care
property
invest
Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.
www.carepropertyinvest.be

EXPÉRIENCE

CFO Care Property Invest

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

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

Filip Van Zeebroeck
CFO

Contact

/FilipVanZeebroeck

filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

00 32 (0) 3 222 94 94

EXPÉRIENCE

CEO Care Property Invest

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

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

Peter Van Heukelom
CEO

Contact

/PeterVanHeukelom

peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

00 32 (0) 3 222 94 94

TRACK RECORD

COO Care Property Invest

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

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

Valérie Jonkers
COO

Contact

/valérie-jonkers

valérie.jonkers@carepropertyinvest.be

00 32 (0) 3 222 94 94

Agenda

1. **Serviceflats Invest**
Une fondation robuste

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

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

4. **Care Property Invest**
Informations financières

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

6. **Care Property Invest**
Annexes

POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

5. MANAGEMENT EXPÉRIMENTÉ

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

1. HAUTE VISIBILITÉ / CERTITUDE SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE EXISTANTS

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

care property invest

4. FORT TRACK RECORD DE L'ACTION CPI

- Première SIR belge en 1995.
- L'action a été négociée à un prix supplémentaire de 37,13% par rapport au cours de l'action au 31 décembre 2018.

3. RENDEMENT DE DIVIDENDE ATTRAYANT

- Rendement brut du dividende de 2,61 %.(2)

2. PLACEMENT PARFAIT POUR SAISIR DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS DE CROISSANCE

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

(1) La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 16,69 ans au 31 décembre 2019.
(2) Sur la base du prix de l'action au 31 décembre 2019 et le dividende proposé pour l'exercice 2019 de 0,77 € par action, ce qui correspond à un taux de distribution de 83,94 % par rapport à un résultat EPRA ajusté de 0,9173 €. Les dividendes sont soumis à la décision de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et doivent être conformes à l'article 13 de l'arrêté royal belge concernant les SIR et l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations (CSA).

care property invest

1.

Serviceflats Invest
Une fondation robuste

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

www.carepropertyinvest.be

20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE

SERVICEFLATS INVEST:
Sicafi (maintenant : SIR - *BE-REIT*)
fondée en octobre 1995

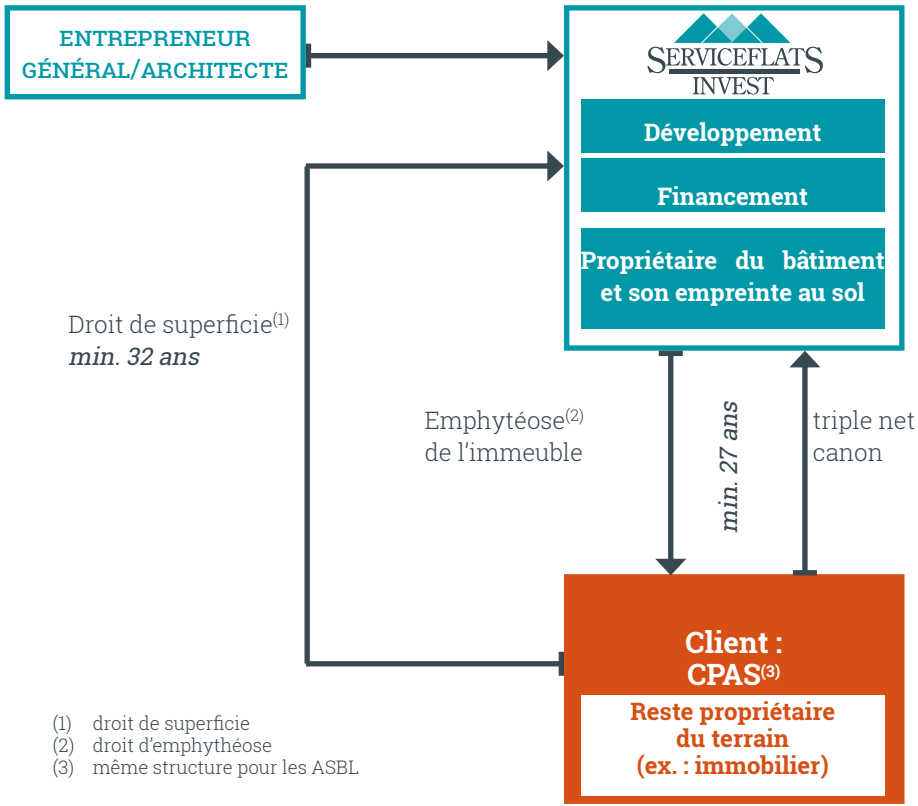
- Initiative du Gouvernement flamand
- Objectif: Construction et financement de 2 000 résidences-services de qualité et abordables, destinées aux personnes âgées de 75 ans et plus (logement à assistance) en Flandre et à Bruxelles
- Coopérations avec :
  Centres Publiques d'Aide Sociale ('CPAS/ OCMW's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

Réalisations (2):
1 988 résidences-services construites sur 76 sites en Flandre.
Investissements de 166,3m €(3), générant un revenu locatif de 14,40m €
(pour tout l'exercice 2019)

(1) Font parties de Zorgnet Vlaanderen, structure d'origine catholique.
(2) Depuis le 31 décembre 2016.
(3) Somme des créances de location-financement (156,52m €) et des créances commerciales liées à des actifs immobilisés (dont immobilier) (9,78m €) (31/12/2019).

STRUCTURE DES PROJETS

Structure Design - Build - Finance



(1) droit de superficie
(2) droit d'emphythéose
(3) même structure pour les ASBL

STRUCTURE :

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

Structure subventionnée par le Gouvernement flamand

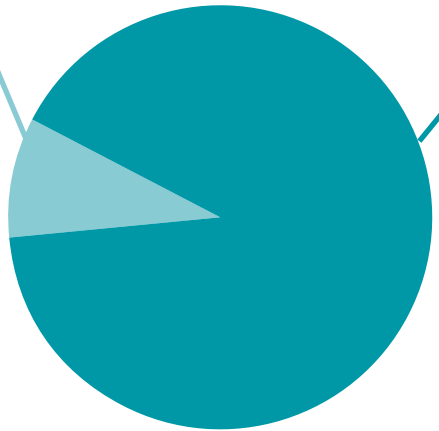
Contrats de bail de type triple net assortis d'un remboursement de l'investissement à hauteur de 100 % à l'échéance de l'emphytéose. La durée résiduelle moyenne des contrats de location-financement est de 14,94 ans au 31 décembre 2019.

FAIBLE RISQUE HAUTE VISIBILITÉ

A) Par le profil de solvabilité des locataires(1)

ASBL (5 %)

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



CPAS (95 %)

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

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

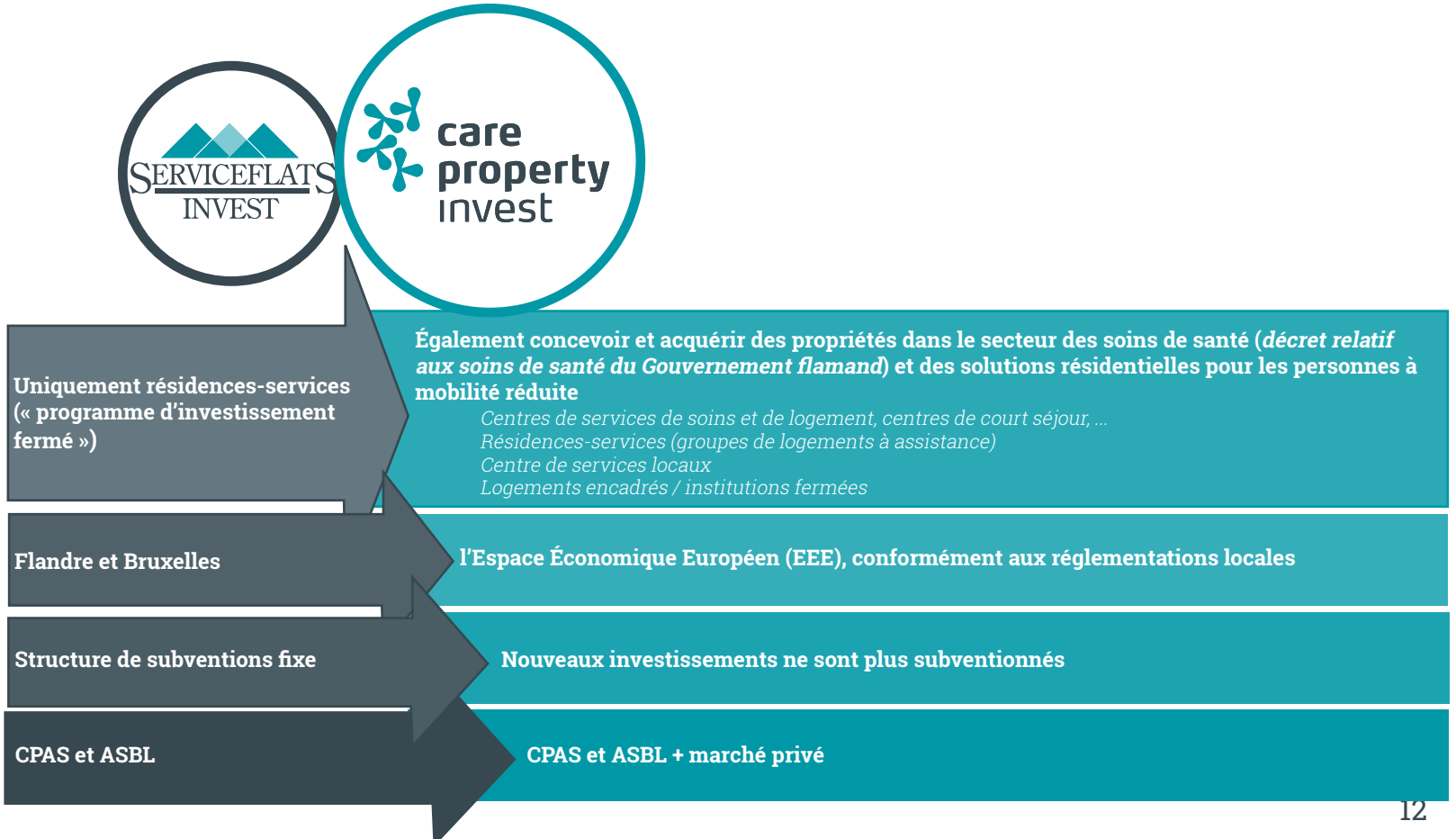
(1) Répartition basée sur les revenus locatifs au 31 décembre 2019 pour le portefeuille Serviceflats Invest (portefeuille initial uniquement).
(2) 1.140,43 € depuis 2008 par résidence-services du Gouvernement flamand.

