

## 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 »)

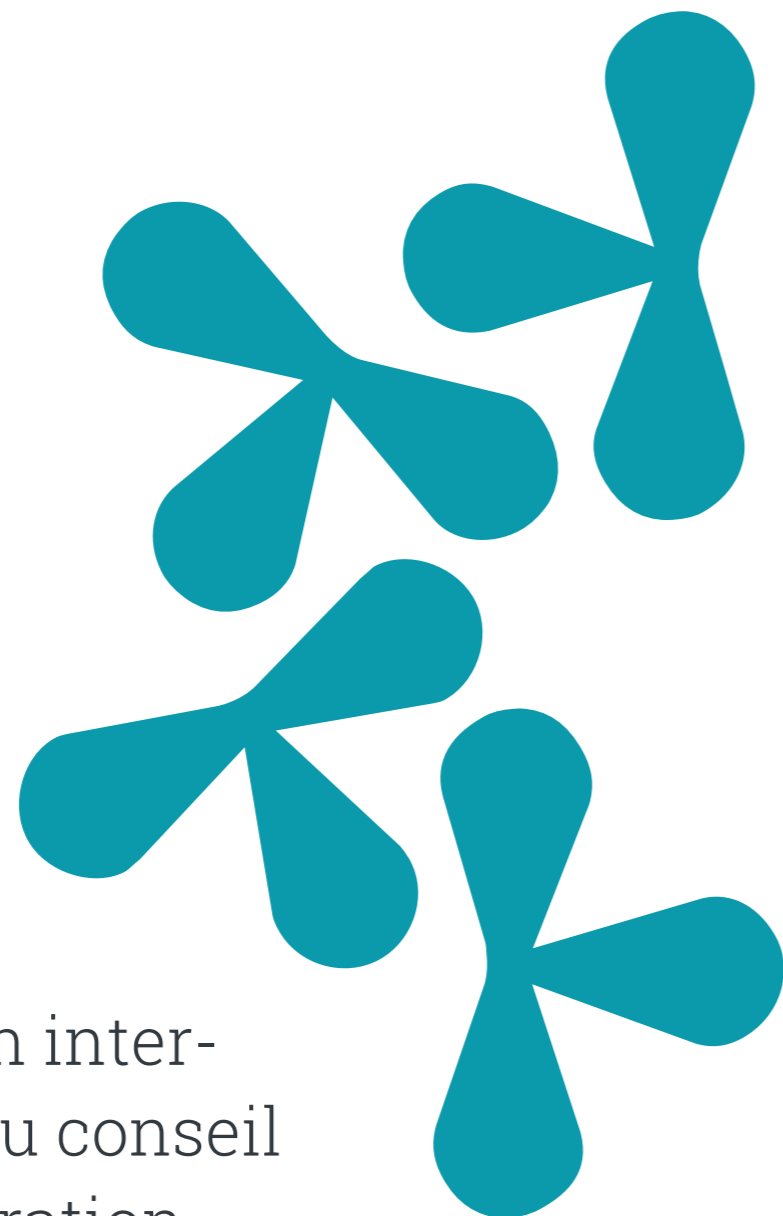
### Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3e trimestre 2021 - 9 novembre 2021



