s'agit de la poursuite du développement des projets De Orangerie à Nimègue (NL), Margaritha Mariakerk à Tilburg (NL), Sterrenwacht à Middelburg (NL), Villa Wulperhorst à Zeist (NL), St. Josephkerk à Hillegom (NL), De Gouden Leeuw à Zutphen (NL), Aldenborgh à Roermond (NL), Mariënhaven à Warmond (NL), Villa Vught à Vught (NL), Huize Elsrijk à Amstelveen (NL) et Emera Carabanchel à Madrid (ES), ainsi que l'acquisition des projets de développement Résidence des Ardennes à Attert (BE), Amstel à Ouderkerk aan de Amstel (NL) et Mostoles à Madrid (ES).

2020: Il s'agit de la poursuite du développement des projets Nuance à Forest (BE), De Orangerie à Nimègue (NL), Margaritha Mariakerk à Tilburg (NL), Sterrenwacht à Middelburg (NL), Villa Wulperhorst à Zeist (NL), St. Josephkerk à Hillegom (NL) et De Gouden Leeuw à Zutphen (NL), ainsi que l'acquisition des projets de développement Aldenborgh à Roermond (NL), Mariënhaven à Warmond (NL), Villa Vught à Vught (NL), Huize Elsrijk à Amstelveen (NL) et Emera Carabanchel à Madrid (ES)

Leasings financiers :

2020: Il s'agit de la poursuite du développement du projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE) pour son achèvement.
- (3)

Immeubles de placement :

Il s'agit des coûts limités activés relatifs aux biens immobiliers en exploitation.

Leasings financiers :

2020: Il s'agit de l'activation des coûts suite à à la livraison provisoire du projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE).
- (4)

2020: Il s'agit des coûts de financement capitalisés relatifs au projet Assistentiewoningen De Stille Meers à Middelkerke (BE).

8. Affectation du résultat

Compte tenu de l'obligation de distribution minimale conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire de la Société du 25 mai 2022 de distribuer un dividende brut total pour l'exercice 2021 de 22 588 331 € ou 0,87 € par action (0,7461 € pour le coupon 14 et 0,1239 € pour le coupon 15). Après déduction du précompte mobilier de 15%, cela représente un dividende net de 0,7395 € par action (0,6342 € pour le coupon 14 et 0,1053 € pour le coupon 15).

Cela représente une augmentation de 8,75 % par rapport au dividende versé pour l'exercice 2020. Le taux de distribution sera alors de 80,03% au niveau statutaire et de 82,27% au niveau consolidé, sur la base du résultat EPRA ajusté.

Les actions avec le coupon n°14 ont droit à un dividende proportionnel à partir du 1er janvier 2021 jusqu'au 9 novembre 2021. Les actions avec le coupon n°15 auront droit à un dividende proportionnel du 10 novembre 2021 au 31 décembre 2021.

Conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, le paiement minimum du dividende s'élève à 22 579 171 € pour l'exercice 2021. Dans le cas d'un résultat net positif pour l'exercice, ce montant doit au moins être distribué comme rémunération du capital, c'est-à-dire 80% du résultat corrigé moins la réduction de la dette au cours de l'exercice.

Tableau récapitulatif :

Nombre d'actions donnant droit au dividende - coupon n° 14	25 804 456
Nombre d'actions donnant droit au dividende - coupon n° 15	26 921 924
Rémunération du capital - coupon n° 14	€ 19 252 705
Rémunération du capital - coupon n° 15	€ 3 335 626
Rémunération totale du capital	€ 22 588 331
Dividende brut par action pour les actions avec coupon n° 14	€ 0,7461
Dividende brut par action pour les actions avec coupon n° 15	€ 0,1239
Dividende brut total par action pour les actions avec coupon n° 14 et 15	€ 0,87
Rendement brut par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2021	3,38%
Dividende net par action pour les actions avec coupon n° 14 ⁽¹⁾	€ 0,6342
Dividende net par action pour les actions avec coupon n° 15 ⁽¹⁾	€ 0,1053
Dividende net total par action pour les actions avec coupons n° 14 et 15 ⁽¹⁾	€ 0,74
Rendement net par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2021	2,87%
Paiement du dividende	27 mai 2022

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

9. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 47,06 % au 31 décembre 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.

9.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global pour l'exercice 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 2021 ;
- Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions au cours du premier trimestre de 2022 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 la pandémie COVID-19, qui s'est poursuivie en 2021, la Société ne prévoit aucun impact sur la juste valeur des immeubles de placement à ce jour. Toutefois, la volatilité accrue des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la juste valeur des instruments financiers ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- Étant donné le caractère « triple net »⁽¹⁾ du contrat, aucun frais d'entretien n'a été comptabilisé pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des contrats « triples nets », une provision limitée a été constituée à cet effet.

⁽¹⁾ À l'exception du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort pour lequel un contrat de type double net à long terme a été conclu et du projet « Tilia » à Gullegem pour lequel un contrat de type single net à long terme a été conclu.

9.2 Conclusion concernant les perspectives du taux d’endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, la Société dispose encore d’une marge suffisante pour réaliser des investissements supplémentaires avant que le ratio d’endettement maximal de 65 % ne soit dépassé sur une base consolidée. Le taux d’endettement consolidé, calculé conformément à l’article 13 de l’AR-SIR, était de 47,06 % au 31 décembre 2021.

La Société s’attend à ce que le taux d’endettement augmente au cours de l’exercice 2022 en raison d’investissements supplémentaires et de la poursuite de l’achèvement des projets en cours de développement.