2. Care Property Invest
Le nouveau modèle économique

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

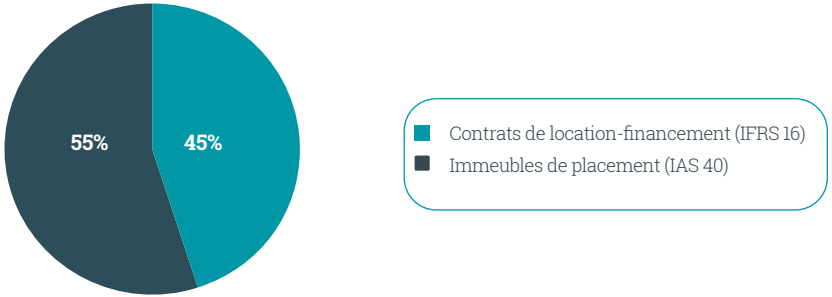
www.carepropertyinvest.be

MODÈLE COMMERCIAL - À PARTIR DE 2015

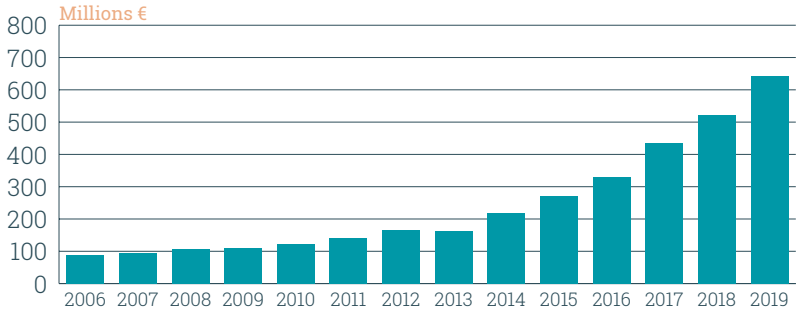


COMBINAISON UNIQUE MARCHÉ PUBLIC ET PRIVÉ

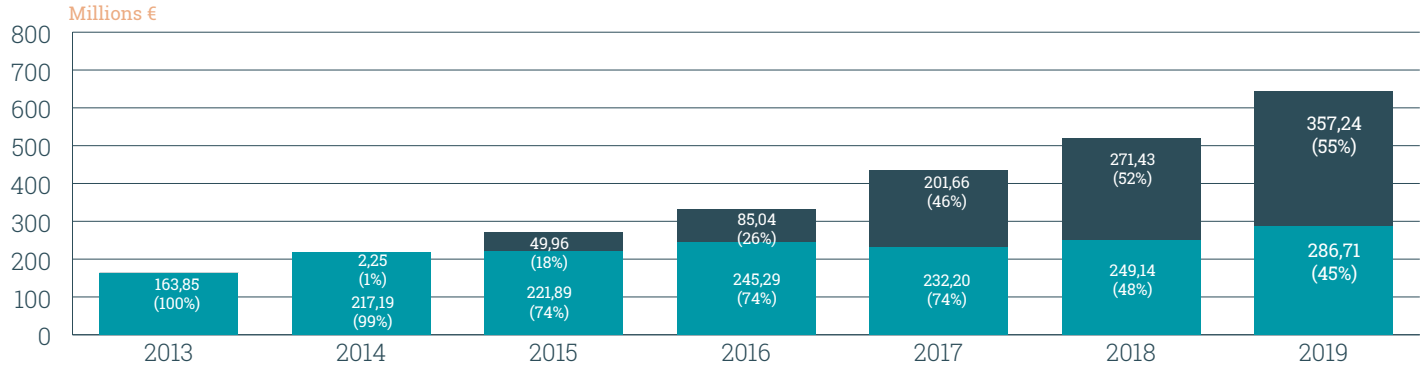
RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENT ET CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT À LA JUSTE VALEUR (AU 31 DÉCEMBRE 2019)



ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE TOTAL



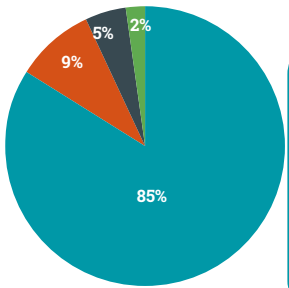
CROISSANCE ACCÉLÉRÉE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU **NOMBRE DE PROJETS**

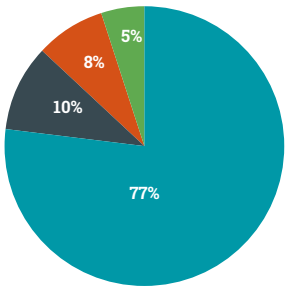
110 projets acquis[1] en portefeuille au 31 décembre 2019



31 décembre 2019

- Région flamande (BE) [2]
- Région wallonne (BE)
- Région de Bruxelles-Capitale (BE) [3]
- Pays-Bas (NL) [4]

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

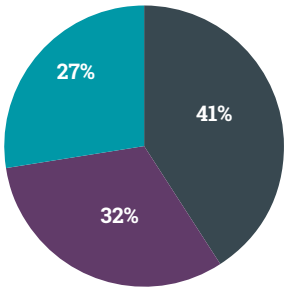


31 décembre 2019

DISTRIBUTION PROJECTS BY AGE OF THE BUILDINGS

IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION

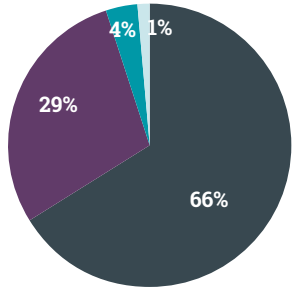
nombre de projets avec une 1ère mise en service



- il y a <1 ans
- il y a 1 à 5 ans
- il y a 5 à 10 ans
- il y a > 10 ans

31 décembre 2019

LEASINGS FINANCIERS EN EXPLOITATION



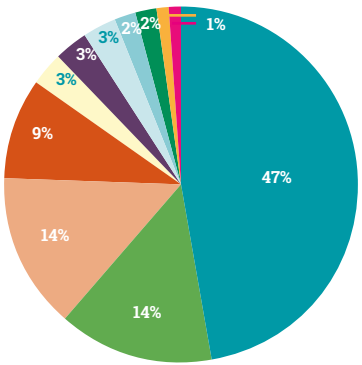
31 décembre 2019

(1) Care Property Invest a 2 projets en portefeuille sous conditions suspensives au 31 décembre 2019, à savoir le centre de services de soins et de logement «La Reposée» à Mons et le centre de services de soins et de logement «Nouvelle Beaugency» à Bernissart (tous deux signés le 12 décembre 2019). Les deux projets ont été effectivement acquis après la date de clôture, c'est-à-dire le 15 janvier 2020, et seront inclus dans le bilan à partir de la «Déclaration intermédiaire du conseil d'administration premier trimestre 2020». En incluant ces 2 centres de services de soins et de logement, il y a un total de 112 projets dans le portefeuille de la Société, dont 110 sont effectivement acquis au 31 décembre 2019.
(1) Au 31 décembre 2019, le leasing financier «Assistentiewoningen De Stille Meers» à Middelkerke est toujours en cours de développement
(2) Au 31 décembre 2019, le placement immobilier «Nuance» à Forest est toujours en cours de développement
(3) Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement «De Orangerie» à Nijmegen (NL), «Margaritha Maria Kerk» à Tilburg (NL), «Sterrenwacht» à Middelburg (NL), «Villa Wulperhorst» à Zeist (NL), «St. Josephkerk» à Hillegom et «De Gouden Leeuw» à Zutphen (NL) sont toujours en cours de développement.