#### Chiffres clés

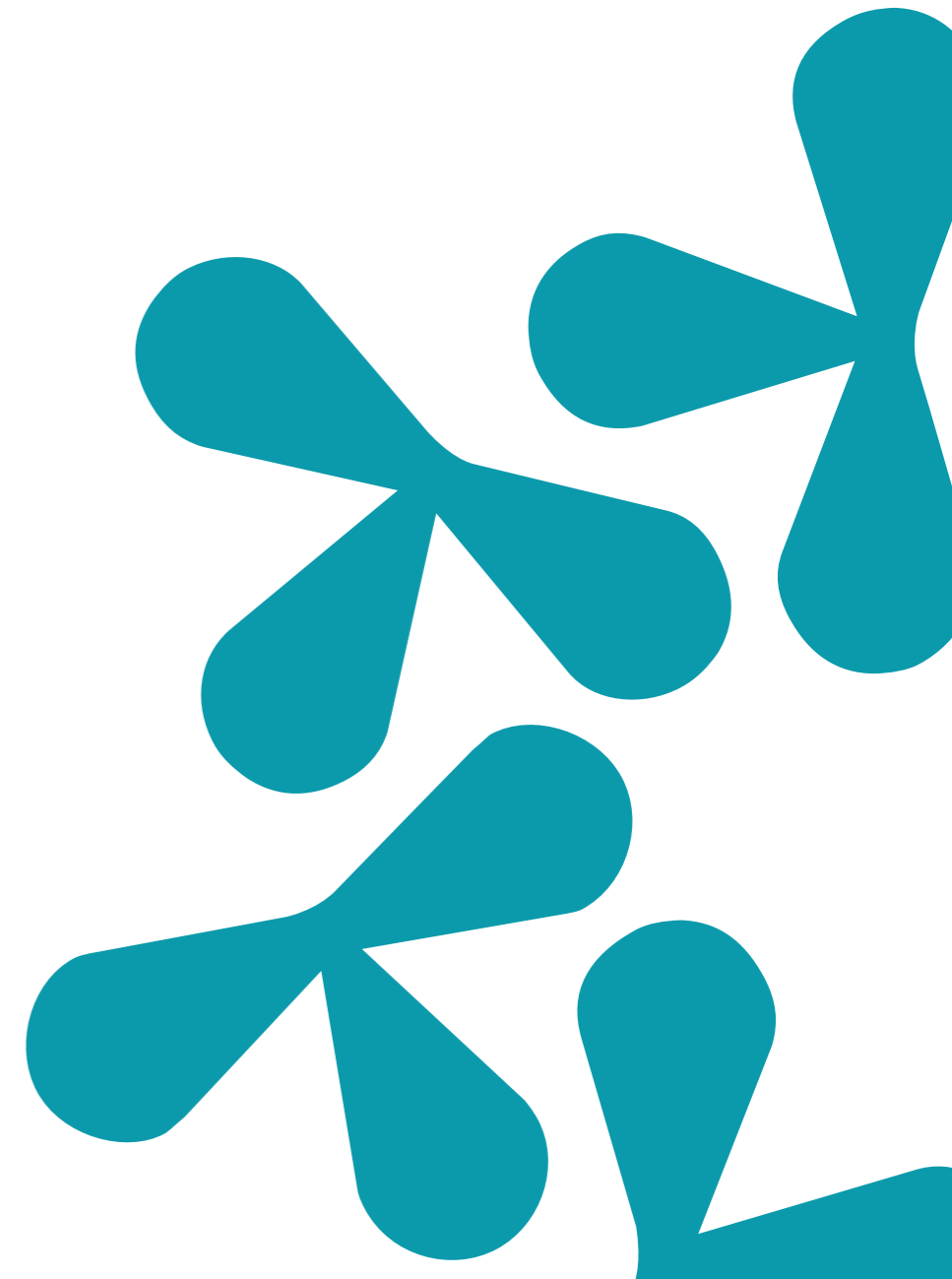
Chiffre clé	30 sept. 2021	31 déc. 2020	30 sept. 2020	Évolution
Juste valeur du portefeuille immobilier	939 m €	822 m €		↗ +14 %
Capitalisation boursière	686,4 m €	648,6 m €		↗ +6 %
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	=
Taux d'endettement	48,83 %	46,31 %		↗ +5 %
Coût de capital emprunté	1,96 %	2,22 %		↘ -12 %
Résultat EPRA ajusté	20,4 m €		16,8 m €	↗ +22 %
Résultat EPRA ajusté par action	0,7910 €		0,7361 m €	↗ +7 %
EPS (orientation)	1,04 €		0,96 €	↗ +8 %
DPS (orientation)	0,84 €		0,80 €	↗ +5 %

Déclaration inter-  
médiaire du conseil  
d'administration  
3e trimestre **2021**





La Société maintient sa  
guidance EPS de 1,04 € et sa  
guidance DPS de 0,84 €.



## I. DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 1. Événements marquants

#### 1.1 Événements marquants au cours du 3e trimestre de 2021

Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des acquisitions et des projets en cours de développement au 3e trimestre de 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/>.

