

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1er trimestre de 2022

Care Property Invest

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

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1er trimestre de 2022 - 17 mai 2022

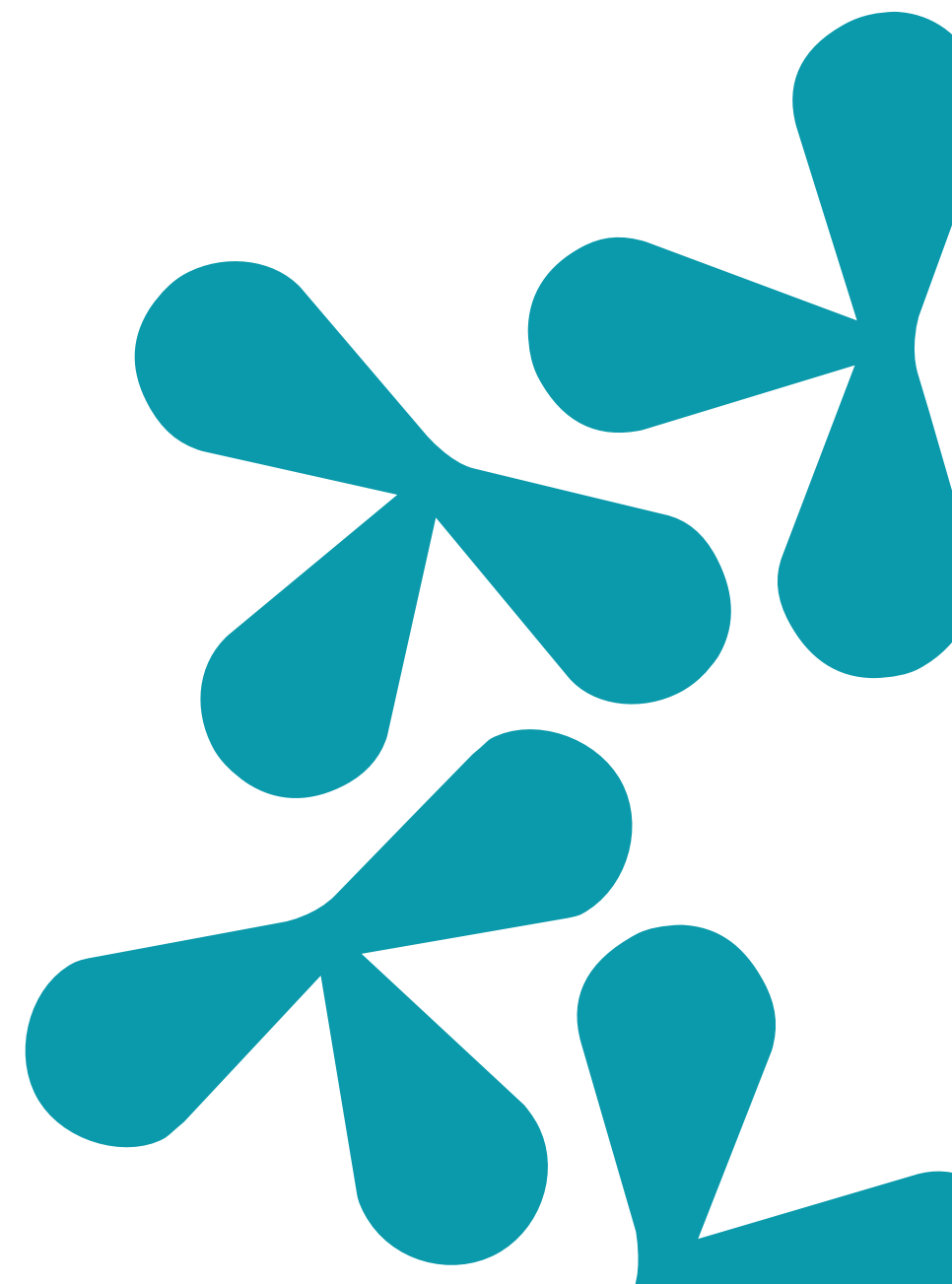


CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés	31 mars 2022	31 décembre 2021	31 mars 2021	Évolution
Juste valeur du portefeuille immobilier	1 000,3 m €	985,9 m €		↗ +1 %
Capitalisation boursière	669,2 m €	693,5 m €		↘ -3 %
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	=
Taux d'endettement	47,43 %	47,06 %		↗ +1 %
Cout de capital emprunté	1,81 %	1,92 %		↘ -6 %
Resultat EPRA ajusté	7,8 m €		6,2 m €	↗ +26 %
Resultat EPRA ajusté par action	0,2902 €		0,2402 €	↗ +21 %
EPS (GUIDANCE/ACTUALS)	1,17 €	1,06 €		↗ +10 %
DPS (GUIDANCE/ACTUALS)	0,96 €	0,87 €		↗ +10 %



La Société a augmenté sa
guidance EPS à 1,17 € et sa
guidance DPS à 0,96 €.



I. DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. Événements marquants

1.1 Événements marquants au cours du 1er trimestre de 2022

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions et des projets en cours de développement au cours du 1er trimestre de 2022.

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

1.1.1 Projets au cours du 1er trimestre de 2022 aux Pays-Bas

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets en cours de développement							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	3/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 ans (triple net)	10,4 €	Asset deal
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
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	Q2 2022	20 ans (triple net)	2,0 €	Asset deal
Projets achevés							
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Roermond	Q1 2022	25 ans (triple net)	8,2 €	Asset deal

1.1.2 Projets au cours du 1er trimestre de 2022 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	25/02/2022	Murcia	2021	15 ans (triple net)	10,8 €	Share deal
Nouveaux projets en cours de développement							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q1 2025	20 ans (triple net)	10,2 €	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