RÉPARTITION OPÉRATEURS

Opérateurs expérimentés

Répartition en fonction des revenus locatifs reçus par exploitant



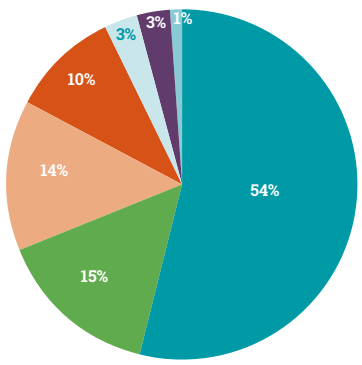
31 décembre 2019

Belgique

- Anima Care (1)
- Armonea
- Astor vzw
- ASBL caritatives
- CPAS
- Orelia Group
- Qaly@Beersel
- Senior Living Group (2)
- Vulpia Care Group
- Résidence du Lac SA

Pays-Bas

- Valuas Zorggroep
- Ontzorgd Wonen Groep
- Korian Holding Nederland B.V. (2)
- De Gouden Leeuw Groep

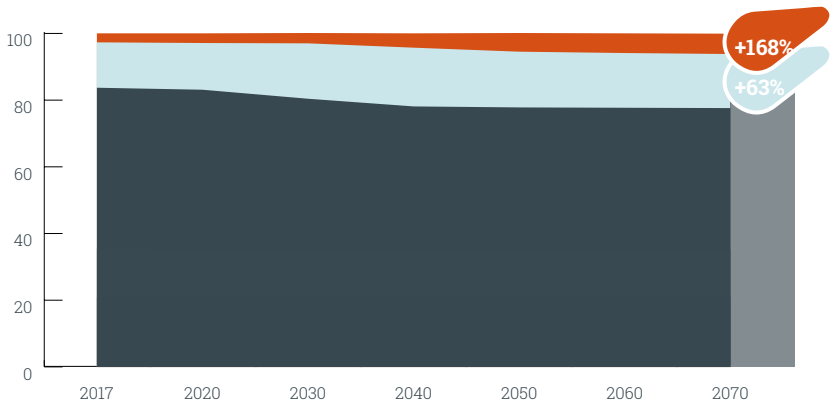


31 décembre 2018

(1) L'exploitation du centre de services de soins et de logement «Nuance» à Forest, pour lequel les travaux de construction ont commencé le 15 septembre 2017, sera assurée, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100% contrôlée par Ackermans & Van Haaren).
(2) Une filiale de la société cotée française Korian, auparavant, nommé « Stepping Stones »

TENDANCE MACRO - POPULATION VIEILLISSANTE, DEMANDE CROISSANTE

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION BELGE(1)

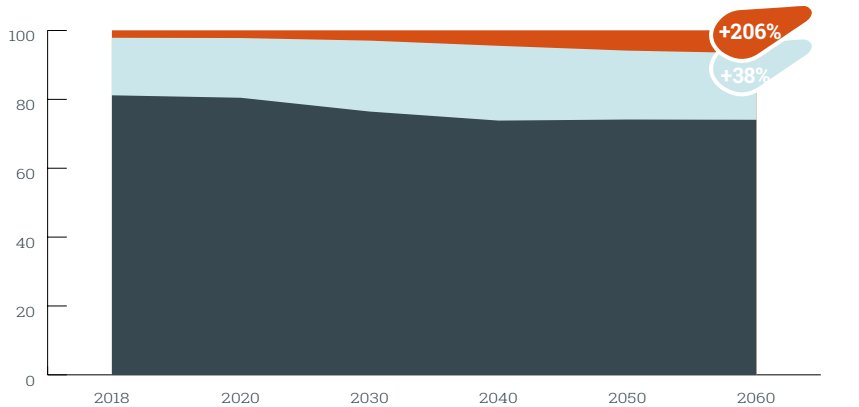


CROISSANCE PRÉVUE
de la population belge totale de
+15%

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

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

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION NÉERLANDAISE(1)



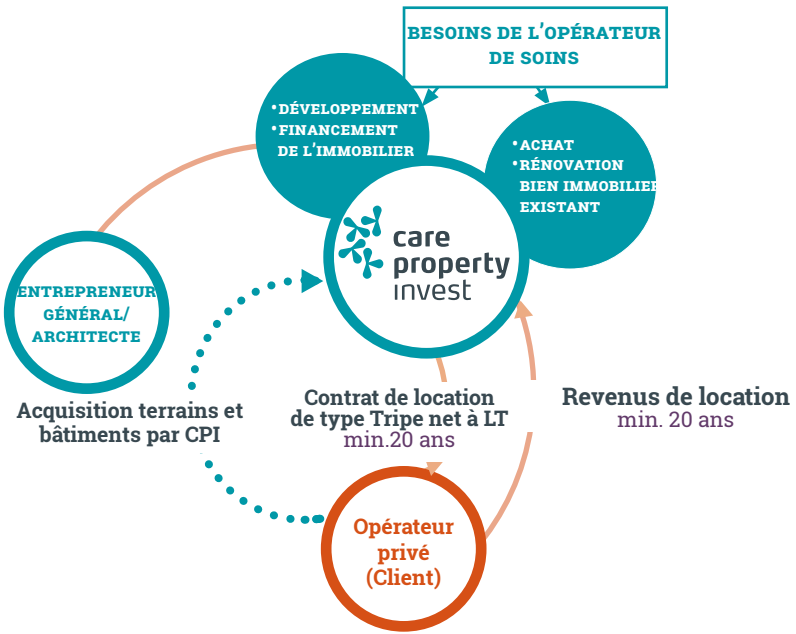
CROISSANCE PRÉVUE
de la population néerlandaise totale de
+7%

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

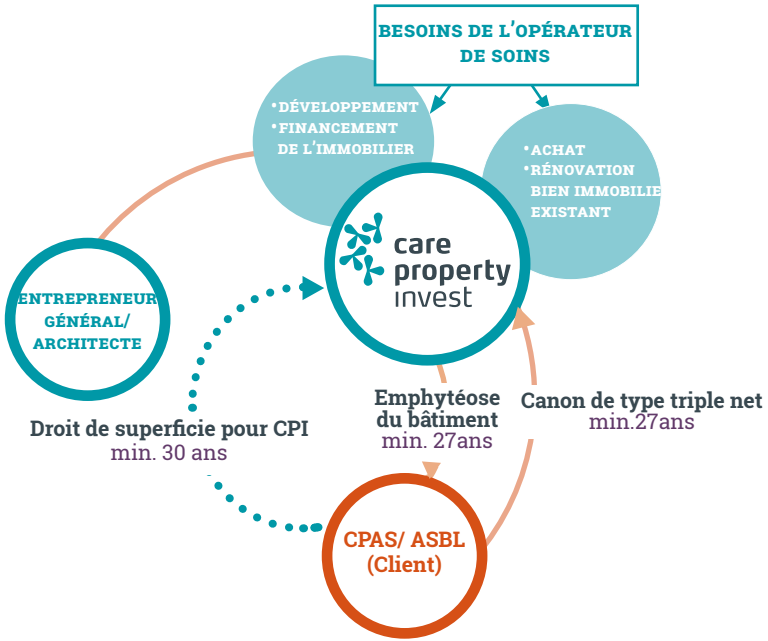
(1) Sur la base de la source de données suivante : «Projections des intervalles de population ; groupe d'âge, 2018-2060», CBS - 19 décembre 2017

MODÈLE COMMERCIAL MARCHÉ PUBLIC ET PRIVÉ

MARCHÉ PRIVÉ (IMMEUBLES DE PLACEMENT)



MARCHÉ PUBLIC (LEASINGS FINANC.)



3. Care Property Invest
Investissements & pipeline

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

www.carepropertyinvest.be

Historique

2013

Modification des statuts afin d'élargir l'objectif de la Société

2014

Serviceflats Invest devient Care Property Invest.

Fractionnement d'actions 1: 1000.

Augmentation de capital suite au dividende optionnel.

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

2012

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

Décision de modifier les statuts pour la relance de Serviceflats Invest.