##### 1.1.1 Projets 3e trimestre de 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
<b>Projets en cours de développement</b>							
Résidence des Ardennes	Services Ardennes (My-Assist)	20/01/2021	Attert	Q4 2021	29 ans (triple net)	2,2 €	Asset deal
<b>Nouveaux projets signés sous conditions suspensives</b>							
Vulpia Elsene	Vulpia	09/09/2021	Elsene	Q4 2025	27 ans (triple net)	11,6 €	Asset deal

##### 1.1.2 Projets 3e trimestre de 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
<b>Projets en cours de développement</b>							
Amstel	Korian Holding Nederland	31/03/2021	Ouderkerk aan de Amstel	Q4 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)	6,1 €	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	Q2 2022	25 ans (triple net)	8,2 €	Asset deal
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	27/09/2019	Hillegom	Q3 2022	20 ans (triple net)	9,1 €	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q1 2022	20 ans (triple net)	5,7 €	Asset deal
Église Margaritha Maria (presbytère)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q1 2022	20 ans (triple net)	2,0 €	Asset deal
De Orangerie	Korian Holding Nederland	23/10/2018	Nijmegen	Q4 2021	20 ans (triple net)	10,3 €	Asset deal
<b>Projets achevés</b>							
Église Margaritha Maria (église)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q3 2021	20 ans (triple net)	5,7 €	Asset deal

#### 1.1.3 Projets 3e trimestre de 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
<b>Nouveaux projets avec un rendement immédiat</b>							
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
<b>Projets en cours de développement</b>							
Emera Mostoles	Filiale du Groupe Emera	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 ans (triple net)	12,0 €	Asset deal
Emera Carabanchel	Filiale du Groupe Emera	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q3 2022	15 ans (triple net)	14,6 €	Asset deal
<b>Nouveaux projets signés sous conditions suspensives</b>							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	15/07/2021	Tavernes Blanques	Q4 2023	20 ans (triple net)	10,2 €	Asset deal

#### 1.1.4 Autres événements au cours du 3e trimestre de 2021

##### 1.1.4.1 CRÉATION/ ACQUISITION DE FILIALES

Nom filiale acquise	Date d'acquisition du contrôle	Objectif
Care Property Invest Iris S.L.	13 juillet 2021	Acquérir de sites immobiliers de soins de santé en Espagne

##### 1.1.4.2 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 la moyenne actuelle. 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).

**1.1.4.3 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 reporting 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.

**1.1.4.4 CORONAVIRUS (COVID-19)**

Depuis l'apparition du COVID-19 au début de 2020, il n'y a pas eu d'impact significatif sur la performance financière, ni en 2020 ni au cours des trois premiers trimestres de 2021, tant en ce qui concerne l'état du résultat global que le bilan.

L'augmentation globale du taux d'occupation des centres de services de soins et de logement et la vaccination supplémentaire des résidents sont à l'avantage des opérateurs. Évidemment, Care Property Invest continuera à suivre la situation de près.

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

### 2.1 État consolidé du résultat global <sup>(1)</sup>

Montants en EUR		30/09/2021	30/09/2020
I	Revenus locatifs (+)	31 803 997	26 560 467
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>31 803 997</b>	<b>26 560 467</b>
V	Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+)	276 897	418 843
VII	Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-)	-276 897	-418 843
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>		<b>31 803 997</b>	<b>26 560 467</b>
IX	Coûts techniques (-)	-534	0
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>-534</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>31 803 464</b>	<b>26 560 467</b>
XIV	Frais généraux de la Société (-)	-5 587 612	-5 100 784
XV	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	9 206	1 024 256
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>		<b>26 225 058</b>	<b>22 483 939</b>
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10 283 293	1 160 259
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>36 508 352</b>	<b>23 644 198</b>
XX	Revenus financiers (+)	238	89
XXI	Charges d'intérêts nettes (-)	-5 779 532	-5 180 553
XXII	Autres charges financières (-)	-430 663	-389 090
XXIII	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	9 020 805	-5 610 718
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>2 810 847</b>	<b>-11 180 273</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>39 319 199</b>	<b>12 463 925</b>
XXIV	Impôts sur les sociétés (-)	-240 186	-55 278
XXV	Exit tax (-)	-186 268	-173 630
<b>IMPÔTS</b>		<b>-426 454</b>	<b>-228 908</b>
<b>RÉSULTAT NET (part du groupe)</b>		<b>38 892 745</b>	<b>12 235 018</b>
Autres éléments du résultat global		0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>38 892 745</b>	<b>12 235 018</b>