1.1.3 Projets au cours du 1er trimestre de 2022 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	25/02/2022	Ballincurrig	2003	25 ans (triple net)	6,2 €	Asset deal
Nouveaux projets signés sous conditions suspensives							
Elm Green Nursing Home	DomusVi	15/03/2022	New Dunsink	2015	15 ans (triple net)	26,7 €	Asset deal

1.1.4 Autres evenements au cours du 1^{er} trimestre de 2022

1.1.4.1 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



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

1.1.4.2 ENTRÉE SUR LE MARCHÉ IRLANDAIS DE L'IMMOBILIER DE SOINS DE SANTÉ

Afin de poursuivre sa stratégie de croissance, Care Property Invest a fait son entrée sur le marché irlandais de l'immobilier de soins de santé au cours du premier trimestre de 2022, la première transaction étant l'acquisition du « Ballincurrig Care Centre », un centre de services de soins et de logement existant à Ballincurrig (comté de Cork) le 25 février 2022. Le projet a une capacité totale de 55 logements et une valeur conventionnelle d'environ 6,2 millions €.

L'attrait d'investir dans le marché irlandais de l'immobilier de soins réside principalement dans le vieillissement rapide de la population, la pénurie (déjà existante) de lits dans les maisons de soins, les opportunités qu'offre ce marché relativement immature, un système de financement solide du gouvernement irlandais et une tendance à la consolidation au niveau des opérateurs.

Care Property Invest a l'ambition de développer davantage son portefeuille à court terme. Pour ce faire, elle a conclu une déclaration d'intention commune avec Silver Stream Healthcare, l'un des plus grands prestataires de soins résidentiels pour personnes âgées en Irlande, et elle a déjà annoncé plusieurs projets supplémentaires après la date de clôture.

Pour plus de détails sur les projets acquis en Irlande, veuillez-vous référer aux points « 1.1.3. Projets 1er trimestre de 2022 en Irlande » et « 1.2.1.2 Projets supplémentaires en Irlande » dans ce chapitre et aux communiqués de presse individuels sur notre site web www.carepropertyinvest.be.