2015

22 juin 2015

Augmentation de capital en espèces

Par une décision du conseil d'administration

Montant total de l'augmentation de capital: environ 38m €

- 2 825 295 nouvelles actions ordinaires ont été émises

2017

Augmentation de capital par un apport en nature

15 mars 2017

Montant total de l'augmentation de capital : 33 563 407 €

- 1 844 160 nouvelles actions ordinaires ont été émises
- Prix d'émission par action : au 15/3/2017: 18,20 € (prix d'action au 31/12/2016: 20,45 €)

Les augmentations de capital ont permis à Care Property Invest de :

- *Se développer et investir*
- *Améliorer la liquidité de ses actions*
- *Attirer de nouveaux investisseurs institutionnels et particuliers*

2016

Inclusion dans l'indice BEL Mid Membre de l'EPRA

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

Établissement d'un comité de direction

2020

Augmentation de capital par un apport en nature

15 janvier 2020

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

À partir du 15 janvier 2020

21.645.122 actions entièrement libérées.

2019

Dividende optionnel

Mai-juin 2019

- Taux d'inscription 57 %. 307 870 actions nouvelles pour un prix d'émission total de 6 688 783,62 €.

2019

Augmentation de capital par un apport en nature

3 avril 2019

Montant total de l'augmentation de capital : 16 372 079,85 € - 764 031 actions ordinaires

À partir du 3 avril 2019

20 086 876 actions entièrement libérées

2018

Entrée sur le marché néerlandais.

Acquisition du 100e projet de soins de santé résidentiels.

2017

Augmentation de capital en espèces.

27 octobre 2017

- Montant total de l'augmentation de capital : € 72 138 612,00.- 4 293 965 actions ordinaires nouvelles

INVESTISSEMENTS 2019 (1)

Riemst
Huyse Elckerlyc

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

Genval
La Résidence du Lac

Capacité:	CSSL avec 109 unités de logement
Valeur conv. :	Env. 17,56 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 3/04/2019
Exploitant:	La Résidence du Lac SA
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Wassenaar (NL)
Villa Sijthof

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

Laag-Keppel (NL)
De Gouden Leeuw

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

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

INVESTISSEMENTS 2019 (1)

Zelhem (NL)
De Gouden Leeuw

Capacité:	33 appartements de soins résidentiels et hôtel de soins avec 7 places.
Valeur conv. :	Env. 10,1 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 25/11/2019
Exploitant:	Woonzorgvoorziening zorghotel de Gouden Leeuw B.V.
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

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

INVESTISSEMENTS 2020 (1)

Mons
La Réposée

Capacité:	CSSL avec 111 unités de logement + 11 logements à assistance en développement
Valeur conv. :	Env. 17,2 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 15/01/2020
Exploitant:	La Reposée Sprl (filiale de My Assist)
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Bernissart
Villa Sijthof

Capacité:	CSSL avec 93 unités de logement + 11 logements à assistance
Valeur conv. :	Env. 16,4 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 15/01/2020
Exploitant:	New Beaugency Sprl (filiale de My Assist)
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

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

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT 2018-2019 (1)

Forest
Les Saules

Capacité:	CSSL avec 118 unités de logement agrées
Investiss. attend :	Investissement attendu d'env. 15,2 millions € à la réception provisoire (attendue H1 2019)
Information transaction :	Terrains + développement: env. 4,3 millions €
Exploitant:	Filiale Anima Care Group
Type de contrat :	Bail de longue durée triple avec loyer indexé

Deinze
De Nieuwe Ceder

Capacité:	Complexe résidentiel en développement pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises
Investiss. attend :	Env. 11,0 millions €
Information transaction :	Signature d'un accord DBF (Design, Build et Finance)
Exploitant:	vzw Zorghuizen
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

Middelkerke
Assistentiewoningen De Stille Meers

Capacité:	60 logements à assistance
Investiss. attend :	Env. 8,2 millions €
Information transaction :	Appel d'offres du CPAS de Middelkerke. Contrat DBF
Exploitant:	CPAS Middelkerke
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

Nimègue (NL)
De Orangerie

Capacité:	68 appartements de soins
Investiss. attend :	Investissement attendu d'env. 9,2 millions €. Réception provisoire prévue au plus tard en janvier 2020
Information transaction :	Acquisition de terrains et de bâtiments par l'intermédiaire de sa fille NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.
Exploitant:	Zorghuis Nederland B.V. (qui fait partie du Ontzorgd Wonen Groep)
Type de contrat :	Bail de longue durée triple avec loyer indexé

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

PROJETS EN DÉVELOPPEMENT 2019 (1)

Tilburg (NL)
Margaritha Maria Kerk

Capacité :	27 appartements de soins et un centre de convalescence de 11 chambres
Investiss. attend :	Investissement attendu d'env. 8,04 millions € Réception provisoire prévue 2ème semestre 2020
Information transaction :	Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa fille NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.
Exploitant :	Filiale Ontzorgd Wonen Groep
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

Middelburg (NL)
Sterrenwacht

Capacité :	26 studios de soins
Investiss. attend :	Investissement attendu d'env. 5,5 millions €. Réception provisoire prévue en avril 2021
Information transaction :	Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa fille NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.
Exploitant :	Filiale Ontzorgd Wonen Groep
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

Zeist (NL)
Villa Wulperhorst

Capacité :	25 unités résidentielles dans la maison de campagne et 13 unités d'habitation dans la remise
Investiss. attend :	Investissement attendu d'env. 13 millions €. Réception provisoire prévue fin 2020.
Information transaction :	Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa fille NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.
Exploitant :	Valuas Zorggroep
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

Hillegom (NL)
St. Josephkerk

Capacité:	38 unités résidentielles dépendantes, dont 23 studios pour soins intensifs, 7 chambres de convalescence et 8 appartements de soins.
Investiss. attend :	Investissement attendu d'env. 9 millions €. Réception provisoire prévue mi 2021
Information transaction :	Acquisition des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa fille NL. Contrat clés en main avec le vendeur-développeur.
Exploitant :	Stepping Stones
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

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

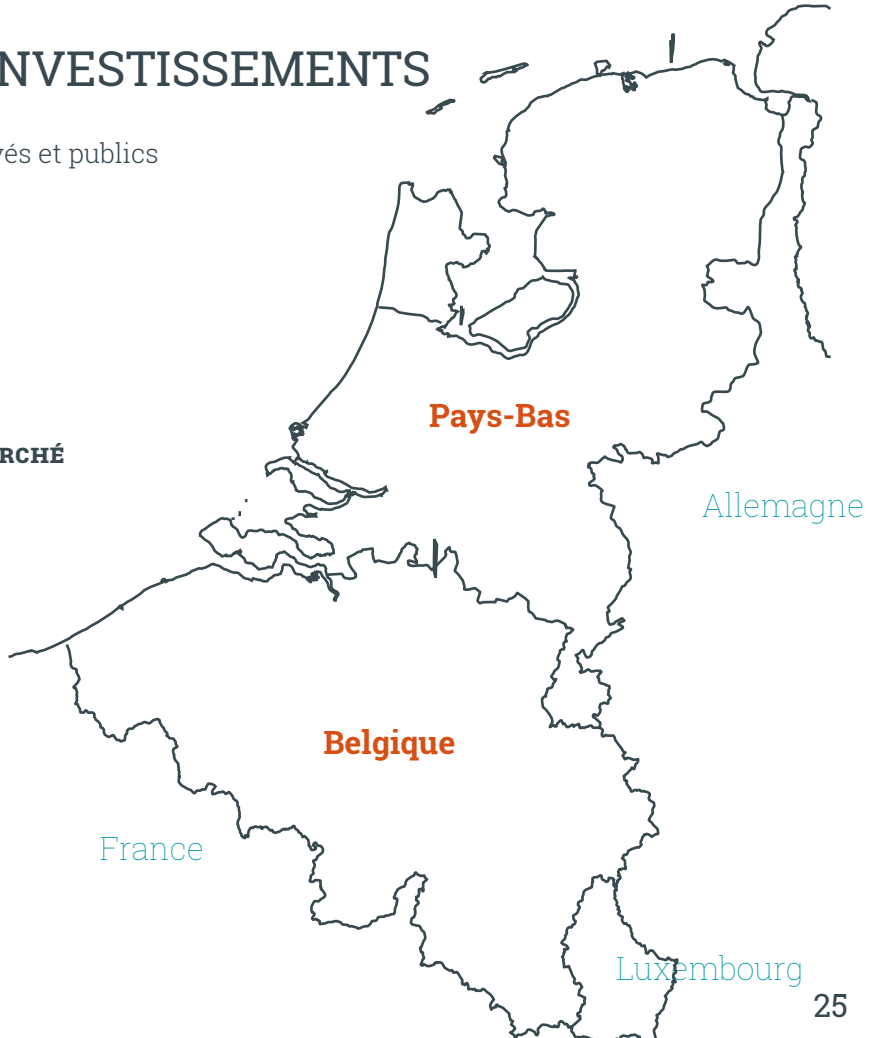
PERSPECTIVES INVESTISSEMENTS

PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2020

- Opportunités d'investissement sur les marchés privés et publics en Belgique et aux Pays-Bas.
- Les apports en nature sont aussi envisagés.
- Pipeline d'investissement de minimum 100 millions € au cours de 2020.