(1) En raison de reclassements entre les rubriques V. Récupération des charges locatives et des taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (+) et VII. Charges locatives et taxes sur les biens loués normalement à la charge du locataire (-) les chiffres au 30 septembre 2020 ont également été ajustés pour permettre une comparaison correcte.

## 2.2 Résultat net par action sur une base consolidée

Montants en EUR	30/09/2021	30/09/2020
<b>RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>38 892 745</b>	<b>12 235 018</b>
<b>Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>€ 1,5072</b>	<b>€ 0,5374</b>
<i>Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	25,33%	9,03%
<i>Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	5,67%	1,94%

## 2.3 Composants du résultat net

Montants en EUR	30/09/2021	30/09/2020
<b>RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>38 892 745</b>	<b>12 235 018</b>
<b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>-18 482 370</b>	<b>4 524 013</b>
Amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	183 248	158 027
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 283 293	-1 160 259
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-9 020 805	5 610 718
Marge de profit ou perte imputée lors de périodes	638 481	-84 474
<b>RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ</b>	<b>20 410 375</b>	<b>16 759 030</b>
<b>Résultat EPRA ajusté par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation</b>	<b>€ 0,7910</b>	<b>€ 0,7361</b>
<i>Rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	13,29%	12,37%
<i>Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	2,97%	2,66%

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation était de 22 768 748 au 30 septembre 2020 et a augmenté à 25 804 456 actions au 30 septembre 2021. Le nombre d'actions était de 24 110 034 au 30 septembre 2020 (dont 878 actions propres) et est passé à 25 806 148 actions au 30 septembre 2021 (dont 1 692 actions propres).

Le nombre d'actions a évolué suite à l'apport en nature de « Résidence des Ardennes », située à Attert, le 20 janvier 2021 pour lequel 1 696 114 nouvelles actions ont été émises. Il en résulte une augmentation de 10 091 030 € du poste capital et de 31 996 775 € du poste prime d'émission.

Le rendement brut est calculé dans le tableau « 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 Composants 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 26,60 € au 30 septembre 2021 et à 27,65 € au 30 septembre 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 54,41% par rapport au 30 septembre 2020.

Les **revenus locatifs** au 30 septembre 2021 ont augmenté de 19,74% 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 30 septembre 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 486 828 € par rapport au 30 septembre 2020. Cette augmentation peut être entièrement attribuée à l'augmentation de la rémunération, le nombre moyen d'employés passant de 13,88 ETP au 30 septembre 2020 à 20,48 ETP au 30 septembre 2021.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** ont diminué, passant de 1 024 256 € au 30 septembre 2020 à 9 206 € au 30 septembre 2021. Cette diminution est due à l'achèvement du projet « Assistentiewoningen De Stille Meers » à Middelkerke, qui a généré des revenus importants en 2020.