Le marché irlandais de l'immobilier de soins de santé

A titre d'exemple, l'Irlande a une population relativement jeune, pour laquelle une vague de vieillissement accéléré est prévue d'ici 2051. Ainsi, le Bureau Central des Statistiques estime que la population âgée de 65 ans et plus augmentera de 145 % entre 2016 et 2051. Pour les personnes âgées de 80 ans et plus, une augmentation de pas moins de 347 % est prévue sur la même période. Cette vague de vieillissement va de pair avec une espérance de vie élevée, qui s'élève actuellement à 82,5 ans (hommes et femmes combinés) et devrait encore augmenter.

La croissance projetée de ces tranches d'âge nécessitera une forte augmentation du nombre de lits de soins résidentiels dans le pays. Avec un total de 32 000 logements disponibles dans ses centres de services de soins et de logement, l'Irlande est déjà confrontée à une pénurie de capacité, selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Cela équivaut à seulement 4,3 lits par cent personnes âgées de plus de 65 ans, alors que le minimum de l'OMS est de 5. D'ici 2026, il y aura déjà une pénurie d'environ 5 500 logements. D'ici 2031, cependant, 7 500 logements supplémentaires devront être ajoutés pour répondre à la demande croissante de places pour les soins aux personnes âgées.

De plus, un nombre important de centres de services de soins et de logement sont très obsolètes, ce qui signifie qu'ils ne répondent plus aux normes de qualité strictes imposées par la Health Information and Quality Authority (HIQA) à partir de 2021. Ces centres de services de soins et de logement devront être reconstruits ou rénovés dans les années à venir. Si le rapport coût- bénéfice n'est pas bon, ils devront même fermer, ce qui crée à son tour des opportunités supplémentaires pour le marché privé de l'immobilier de soins de santé. De même, lorsqu'il s'agit d'introduire des formes d'habitat alternatives telles que des résidences-services, un concept encore totalement inconnu pour le secteur des soins de santé irlandais, les possibilités sont plus nombreuses que jamais.

En ce qui concerne les opérateurs, il s'agit traditionnellement d'un marché très fragmenté avec des acteurs de petite taille, où un processus de consolidation a visiblement commencé ces dernières années et se poursuivra dans les années à venir. Par exemple, plusieurs acteurs internationaux ont récemment trouvé leur place sur le marché irlandais.

1.2 Événements postérieurs à la clôture du 1^{er} trimestre de 2022

1.2.1 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 du 1er trimestre de 2022 :

1.2.1.1 PROJETS SUPPLÉMENTAIRES AUX PAYS-BAS

Nom	Exploitant	Date d'acquisition	Emplacement	Année de construction ou de rénovation ou achèvement prévu	Contrat	Valeur Conv. (en millions €)	Type de transaction
Nouveaux projets en cours de développement							
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q2 2023	20 ans (triple net)	6,5 €	Asset deal
Projets achevés							
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 ans (triple net)	6,2 €	Asset deal

1.2.1.2 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							
Ratoath Manor Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ratoath	1995	25 ans (triple net)	6,9 €	Asset deal
Dunlavin Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Dunlavin	2016	25 ans (triple net)	11,3 €	Asset deal
Leeson Park Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ranelagh	1960/2013	25 ans (triple net)	14,6 €	Asset deal

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

2.1 État consolidé du résultat global

Montants en EUR		31/03/2022	31/03/2021
I	Revenus locatifs (+)	12 346 730	10 099 836
RÉSULTAT LOCATIF NET		12 346 730	10 099 836
V	Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+)	141 844	97 509
VII	Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-141 844	-97 509
RÉSULTAT IMMOBILIER		12 346 730	10 099 836
IX	Coûts techniques (-)	-494	-289
CHARGES IMMOBILIÈRES		-494	-289
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		12 346 236	10 099 547
XIV	Frais généraux de la Société (-)	-2 564 915	-2 068 529
XV	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	127 433	84 601
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE		9 908 753	8 115 618
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	5 899 341	2 785 213
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15 808 095	10 900 831
XX	Revenus financiers (+)	30	11
XXI	Charges d'intérêts nettes (-)	-2 111 259	-1 839 151
XXII	Autres charges financières (-)	-101 789	-108 926
XXIII	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	14 190 127	6 932 805
RÉSULTAT FINANCIER		11 977 110	4 984 740
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		27 785 205	15 885 571
XXIV	Impôts sur les sociétés (-) ⁽¹⁾	-1 492 096	-7 583
XXV	Exit tax (-) ⁽¹⁾	-91 009	-229 181
IMPÔTS		-1 583 105	-236 764
RÉSULTAT NET (part du groupe)		26 202 099	15 648 808
Autres éléments du résultat global		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		26 202 099	15 648 808