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

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



4. Care Property Invest
Informations financières

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

www.carepropertyinvest.be

INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS EPRA

Période clôturée le 31 décembre 2019	2019	2018
EPRA Résultat (en €/action) (1)	0,98	1,00
EPRA Résultat ajusté (en €/action) (1)	0,92	0,86
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	11,08	14,99
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	11,08	14,99
EPRA VAN (en €/action)	18,47	16,50
EPRA VANNN (en €/action)	15,94	13,89
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,15	5,28
EPRA RIN ajusté (en %)	5,20	5,28
EPRA Taux de vacance locative (en %) (2)	0,00	0,00

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

(2) Care Property Invest ne porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100 % attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Aussi pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie. Le projet était complètement occupé au 31 décembre 2019.

CHIFFRES CLÉS COMPTE DE RÉSULTAT(1)

Augmentation résultat d'exploitation (29,64 %) par rapport au 2018; augmentation résultat locatif net grâce aux acquisitions.

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

CPI proposera à l'assemblée générale de verser un dividende brut de 0,77 €/action pour 2019 et vise à porter ce dividende à 0,80 €/action pour 2020.

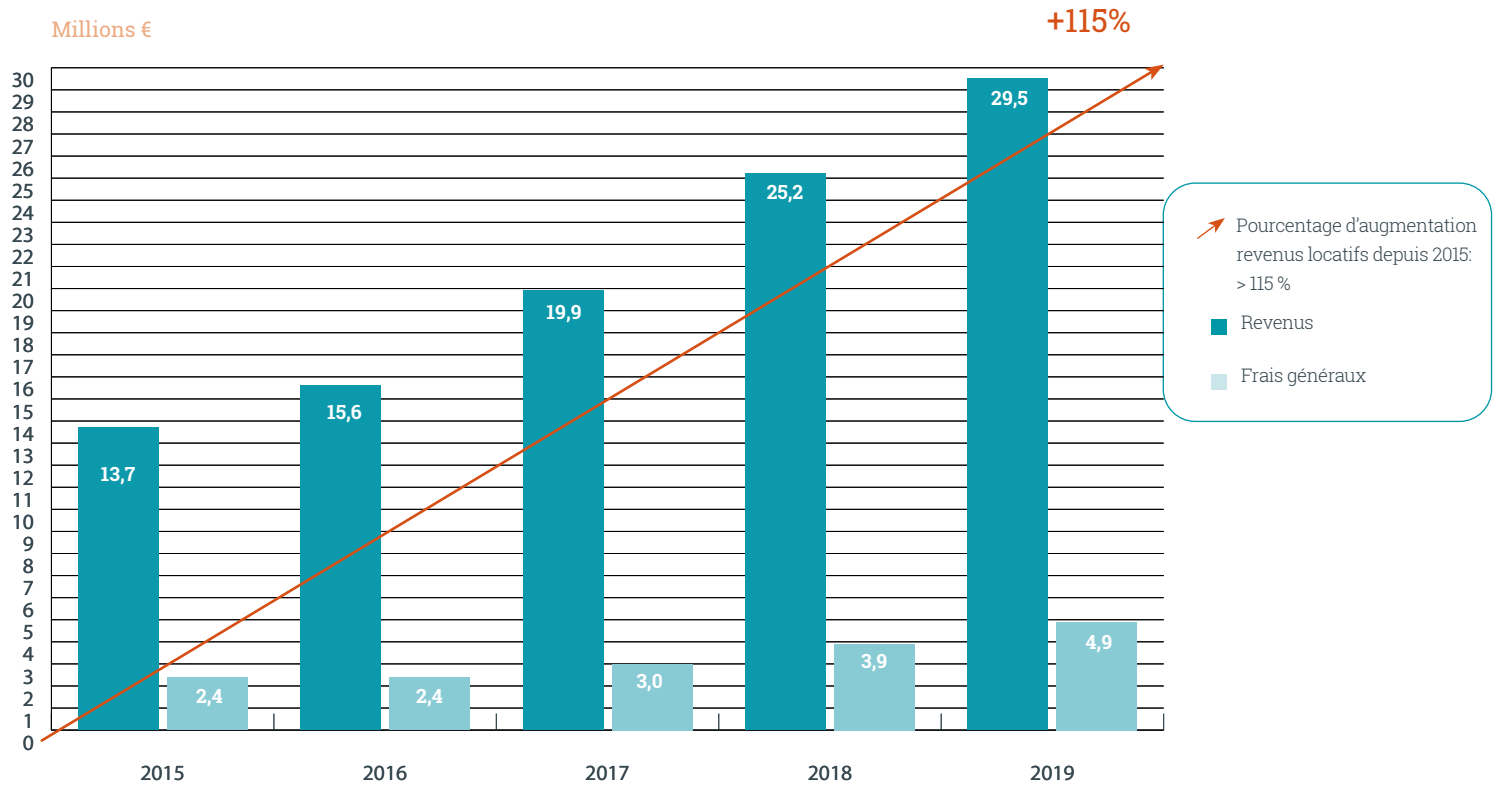
Les montants sont en euros

Période clôturée le 31 décembre	2019	2018	2017
RÉSULTAT LOCATIF NET	**29 481 755**	**25 236 783**	**19 947 119**
Frais généraux de la Société	-4 929 433	-3 907 849	-3 004 091
Autre produit et charges opérationnels	1 618 430	86 706	895 789
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	**26 170 752**	**21 415 640**	**17 838 817**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 129 700	3 727 706	457 476
Autre résultat du portefeuille	-274 559	2 645 271	-1 017 478
Résultat d'exploitation	**36 025 893**	**27 788 616**	**17 278 815**
Revenus financiers	20 693	368	8 651
Charges financières	**-6 205 675**	**-5 713 032**	**-4 345 351**
Autres charges financières	-244 040	-118 152	-100 439
Variations de la juste valeur des intruments financiers	-3 061 553	-142 220	2 049 041
Résultat financier	**-9 490 574**	**-5 973 035**	**-2 388 098**
Résultat avant impôts	**26 535 319**	**21 815 581**	**14 890 717**
Impôts	424 134	1 185 997	-603 003
Résultat net/Résultat global	**26 959 453**	**23 001 578**	**14 287 714**
Moyen pondéré d'actions en circulation	20 389 088	19 322 845	15 805 323
Résultat EPRA ajusté	**18 703 252**	**16 654 245**	**11 804 862**
Résultat EPRA ajusté par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,92 €	0,86 €	0,75 €

(1) Terme actuel: état du résultat global;

REVENUS LOCATIFS VS FRAIS GÉNÉRAUX

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS CONSOLIDÉS PAR RAPPORT AUX FRAIS GÉNÉRAUX



CHIFFRES CLÉS BILAN

Croissance en 2019 due à l'augmentation des immeubles de placement par rapport à l'exercice 2018.

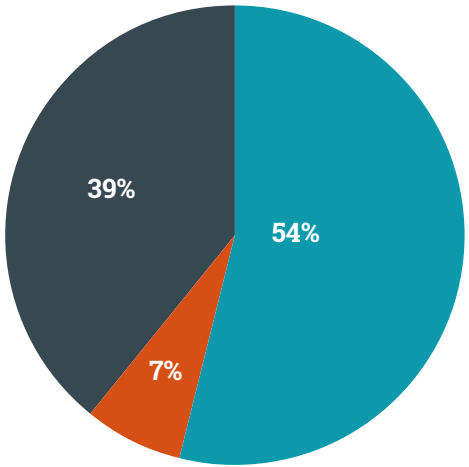
Augmentation des leasings financiers grâce à l'inclusion de la réception du projet « De Nieuwe Ceder » à Deinze.

L'augmentation des dettes financières à un taux d'intérêt marginal inférieur a permis de réduire le taux d'intérêt moyen pondéré à 2,35 %.