Le conseil d’administration évalue en temps utile ses besoins de liquidités et peut, afin d’éviter d’atteindre le ratio d’endettement maximal, envisager une augmentation de capital, ainsi que des apports en nature.



Pour l’exercice 2022, la Société prévoit un EPS de 1,15 € et un DPS de 0,94 €.

9.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Étant donné l’incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 15,94 années de revenus, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l’exercice 2022. La solvabilité de la Société est soutenue par la valeur stable de ses projets immobiliers.

Pour l’exercice 2021, la Société a reçu des revenus locatifs pour un montant total d’environ 43 millions €. Cela représente une augmentation des revenus locatifs d’environ 19 % par rapport à l’exercice 2020 (le total des revenus locatifs pour l’exercice 2020 était d’environ 36 millions €).

La Société prévoit de recevoir au moins 53 millions € de revenus locatifs pour l’exercice 2022. Cela se traduit par un résultat EPRA ajusté par action d’au moins 1,15 €.

Care Property Invest a l’intention de verser un dividende brut d’au moins 0,94 € par action pour l’exercice 2022. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela correspond à un dividende net de 0,80 € par action.

10. Principaux risques

Les activités de la Société s’inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d’administration estime que les facteurs de risque et incertitudes décrits dans le rapport financier annuel 2020 de la Société resteront en vigueur au cours

des premiers mois de 2022. Une mise à jour de ces facteurs de risque figure dans le rapport financier annuel 2021, qui sera publié au plus tard le 25 avril 2022.

11. Calendrier financier



Déclaration intermédiaire du 1er trimestre 2022	17 mai 2022, après cloture de la bourse
Assemblée générale ordinaire	25 mai 2022, 11 h. (au siège social : Horstebaan 3, 2900 Schoten)
Païement du dividende coupons 14 et 15	27 mai 2022
Rapport financier semestriel 2022	1 septembre 2022, après cloture de la bourse
Déclaration intermédiaire du 3ème trimestre 2022	8 novembre 2022, après cloture de la bourse

12. Indicateurs Alternatifs de Performance

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

Care Property Invest utilise des IAP dans sa communication financière au sens des lignes directrices émises par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) le 5 octobre 2015. Un certain nombre de ces IAP sont recommandées par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (EPRA) et sont

abordées dans la rubrique « 7.EPRA » à partir de la page 34 du présent communiqué de presse. Les IAP ci-dessous ont été déterminés par la Société elle-même afin de permettre au lecteur de mieux comprendre ses résultats et ses performances.

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

12.1 Marge opérationnelle

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

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

Montants en EUR		31/12/2021	31/12/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	35 303 597	30 345 783
Résultat locatif net	= B	43 233 668	36 203 096
Marge opérationnelle	= A/B	81,66%	83,82%

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

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

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

Montants en EUR		31/12/2021	31/12/2020
Résultat financier	= A	2 734 270	-12 992 952
Variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers	= B	11 165 200	-5 358 254
Résultat financier avant variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	= A-B	-8 430 930	-7 634 698

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

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

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

Montants en EUR		31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres	= A	479 258 685	369 779 481
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	= B	27 975 990	22 617 736
Variation de la juste valeur des actifs/passifs financiers	= C	-11 165 200	5 358 254
Capitaux propres avant les variations de la juste valeur des produits financiers	= A-B-C	462 447 896	341 803 491

12.4 Interest coverage ratio

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

Utilité : Cette mesure indique le nombre de fois qu'une société gagne ses frais d'intérêt et donne une indication de la mesure dans laquelle le résultat d'exploitation peut diminuer sans que la société ne connaisse de difficultés financières. Conformément aux conventions conclues par la Société, cette valeur doit être au moins égale à 2,5.

Montants en EUR		31/12/2021	31/12/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	35 303 597	30 345 783
Total des frais d'intérêts payés	= B	7 844 467	7 099 028
Ratio de couverture des intérêts	= A/B	4,50	4,27



À propos de Care Property Invest

Care Property Invest SA est une Société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Cotée sur Euronext Brussels depuis plus de 25 ans, elle investit dans des biens immobiliers de qualité destinés aux personnes âgées et handicapées sur le marché européen. Care Property Invest acquiert, construit et rénove des biens immobiliers de soins de santé de haute qualité (des centres de services de soins et de logement, des groupes de logements à assistance et des complexes résidentiels pour personnes handicapées...) et les met, entièrement adapté aux besoins des utilisateurs finals, ensuite à la disposition d'opérateurs de soins de santé solides sur la base d'un contrat à long terme.

La Société a développé un portefeuille international de 133 projets de soins de santé, situés en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et en Irlande.

La capitalisation boursière de Care Property Invest au 08/03/2022 était d'environ 618 millions €. La Société cherche à créer une action stable pour ses actionnaires avec un profil de risque faible et un dividende stable et en croissance régulière

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

Ce document contient des informations prospectives qui présentent des risques et des incertitudes, y compris les déclarations concernant les plans, objectifs, attentes et intentions de Care Property Invest. Les lecteurs sont avertis que de telles déclarations prospectives comprennent des risques connus et inconnus et sont soumises à des incertitudes d'entreprise, économiques et concurrentielles, que Care Property Invest ne saurait contrôler. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes venait à se concrétiser ou si des hypothèses de base s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient différer fortement des résultats anticipés, attendus, estimés ou extrapolés. Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prévisions.

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



Filip Van Zeebroeck

CFO

E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



Peter Van Heukelom

CEO

E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



Valérie Jonkers

COO

E valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

www.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

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be