(1) En raison de reclassements entre les rubriques XXIV. Impôts sur les sociétés (-) et XXV. Exit tax (-) les chiffres au 31 mars 2021 ont également été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

2.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Montants en EUR	31/03/2022	31/03/2021
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	26 202 099	15 648 808
Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,9733	0,6064
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	16,36%	10,19%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	3,92%	2,47%

2.3 Composants du résultat net

Montants en EUR	31/03/2022	31/03/2021
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	26 202 099	15 648 808
Éléments hors-caisse compris dans le résultat net	-18 390 512	-9 450 145
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	96 807	57 817
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 899 341	-2 785 213
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-14 190 127	-6 932 805
Marge de profit ou perte imputée lors de périodes	221 229	210 056
Impôts différés	1 380 921	0
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ	7 811 587	6 198 663
Résultat EPRA ajusté par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	€ 0,2902	€ 0,2402
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	4,88%	4,04%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	1,17%	0,98%

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 25 804 456 au 31 mars 2021 et a augmenté à 26 921 924 actions au 31 mars 2022. Le nombre d'actions était de 25 806 148 au 31 mars 2021 (dont 1 692 actions propres) et est passé à 26 931 116 actions au 31 mars 2022 (dont 9 192 actions propres).

Le nombre d'actions a évolué suite à 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 « Dungalhoeff », situé à Lierre. La transaction a eu lieu le 17 novembre 2021. À cette fin, 1 124 968 nouvelles actions ont été émises.

Le rendement brut est calculé dans le tableau « 2.2 Résultat net par action sur une base consolidée » en divisant le résultat net par action par le prix d'émission initial en 1996 (c'est-à-dire 5,9495 €) d'une part et la valeur boursière à la date de clôture d'autre part. Dans le tableau intitulé « 2.3 Composantes du résultat net », le rendement brut est calculé en divisant le résultat EPRA ajusté par action par le prix d'émission initial en 1996 (c'est-à-dire 5,9495 €) et la valeur boursière à la date de clôture de l'exercice. La valeur boursière s'élevait à 24,85 € au 31 mars 2022 et à 24,60 € au 31 mars 2021. 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 45,02% par rapport au 31 mars 2021.

Les **revenus locatifs** au 31 mars 2022 ont augmenté de 22,25% par rapport à la même période l'année dernière. L'augmentation des revenus locatifs s'explique par (i) l'indexation des baux déjà existants (portefeuille immobilier identique), qui correspond à une moyenne de 4,88 % et s'élève à 471 milliers € au 31 mars 2022, (ii) l'acquisition de nouveaux immeubles de placement et (iii) l'achèvement des projets de développement en 2022. De même, les immeubles de placement acquis et achevés en 2021 contribuent à l'augmentation des revenus locatifs en 2022.

Au 31 mars 2022, 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 496 386 € par rapport au 31 mars 2021. Cette augmentation peut être largement attribuée à l'augmentation des rémunérations et des coûts liés au personnel, le nombre moyen d'employés passant de 19,4 ETP au 31 mars 2021 à 23,4 ETP au 31 mars 2022.

De plus, la croissance de la Société contribue également à l'augmentation des frais généraux de la Société et des coûts spécifiquement liés au statut de SIR, tels que, entre autres, la taxe OPC.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont augmenté de 84 601 € au 31 mars 2021 à 127 433 € au 31 mars 2022.