Exercice clôturé le 31 décembre	Consolidé 2019	2018	2017
Créances de location-financement	183 842 688	173 160 838	160 251 205
Créances commerciales et autres immobilisations	15 094 545	13 241 337	10 885 750
Immeubles de placement	357 245 670	271 431 222	201 664 978
Autres actifs inclus dans le taux d'endettement	13 348 262	13 057 726	5 670 227
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 347 195	2 746 139	5 641 055
TOTAL DE L'ACTIF	**572 878 359**	**473 637 262**	**384 113 215**
Capitaux propres	266 291 362	230 411 202	218 157 243
Dettes financières et autres passifs inclus dans le taux d'endettement	282 328 164	216 430 522	135 942 791
Autres passifs, non compris dans le taux d'endettement	24 258 833	26 795 538	30 013 181
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**572 878 359**	**473 637 262**	**384 113 215**
Taux d'endettement	49,32 %	45,70 %	35,39 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	2,35 %	2,90 %	3,76 %

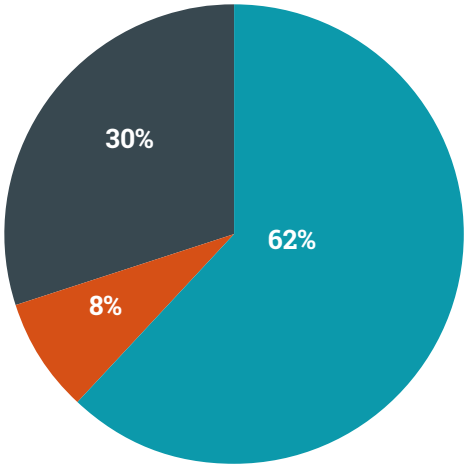
DETTES FINANCIÈRES

STRUCTURE DE LA DETTE



31 décembre 2019

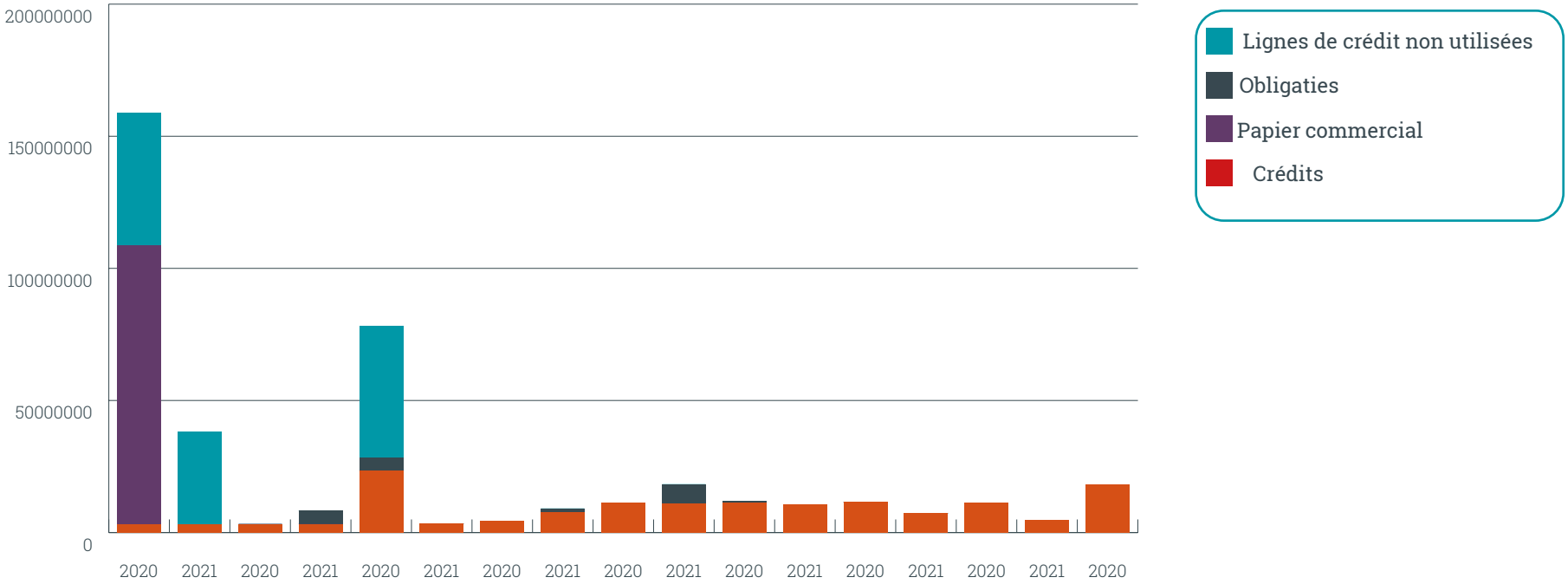
Titres de créance
Obligations
Crédits



31 décembre 2018

DETTES FINANCIÈRES

ÉCHÉANCE DE LA DETTE



DETTES FINANCIÈRES

TAUX D'ENDETTEMENT

LE TAUX D'ENDETTEMENT DE 49,32% DONNE UNE MARGE DE MANŒUVRE :

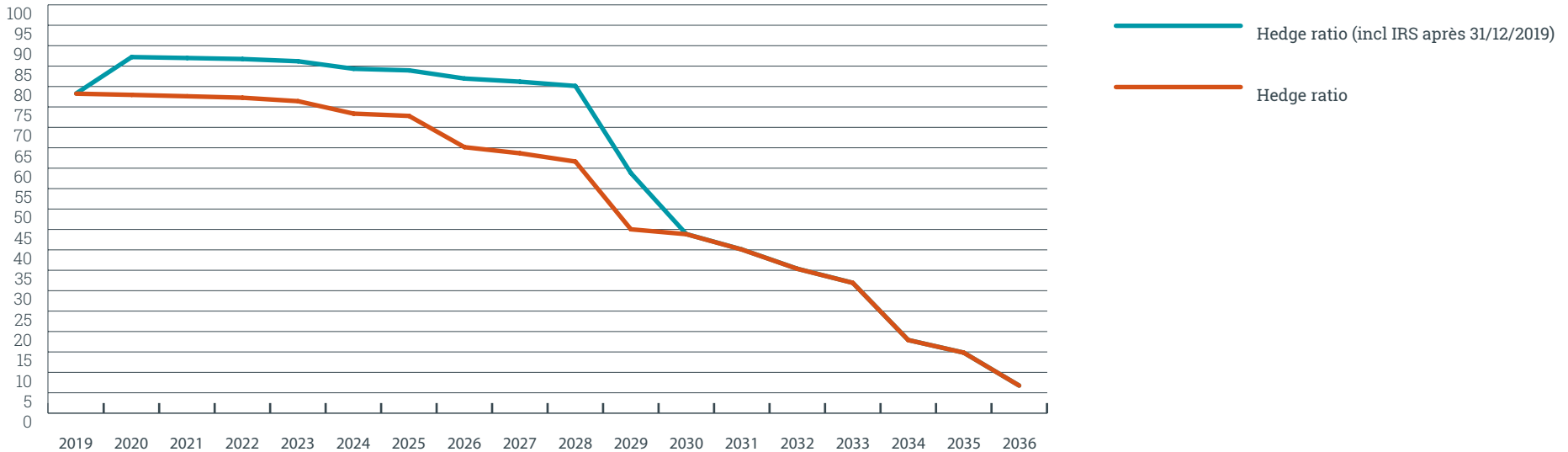
- Jusqu'à **60%**: pour 151,8 millions €.
- Jusqu'à **65%**: pour 256,5 millions €.

Développements engagés au 31 décembre 2019 : pour **31,5 millions €**.
(Forest, Nimègue, Tilburg, Middelburg, Zeist, Hillegom, Zutphen et Middelkerke)

Marge pour un taux d'endettement de **55%**, compte tenu des développements engagés :
40 millions €.