Au 30 septembre 2021, ce poste se compose principalement de la rémunération pour la gestion de projets de 573 297 €, 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 -638 481 €. 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 10 283 293 € au 30 septembre 2021. Cette augmentation reflète une variation positive globale de la juste valeur des immeubles de placement en portefeuille 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 1,96% au 30 septembre 2021. Il s'agit d'une diminution importante par rapport au taux d'intérêt moyen pondéré de 2,13% au 30 septembre 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 9 020 805 € a été obtenue au 30 septembre 2021. Par conséquent, l'impact total à ce jour s'élève à -19 352 327 € 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 30 septembre 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 20 410 375 € au 30 septembre 2021 contre 16 759 030 € au 30 septembre 2020. Cela représente une augmentation de 21,79%. Le résultat EPRA ajusté par action est passé de 0,7361 € au 30 septembre 2020 à 0,7910 € au 30 septembre 2021. Cela représente une augmentation de 7,46% 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	30/09/2021	31/12/2020
<b>ACTIFS</b>		
<b>I. ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>875 836 010</b>	<b>739 484 884</b>
B. Immobilisations incorporelles	126 188	158 457
C. Immeubles de placement	668 093 971	533 854 521
D. Autres immobilisations corporelles	3 787 181	2 271 023
E. Immobilisations financières	1 876 070	177 036
F. Créances de location-financement	186 922 988	187 355 753
G. Créances commerciales et autres immobilisations	15 028 103	15 666 584
H. Impôts différés - actifs	1 510	1 510
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>13 605 512</b>	<b>9 732 072</b>
D. Créances commerciales	4 103 734	2 459 728
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4 313 048	2 294 990
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 292 198	3 751 851
G. Comptes de régularisation	896 533	1 225 503
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>889 441 523</b>	<b>749 216 956</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>432 234 085</b>	<b>369 779 481</b>
A. Capital	153 533 678	143 442 647
B. Prime d'émission	213 300 803	181 447 992
C. Réserves	26 506 860	25 023 930
D. Résultat net de l'exercice	38 892 745	19 864 912
<b>PASSIFS</b>	<b>457 207 438</b>	<b>379 437 475</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>297 949 876</b>	<b>237 598 310</b>
B. Dettes financières non courantes	274 916 477	205 399 114
C. Autres passifs financiers non courants	21 050 766	27 975 990
E. Autres passifs non courants	1 940 714	1 782 301
F. Impôts différés - passifs	41 918	2 440 905
<b>II. Passifs courants</b>	<b>159 257 562</b>	<b>141 839 165</b>
B. Dettes financières courantes	140 953 996	125 266 029
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	9 612 461	12 096 802
E. Autres passifs courants	6 092 190	2 440 285
F. Comptes de régularisation	2 598 914	2 036 049
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>889 441 523</b>	<b>749 216 956</b>

## Note explicative du bilan consolidé

### Immeubles de placement

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 134 239 450 € en 2021 grâce à l'acquisition d'immeubles de placement, à savoir les projets « Résidence des Ardennes » à Attert (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) et « De Gouden Leeuw » à Zutphen (NL) ont été achevés au premier semestre de 2021. Au cours du troisième trimestre, le bâtiment de l'église du projet « Margaritha Maria Kerk » à Tilburg (NL) a été achevé.

Les experts immobiliers confirment la juste valeur du portefeuille immobilier à un montant total de 666,7 millions € (à l'exclusion de 1,4 million € en droits réels). La juste valeur est égale à la valeur d'investissement (ou la valeur acte en main, c'est-à-dire la valeur dans laquelle tous les coûts d'acquisition ont été inclus) dont les droits de mutation ont été déduits pour un montant de 2,5 % pour les biens immobiliers en Belgique et de 6,5 % pour les biens immobiliers aux Pays-Bas. Pour les biens immobiliers en Espagne, ils sont déterminés par la région où le bien est situé.

### Autres immobilisations corporelles

Au 30 septembre 2021, ce poste comprend 3 763 465 € 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 271 201 296 € au 30 septembre 2021.

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

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

### Dettes et engagements

Au 30 septembre 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 30 septembre 2021, le montant déjà tiré s'élevait à 91,0 millions € en billets de trésorerie et 21,0 millions € en obligations.

Montants en EUR	30/09/2021	31/12/2020
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	6,69	6,33
Montant nominal des dettes financières à court et long terme	416 223 709	330 582 772
Taux d'intérêt moyen pondéré <sup>(1)</sup>	1,96%	2,22%
Montant notionnel des instruments dérivés	156 626 042	156 914 042
Juste valeur des instruments de couverture	-19 352 327	-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 30 septembre 2021, la Société a couvert 95,47 % 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 48,83% au 30 septembre 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 247,7 millions € au 30 septembre 2021.

Les **autres passifs non courants** s'élèvent à 1 940 714 € et sont pratiquement inchangés par rapport au 31 décembre 2020. Il s'agit des dettes relatives au droit réel pour les projets « La Résidence du Lac » à Genval (BE), « Residentie De Anjers » à Balen (BE) et « Villa Wulperhorst » à Zeist (NL), qui sont inclus dans le bilan conformément à la norme IFRS 16.