Au 31 mars 2022, ce poste se compose principalement de la rémunération pour la gestion de projets de 365 088 €, 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 -221 229 €. 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 5 899 341 € au 31 mars 2022. 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 à la livraison définitive du projet « Résidence des Ardennes » à Attart (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 2021 et 2022, d'une part, et pour financer les développements de projets en cours, d'autre part. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'élevait à 1,81% au 31 mars 2022. Il s'agit d'une diminution importante par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,06% au 31 mars 2021. 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 14 190 127 € a été obtenue au 31 mars 2022. Par conséquent, l'impact total à ce jour s'élève à -2 592 613 € contre -16 810 790 € au 31 décembre 2021.

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

Impôts

Le montant des impôts au 31 mars 2022 comprend les impôts différés liés au résultat du portefeuille des projets immobiliers néerlandais pour un montant de 1 380 921 €. Cette décision a été prise par prudence, compte tenu de la possibilité que le statut FBI (similaire au statut SIR belge), qui a été demandé pour toutes les filiales néerlandaises, soit refusé par les autorités fiscales néerlandaises et que les filiales soient par conséquent imposées sur le résultat de leur portefeuille, au moment de la vente des biens immobiliers, selon le système fiscal généralement applicable.

Sur la base des règles du droit européen, Care Property Invest continuera à s'efforcer d'obtenir le statut de FBI pour ses filiales néerlandaises.

La modification de l'exit tax calculée des filiales a également été incluse ici.

Résultat EPRA ajusté

Le résultat EPRA ajusté sur une base consolidée s'élève à 7 811 587 € au 31 mars 2022 contre 6 198 663 € au 31 mars 2021. Cela représente une augmentation de 26,02%. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,2402 € au 31 mars 2021 à 0,2902 € au 31 mars 2022. Cela représente une augmentation de 20,79% et est inférieur à l'augmentation du résultat EPRA ajusté total en raison de l'augmentation du nombre d'actions émises.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

2.4 Bilan consolidé

Montants en EUR	31/03/2022	31/12/2021
ACTIFS		
I. ACTIFS NON COURANTS	970 965 094	927 165 460
B. Immobilisations incorporelles	110 772	122 671
C. Immeubles de placement	753 440 118	718 031 800
D. Autres immobilisations corporelles	5 066 346	4 739 677
E. Immobilisations financières	11 132 347	2 685 847
F. Créances de location-financement	186 627 044	186 775 769
G. Créances commerciales et autres immobilisations	14 588 467	14 809 696
II. ACTIFS COURANTS	15 262 312	18 150 751
D. Créances commerciales	5 762 360	4 514 443
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 862 308	10 167 850
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 253 307	2 544 873
G. Comptes de régularisation	3 384 337	923 585
TOTAL DE L'ACTIF	986 227 406	945 316 211
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES	505 460 784	479 258 685
A. Capital	160 226 675	160 226 675
B. Prime d'émission	233 064 630	233 064 630
C. Réserves	26 312 559	26 312 559
D. Résultat net de l'exercice	85 856 920	59 654 821
PASSIFS	480 766 622	466 057 526
I. Passifs non courants	291 105 550	296 256 614
B. Dettes financières non courantes	273 899 498	274 600 056
C. Autres passifs financiers non courants	13 721 713	19 494 005
E. Autres passifs non courants	2 061 499	1 993 405
F. Impôts différés - passifs	1 422 840	169 148
II. Passifs courants	189 661 072	169 800 912
B. Dettes financières courantes	175 237 352	151 220 542
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	9 659 780	12 245 266
E. Autres passifs courants	1 662 722	3 550 796
F. Comptes de régularisation	3 101 218	2 784 308
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	986 227 406	945 316 211

Note explicative
du bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 35 408 318 € en 2022 grâce à l'acquisition d'immeubles de placement, à savoir les projets « Emera Murcia » à Murcie (ES) et « Ballincurrig Care Centre » à Ballincurrig (IE) et des projets de développement, à savoir les projets « Warm Hart Zuidwolde » à Zuidwolde (NL) et « Solimar Tavernes Blanques » à Tavernes Blanques (ES). Cette augmentation s'explique également par la poursuite du développement des projets « Margaritha Maria Kerk (presbytère) » à Tilburg (NL), « Sterrenwacht » à Middelburg (NL), « St. Josephkerk » à Hillegom (NL), « Aldenborgh » à Roermond (NL), « Villa Vught » à Vught (NL), « Mariënhaven » à Warmond (NL), « Huize Elsrijk » à Amstelveen (NL), « Amstel » à Ouderkerk aan de Amstel (NL), « Emera Carabanchel » à Madrid (ES) et « Emera Mostoles », à Madrid (ES).