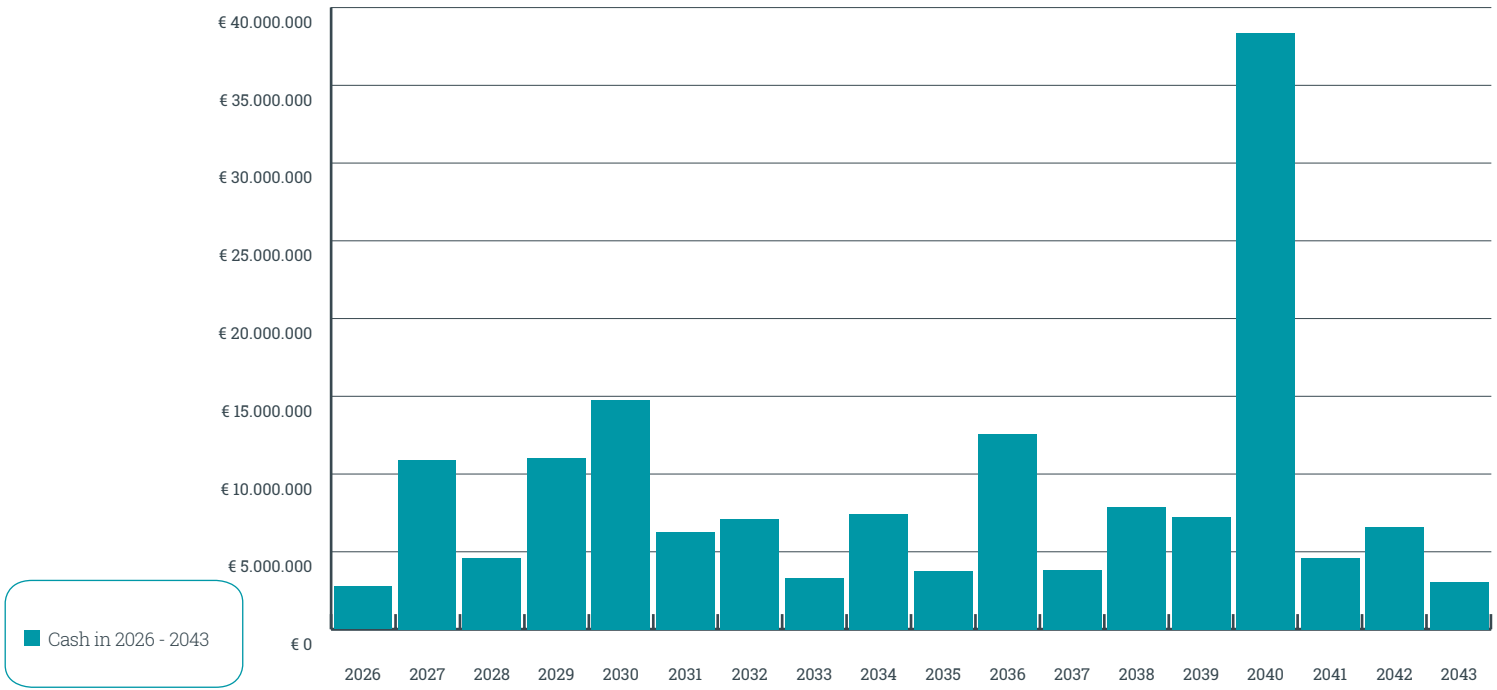
DETTES FINANCIÈRES

HEDGE RATIO - FUTUR ÉVOLUTION



RÉPARTITION INDEMNITÉS DE SUPERFICIE FINALES

EVOLUTION INDEMNITÉS DE SUPERFICIE FINALES DU PORTEFEUILLE INITIAL



CHIFFRES CLÉS VALEUR DES ACTIFS NETS

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

> **IFRS 16** impose de comptabiliser les locations-financements à la valeur nominale de l'investissement initial (200m €) ce qui est inférieure à la juste valeur (232 m € le 31/12/2017; 249 m € le 31/12/2018; 286 m € le 31/12/2019).

	Consolidé		
Exercice clôturé le 31 décembre	**2019**	**2018**	**2017**
Actifs nets de la Société	**266 291 362**	**230 411 202**	**218 157 243**
IFRS VANPA	13,06 €	11,92 €	11,29 €
Actifs nets de la Société, à l'exclusion de la rubrique "instruments de couverture autorisés"	**288 909 098**	**249 967 385**	**237 571 207**
IFRS VANPA excl. IAS 39 : valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique "instruments de couverture autorisés"	14,17 €	12,94 €	12,29 €
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS » ET « IMPÔTS DIFFÉRÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » (≈ EPRA NAV)	**376 686 316**	**318 875 043**	**308 730 762**
IFRS VANPA excl. IAS 39 , IFRS 16 juste valeur : valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés » et « Impôts différés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	18,47 €	16,50 €	15,98 €

5.

Care Property Invest
L'action

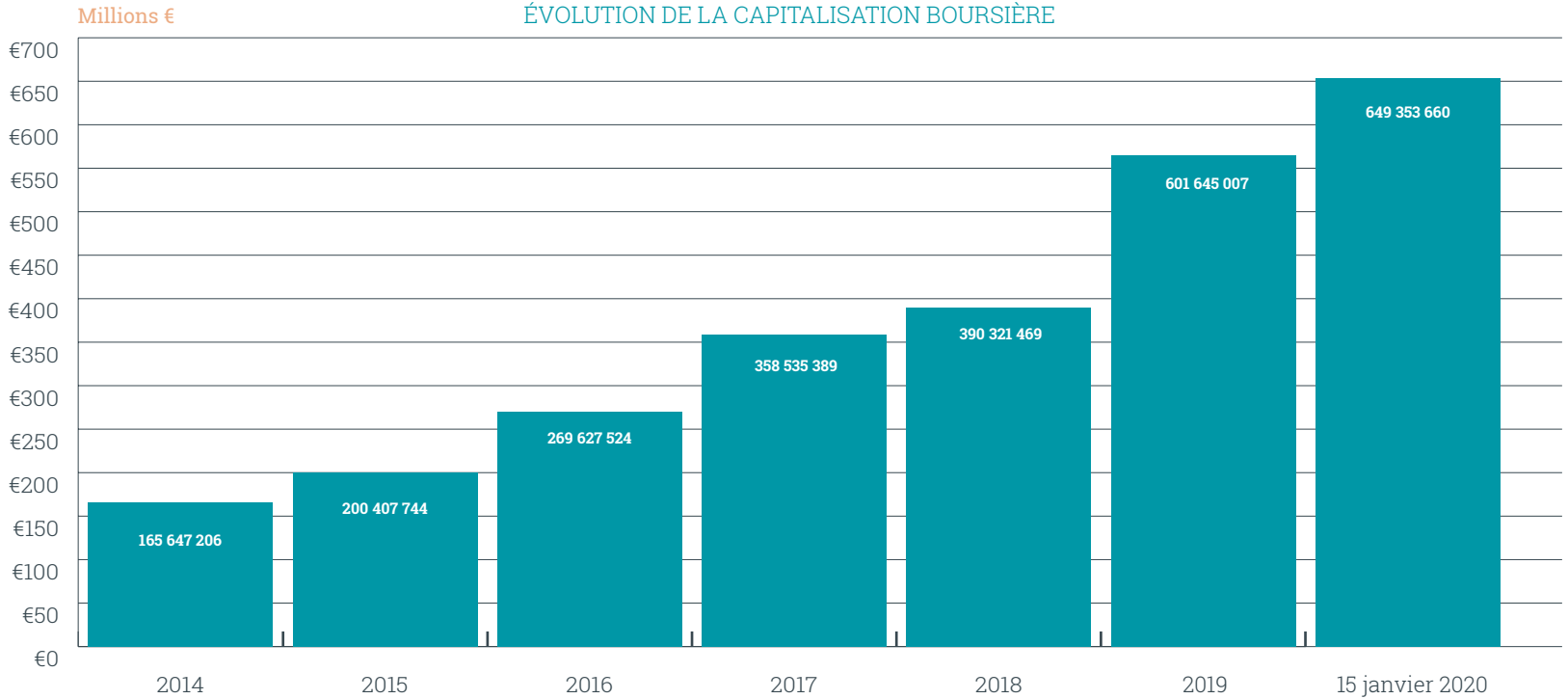
Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

www.carepropertyinvest.be

PARCOURS SOLIDE

- IPO le 7 février 1996 à un niveau de 5,95 € (ajusté au fractionnement d'actions).
- Amélioration de la liquidité et hausse du cours de l'action depuis l'augmentation de capital en mars 2015 et la nomination de 2 fournisseurs de liquidité, à savoir Banque Degroof Petercam et KBC Securities.
- À partir du 19 décembre 2016 : inclusion de l'action dans l'indice BEL Mid de Euronext Bruxelles.
  À partir du 1e novembre 2019 : inclusion de l'action dans l'indice Euronext Next 150.
- À partir du décembre 2016: membre de l'organisation EPRA.

