

Care Property Invest

Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Numéro d'entreprise 0456.378.070 (RPM Anvers)
(ci-après également dénommée « Société »)

CARE PROPERTY INVEST ÉLARGIT CONSIDÉRABLEMENT SON PORTEFEUILLE BELGE AVEC NEUF NOUVEAUX SITES IMMOBILIERS DE SANTÉ

Schoten, Belgique – Mercredi 3 décembre 2025 – 07h30

Care Property Invest a conclu hier (après la clôture de la bourse) une transaction stratégique majeure en acquérant simultanément neuf projets immobiliers de santé opérationnels en Belgique. Ce portefeuille significatif comprend un site en Wallonie (Soignies) et huit sites en Flandre, plus précisément à Heers, Lummen, Meldert, Diepenbeek, Heverlee, Halen, Lille et Hoeselt.

La valeur totale de l'investissement de la transaction s'élève à environ 142,6 millions €. Ensemble, les projets offrent 830 lits de soins résidentiels et 191 logements à assistance. L'acquisition constitue un investissement stratégique et créateur de valeur qui permet à la Société de remettre son portefeuille sur une trajectoire de croissance. Cela se réalise par une augmentation de la taille du portefeuille et du chiffre d'affaires d'au moins 10 %, conformément à la stratégie de la Société axée sur la croissance de l'EPS.

L'acquisition est réalisée par le biais d'un share deal, dans lequel Care Property Invest SA acquiert 100 % des actions de Welfare Estates SA. Les projets génèrent donc, depuis hier, des revenus supplémentaires pour la Société.

Locataire solide, contrats de longue durée

Les neuf nouveaux sites immobiliers de santé acquis sont gérés par Korian Belgium, qui fait partie du groupe européen de soins Clariane SE. Korian n'est pas seulement le plus grand exploitant de notre portefeuille, mais il est également reconnu comme un partenaire fiable grâce à un bilan sain, des possibilités de crédit étendues et une forte liquidité.

Pour chacun des projets, un contrat de location triple net à long terme a été conclu pour une durée de vingt ans, avec indexation annuelle du loyer. Cela garantit des revenus stables et s'inscrit pleinement dans la stratégie de croissance de la Société. L'intention est, dans le cadre de cette stratégie de croissance, de réduire progressivement la part relative de Korian dans le portefeuille total.

Korian Belgium est un acteur incontournable du secteur des soins aux personnes âgées en Belgique depuis 2005. L'entreprise a construit une solide réputation dans les soins résidentiels, soutenue par une offre comprenant des centres de soins et de logement, des logements à assistance, des centres de soins de jour, des séjours de réadaptation et des structures psychogériatriques. En 2017, le portefeuille de services a été élargi pour inclure les soins et l'infirmier à domicile. Aujourd'hui, Korian Belgium gère plus de 115 établissements, ce qui en fait l'un des principaux acteurs du marché belge. Avec l'ajout de ces neuf nouveaux sites, Korian exploite désormais un total de 17 projets au sein du portefeuille belge et néerlandais de Care Property Invest.



Avantages stratégiques majeurs

Care Property Invest reprend, dans le cadre de cette acquisition, environ 40 millions € de crédits avec une durée résiduelle de 14 ans et un coût moyen pondéré de 2,97 %. De plus, l'acquisition de ces neuf projets améliore considérablement la qualité moyenne de l'ensemble du portefeuille de Care Property Invest sur plusieurs aspects.

La transaction se traduit notamment par un taux d'occupation moyen sous-jacent plus élevé, un âge moyen plus faible et une diminution du taux d'effort au sein du portefeuille. En outre, la consommation énergétique moyenne du portefeuille total passe de 126 à 124,2 kWh/m². Pour les nouveaux sites Molenhof et Villa ter Vrugte, nous appliquons une hypothèse conservatrice d'une valeur d'émission de 100 kWh/m². Par conséquent, la valeur moyenne des émissions au niveau du portefeuille pourrait encore être inférieure.