Le projet « Aldenborgh » à Roermond (NL) a été achevé au cours du premier trimestre de l'exercice 2022.

Les experts immobiliers confirment la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 752,0 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, 8,5 % pour les biens immobiliers

aux Pays-Bas et 7,5% pour les biens immobiliers en Irlande. Pour les biens immobiliers en Espagne, ils sont déterminés par la région où le bien est situé.

Autres immobilisations corporelles

Au 31 mars 2022, ce poste comprend 5 042 631 € d'« immobilisations corporelles pour usage propre ». L'augmentation par rapport au 31 décembre 2021 s'explique par la poursuite du développement du siège social à Schoten, dont la livraison provisoire a eu lieu en janvier 2022.

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 246 856 737 € au 31 mars 2022.

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'élevaient à 10 167 850 € au 31 décembre 2021, ce qui était 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 mars 2022, la Société dispose d'un programme MTN chez Belfius (arrangeur) d'un montant de €300 millions € avec Belfius et KBC comme distributeurs. La Société a mis en place les lignes de secours nécessaires à cet effet. Au 31 mars 2022, le montant déjà tiré s'élevait à 97,5 millions € en billets de trésorerie et 21,0 millions € en obligations.

Montants en EUR	31/03/2022	31/12/2021
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	5,97	6,55
Montant nominal des dettes financières à court et long terme	449 133 810	425 932 431
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁽¹⁾	1,81%	1,92%
Montant notionnel des instruments dérivés	156 428 042	156 527 042
Juste valeur des instruments de couverture	-2 592 613	-16 810 790

(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.

Pour couvrir ses dettes à taux variable, la Société utilise des swaps de taux d'intérêt. Au 31 mars 2022, la Société a couvert 88,08 % 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 47,43% au 31 mars 2022. La marge disponible au 31 mars 2022 pour de nouveaux investissements et l'achèvement des développements déjà acquis avant d'atteindre un ratio d'endettement de 55 % (maximum dans la stratégie de la Société) s'élève à 164,0 millions € et à 306,5 millions € avant d'atteindre un ratio d'endettement de 60 % (imposé dans les clauses restrictives bancaires).

Les autres passifs financiers non courants concernent 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 du premier trimestre de l'exercice 2022. 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 2 061 499 € et sont restés pratiquement inchangés par rapport au 31 décembre 2021. 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 diminué par rapport au 31 décembre 2021 pour atteindre un montant de 1 662 722 € 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).

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

Montants en EUR	31/03/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	110 772	122 671
Immeubles de placement	753 440 118	718 031 800
Créances de location-financement et créances commerciales	246 856 737	267 844 539
Instruments de couverture autorisés	11 129 100	2 683 216
Impôts différés - actifs	0	0
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	16 078 598	20 348 186
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 253 307	2 544 873
TOTAL DE L'ACTIF	1 031 868 632	1 011 575 284
Capitaux propres	505 460 784	479 258 685
Plus-value de réévaluation sur les créances de location-financement	45 641 226	66 259 073
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement ⁽²⁾	462 520 851	443 610 065
Autres passifs	18 245 770	22 447 460
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 031 868 633	1 011 575 284
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	45,31%	43,97%

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

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

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

Montants en EUR	31/03/2022	31/12/2021
Total de l'actif	986 227 406	945 316 211
Passifs	-480 766 622	-466 057 526
ACTIFS NET	505 460 784	479 258 685
Valeur nette par action	€ 18,78	€ 17,80
Total de l'actif	986 227 406	945 316 211
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-478 174 009	-449 246 737
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	508 053 397	496 069 475
Valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	€ 18,87	€ 18,43
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	1 031 868 632	1 011 575 284
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubriques « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-476 751 169	-449 077 589
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)	555 117 463	562 497 695
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 »	€ 20,62	€ 20,89

(1) Conformément à la loi SIR, la valeur nette par action est calculée sur la base du nombre total d'actions moins les actions propres. Au 31 mars 2022, la Société détenait 9 192 actions propres.