CAPITALISATION BOURSIÈRE DE L'ACTION



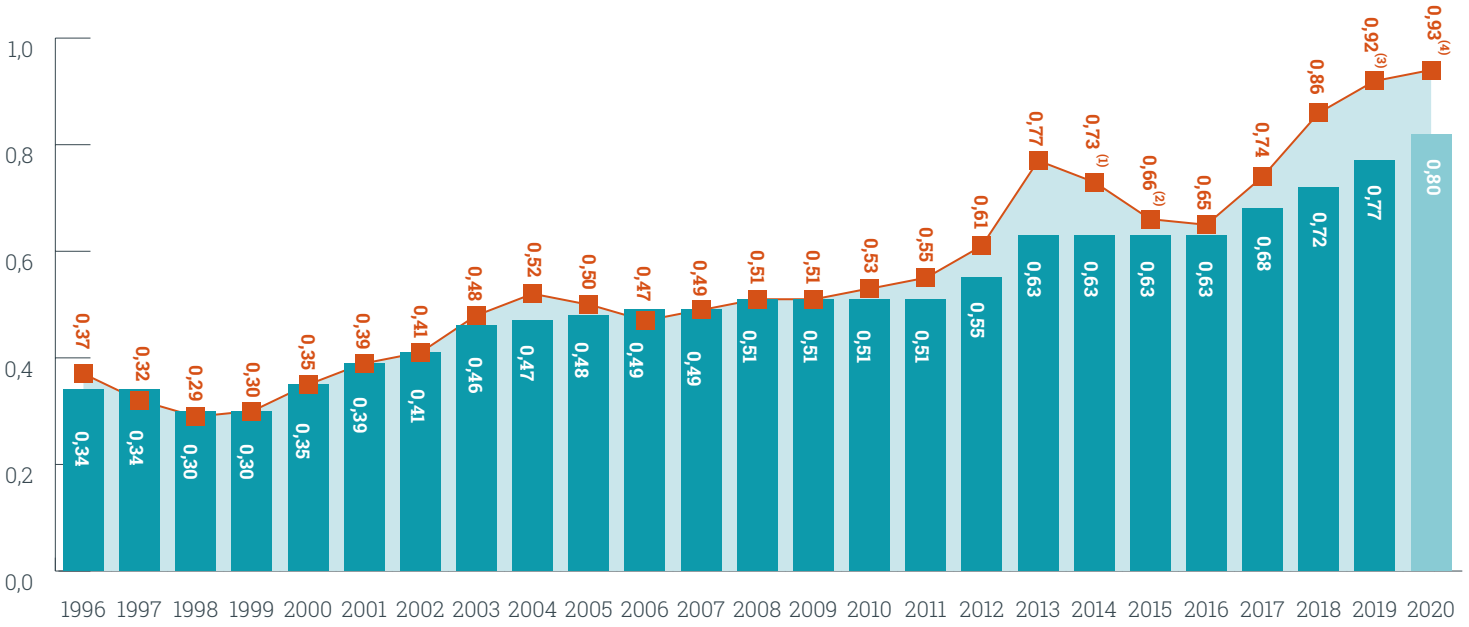
La capitalisation boursière a augmenté de 263 % par rapport au 31 décembre 2014 et de **54 %** par rapport au 31 décembre 2018.

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

DIVIDENDE

> CPI proposera à l'assemblée générale de verser un dividende brut de 0,77 €/action pour 2019.
> Le rendement brut du dividende s'élève à 2,61 % basé sur les chiffres FY2019.

> Le dividende pour l'exercice 2019 est soumis à un précompte mobilier de 15 %.



(1) Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires par un dividende optionnel

(2) Diminution du résultat par action, par la création d'actions supplémentaires par une augmentation de capital en 2015. Bien que le produit de l'augmentation de capital a été utilisé dans les mois restants de 2015 pour financer les nouveaux investissements, le résultat n'est devenu visible qu'en 2016..

(3) Augmentation du résultat par action, malgré 2 augmentations de capital totalisant 23 millions € (capital + prime d'émission).

(4) Perspectives :

- Dividende brut (en €/action). Le 24 mars 2014 un fractionnement d'actions a eu lieu (1/1000)
- Résultat EPRA ajusté (en €/action)
- Dividende prévu

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Distribution des actions au	15 janvier 2020 (1)		31 décembre 2019 (2)		31 décembre 2018	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% proportion vis-à-vis total capital	Number of shares (expressed in nominal value)
ACTIONS ORDINAIRES	100 %	21 644 244	99,97 %	20 389 088	100,00 %	19 322 845
ACTIONS PROPRES	0 %	878	0,03 %	5 658	0,00 %	0
Actions ordinaires nominatives	12,08 %	2 615 364	6,69 %	1 364 988	6,79 %	1 311 795
Actions ordinaires dématérialisées	87,92 %	19 029 758	93,31 %	19 029 758	93,21 %	18 011 050

Au 31 décembre 2019, toutes les actions sont des actions ordinaires, dont la grande majorité est dématérialisée.

(1) Le nombre d'actions a été modifié suite à une augmentation de capital en nature pour l'achat des centres de services de services de soins et de logement avec groupes de logements à assistance «La Reposée» et «Nouvelle Beaugency», situés respectivement à Mons et Bernissart. À cette fin, 1 250 376 nouvelles actions ont été émises le 15 janvier 2020. Le capital social à cette date s'élève à 128 777 653,39 € et est représenté par un nombre total de titres avec droit de vote de 21 645 122 actions ordinaires entièrement libérées, dont 878 actions propres.

(2) Le nombre d'actions a changé d'une part suite à une augmentation de capital en nature pour l'achat du projet à Genval. À cette fin, 764 031 nouvelles actions ont été émises le 3 avril 2019. Par conséquent, le capital social à cette date s'élevait à 119 506 868,80 € et était représenté par un nombre total de titres avec droit de vote de 20 086 876 actions ordinaires entièrement libérées. D'autre part, après l'assemblée générale, les actionnaires ont eu la possibilité de participer à un dividende optionnel, qui a été réalisé avec succès le 26 juin 2019. Par conséquent, le capital social de la Société au 26 juin 2019 s'élevait à 121 338 541,37 €. À compter de cette date, le capital était représenté par 20 394 746 actions ordinaires entièrement libérées, dont 5 658 actions propres.

6. Care Property Invest
Annexes

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

www.carepropertyinvest.be

INVESTISSEMENTS 2017

Moerbeke
Herfstvrede

Capacité:	22 logements à assistance
Valeur de l'investissement	Env. 3,7 millions €
Information transaction :	Réception provisoire: 23/2/2017. Revenus locatifs depuis le 1/4/2017. Structure DBF.
Exploitant:	CPAS Moerbeke
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

Watermaal-Bosvoorde
Les Terrasses du Bois

Capacité:	CSSL avec 143 unités de logement et 34 logements à assistance
Valeur conv./ Investissement attendu :	Env. 34,0 millions €
Information transaction :	Apport en nature
Exploitant:	Filiale Armonea
Type de contrat :	Bail emphytéotique double net avec canon indexé

Libramont
Bois de Bernihè

Capacité:	CSSL avec 108 unités de logement et 18 logements à assistance
Valeur conv. :	Env. 11,9 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 01/08/2017.
Exploitant:	Vulpia Wallonië
Type de contrat :	Bail emphytéotique triple net avec canon indexé

Beersel (Alsemberg)
Seniorencampus Qaly@ Beersel

Capacité:	CSSL avec 78 unités de logement et un centre de court séjour avec 9 unités de logement
Valeur conv. :	Env. 16,7 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 03/10/2017.
Exploitant:	Qaly@Beersel BVBA
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

INVESTISSEMENTS 2017

Meise (Wolvertem)
Oase

Capacité :	CSSL avec 80 unités de logement
Valeur conv. :	Env. 16,0 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 01/11/2017.
Exploitant :	vzw Den Binner
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Berchem
Residentie Moretus

Capacité :	CSSL avec 150 unités de logement
Valeur conv. :	Env. 23,0 millions €
Information transaction :	Financement par des fonds propres résultant de l'augmentation de capital d'octobre 2017 et reprise des crédits existants
Exploitant :	Filiale d'Armonea
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Berchem
Park Kemmelberg

Capacité :	31 logements à assistance
Valeur conv. :	Env. 7,0 millions €
Information transaction :	Financement par des fonds propres résultant de l'augmentation de capital d'octobre 2017 et reprise des crédits existants
Exploitant :	Filiale d'Armonea
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

INVESTISSEMENTS 2018

Herenthout
Hof Driane

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

Brakel
Residentie 't Neerhof

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

Koekelberg
Home Aldante

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

INVESTISSEMENTS 2018

Balen
Résidence De Anjers

Capacité :	62 logements à assistance
Valeur conventionelle :	Env. 11,1 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le17/07/2018
Exploitant :	Astor vzw
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Meeuwen-Gruitrode
Résidence Ter Meeuwen

Capacité :	CSSL avec 81 logements dont 21 d'un centre de convalescence et 20 logements à assistance
Valeur conventionelle :	Env. 4,8 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 2/10/2018
Exploitant :	Armonea nv
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Zeist (NL)
Villa Pavia

Capacité :	16 appartements de soins
Valeur conventionelle	Env. 5,0 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 12/12/2018
Exploitant :	Valuas Zorggroep
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Jette
Wiart 126

Capacité :	CSSL avec 132 logements, dont 10 d'un centre de convalescence
Valeur conventionelle	Env. 19,6 millions €
Information transaction :	Revenus locatifs depuis le 19/12/2018
Exploitant :	Wiart 126 bvba
Type de contrat :	Bail de longue durée triple net avec loyer indexé

Horstebaan 3
2900 Schoten
T 32 3 222 94 94
F 32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

www.carepropertyinvest.be

care property invest

www.carepropertyinvest.be