Par ailleurs, cette acquisition compense la baisse attendue des revenus provenant du « portefeuille historique » de contrats de location à long terme avec les autorités locales. Cela garantit la base de revenus de Care Property Invest pour les 12 prochaines années. Cette étape est essentielle pour assurer des flux de trésorerie stables et une augmentation du bénéfice par action (EPS), conformément à la stratégie de croissance de la Société.

Afin de maintenir un taux d'endettement sain, le financement de cette transaction sera réalisé par une combinaison de financement de la dette et d'une augmentation de capital. Pour plus d'informations concernant l'augmentation de capital, nous vous renvoyons au communiqué de presse relatif à l'annonce de cette augmentation.

Patrick Couttenier, CEO de Care Property Invest



« Cet accord nous permet de renforcer considérablement notre position sur le marché immobilier des soins de santé. Il s'agit d'une avancée majeure dans notre stratégie de croissance : d'un seul coup, notre portefeuille passe à 159 projets et sa juste valeur augmente de plus de 10 %. Nous sommes fiers d'investir, avec notre partenaire Korian, dans des biens immobiliers de qualité destinés aux soins de santé, qui sont rentables tant sur le plan social que financier. »

Fiche de projet

Nom	Contrat de location	Capacité	Année de construction/ Année de rénovation	Consommation énergétique (kWh/m²)
Berkenhof - Heers	20 ans - NNN ⁽¹⁾	77 WZC ⁽²⁾ et 31 GAW ⁽³⁾	2022	126,3
Frederickxhof - Lummen	20 ans - NNN	67 WZC et 11 GAW	2018	122,58
Groene Boog - Leuven	20 ans - NNN	81 WZC et 10 GAW	2021	105,84
Héris - Soignies	20 ans - NNN	119 WZC	2017	138,89
Melderthof - Meldert	20 ans - NNN	84 WZC	2016	122,14
Ter Rooierheide - Diepenbeek	20 ans - NNN	85 WZC et 55 GAW	2018	132,61
Sint-Lambertus'Buren - Halen	20 ans - NNN	172 WZC et 30 GAW	2015	129,34
Molenhof - Lille	20 ans - NNN	44 WZC et 30 GAW	2024	à déterminer
Villa ter Vrugte - Hoeselt	20 ans - NNN	101 WZC et 24 GAW	2025	à déterminer

- (1) NNN: Contrat de location triple net
 (2) WZC: Centre de soins et de logement
 (3) GAW: Groupe de logements à assistance

...

Care Property Invest réaffirme son souhait d'élargir son portefeuille d'immobilier de santé dans le futur en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne, en Irlande ainsi que dans tout l'Espace économique européen.

...

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

Ce document contient des informations prospectives qui présentent des risques et des incertitudes, y compris, entre autres, 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. Pour ces raisons, Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prévisions.

Pour toute information complémentaire



Patrick Couttenier
CEO -Administrateur exécutif
patrick.couttenier@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 478 88 30 49
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Valérie Jonkers
COO -Administratrice exécutive
valerie.jonkers@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 499 28 01 43
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Willem Van Gaver
CLO
willem.vangaver@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 498 41 61 43
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Stéphane Georgy
Investment Manager
stephane.georgy@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 496 93 03 23
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

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 30 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 159 projets de soins de santé, situés en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et en Irlande.

La capitalisation boursière de Care Property Invest au 2 décembre 2025 était d'environ 445 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.

Ticker :	CPINV
Code Isin :	BE0974273055
Inclusions indices :	- FTSE EPRA Nareit Developed Global Index - FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index - Belgium BEL Mid (Euronext Brussels) - Euronext Real Estate (Euronext Brussels) - GPR (Global Property Research) General Europe Index
EPRA :	Membre de l'EPRA depuis décembre 2016. En septembre 2025, elle a reçu son neuvième prix EPRA BPR Gold Award.
Site web :	Vous trouverez toutes les informations complémentaires sur notre site web, www.carepropertyinvest.be .