2.7 EPRA indicateurs de performance

Période clôturée le	31 mars 2022	31 mars 2021
EPRA résultat (en €/action)	€ 0,28	€ 0,23
Ajusté EPRA résultat (en €/action) ⁽¹⁾	€ 0,29	€ 0,24
EPRA ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en%)	20,27%	19,35%
EPRA ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en%)	20,27%	19,35%

Période clôturée le	31 mars 2022	31 décembre 2021
EPRA VAN (en €/action)	€ 20,62	€ 20,89
EPRA VANNN (en €/action)	€ 19,68	€ 19,05
EPRA NRV (en €/action)	€ 21,61	€ 21,76
EPRA NTA (en €/action)	€ 20,61	€ 20,88
EPRA NDV (en €/action)	€ 19,68	€ 19,05
EPRA rendement initial net (RIN) (en%)	5,10%	4,87%
EPRA RIN ajusté (en%)	5,36%	5,07%
EPRA taux de vacance locative (en %) ⁽²⁾	0,05%	0,08%

- (1) Le calcul du résultat EPRA ajusté tient compte de la correction d'un certain nombre d'éléments hors trésorerie spécifiques à la Société.
- (2) Care Property Invest ne court un risque d'inoccupation que dans le projet « Tilia », à Gullegem. Pour les autres projets, le risque est placé auprès de la contrepartie et la Société reçoit le canon/le loyer, indépendamment de la survenance d'une certaine vacance. Au 31 mars 2022, il y a 3 appartements vacants pour le projet « Tilia ».



Middelkerke (BE) | Assistentiewoningen De Stille Meers

3. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 47,43 % au 31 mars 2022. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

3.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global pour l'exercice 2021 et du premier trimestre de 2022, 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 et du premier trimestre de 2022 ;
- Les coûts de financement supplémentaires liés aux acquisitions au cours du deuxième 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, 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.

3.2 Conclusion concernant les perspectives du taux d'endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, la Société dispose encore d'une marge suffisante pour réaliser des investissements supplémentaires avant que le ratio d'endettement maximal de 65 % ne soit dépassé sur une base consolidée. Le taux d'endettement consolidé, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 47,43 % au 31 mars 2022.

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.

3.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 15,84 années de revenus, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2022.



La Société a augmenté sa guidance EPS à 1,17 € et sa guidance DPS à 0,96 €.

La solvabilité de la Société est soutenue par la valeur stable de ses projets immobiliers.

La Société confirme donc ses prévisions de revenus locatifs d'au moins 53 millions €, ce qui se traduit par un résultat EPRA ajusté par action augmenté d'au moins 1,17 €.

Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut d'au moins 0,96 € par action pour l'exercice 2022, par rapport à la prévision de 0,94 € par action donnée dans le rapport financier annuel 2021. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela correspond à un dividende net de 0,82 € par action.

4. Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les facteurs de risque et incertitudes, tels que décrits à partir des pages 8 à 21 du rapport financier annuel 2021 de la Société, restent valables pour les trimestres restants de l'exercice 2022. Le rapport financier annuel 2021 est disponible sur le site Web de la Société à l'adresse www.carepropertyinvest.be.



Zelhem (NL) | De Gouden Leeuw Zelhem

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 138 projets de soins de santé, situés en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et en Irlande.

La capitalisation boursière de Care Property Invest au 16/05/2022 était d'environ 650 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

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

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.

La déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre de 2022 est disponible sur le site web de la Société, www.carepropertyinvest.be.



**care
property
invest**

Filip Van Zeebroeck

CFO

E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



**care
property
invest**

Peter Van Heukelom

CEO

E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



**care
property
invest**

Valérie Jonkers

COO

E valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

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