Les **dettes commerciales et autres dettes courantes** s'élèvent à 6 202 546 € au 30 septembre 2021, contre 12 096 802 € au 31 décembre 2020, ce qui est nettement supérieur à la normale. Une partie importante de ce montant est liée aux factures encore à recevoir pour les projets « Mariënhaven » à Warmond (NL) et « Villa Vught » à Vught (NL), qui ont été acquis juste avant la fin de l'année. Ces montants ont été payés au cours du mois de janvier 2021.

Les **autres passifs courants** ont augmenté par rapport au 31 décembre 2020 à un montant de 6 092 190 € et concernent les passifs à court terme liés aux projets de développement. Une partie importante de cette augmentation s'explique par un montant qui était encore retenu après l'achat du projet « Forum Mare Nostrum I » à Alfaz del Pi (ES).



## 2.5 Bilan consolidé leasings financiers à leur juste valeur <sup>(1)</sup>

Montants en EUR	30/09/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	126 188	158 457
Immeubles de placement	668 093 971	533 854 521
Créances de location-financement et créances commerciales	271 201 296	287 828 165
Instruments de couverture autorisés	1 698 438	0
Impôts différés - actifs	1 510	1 510
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	13 278 127	8 428 280
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 292 198	3 751 851
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>958 691 728</b>	<b>834 022 785</b>
Capitaux propres	432 234 085	369 779 481
Plus-value de réévaluation sur les créances de location-financement	69 250 206	84 805 829
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement <sup>(2)</sup>	433 515 838	346 984 529
Autres passifs	23 691 600	32 452 946
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>958 691 728</b>	<b>834 022 785</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>45,30%</b>	<b>41,60%</b>

(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 <sup>(1)</sup>

Montants en EUR	30/09/2021	31/12/2020
Total de l'actif	889 441 523	749 216 956
Passifs	-457 207 438	-379 437 475
<b>ACTIFS NET</b>	<b>432 234 085</b>	<b>369 779 481</b>
<b>Valeur nette par action</b>	<b>€ 16,75</b>	<b>€ 15,34</b>
Total de l'actif	889 441 523	749 216 956
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-437 855 110	-351 461 485
<b>ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »</b>	<b>451 586 412</b>	<b>397 755 471</b>
<b>Valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »</b>	<b>€ 17,50</b>	<b>€ 16,50</b>
Total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement	958 691 728	834 022 785
Passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubriques « instruments de couverture autorisés » et « impôts différés »)	-437 813 192	-349 020 580
<b>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)</b>	<b>520 878 536</b>	<b>485 002 205</b>
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 »	<b>€ 20,19</b>	<b>€ 20,12</b>

(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 30 septembre 2021, la Société détenait 1 692 actions propres.

## 2.7 EPRA indicateurs de performance

Période clôturée le	30 septembre 2021	30 septembre 2020
EPRA résultat (en €/action)	€ 0,76	€ 0,73
Ajusté EPRA résultat (en €/action) <sup>(1)</sup>	€ 0,79	€ 0,74
EPRA ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en%)	17,41%	15,09%
EPRA ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en%)	17,41%	15,09%

Période clôturée le	30 septembre 2021	31 décembre 2020
EPRA VAN (en €/action)	€ 20,19	€ 20,12
EPRA VANNN (en €/action)	€ 18,06	€ 17,42
EPRA NRV (en €/action) <sup>(3)</sup>	€ 21,08	€ 20,69
EPRA NTA (en €/action) <sup>(3)</sup>	€ 20,18	€ 20,01
EPRA NDV (en €/action) <sup>(3)</sup>	€ 18,06	€ 17,42
EPRA rendement initial net (RIN) (en%)	5,13%	5,08%
EPRA RIN ajusté (en%)	5,20%	5,08%
EPRA taux de vacance locative (en %) <sup>(2)(3)</sup>	0,08%	0,11%

(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 30 septembre 2021, il y a 4 appartements vacants pour le projet « Tilia ».

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



Assistentiewoningen De Stille Meers (BE) | CPAS Middelkerke



### 3. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 48,83 % au 30 septembre 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.

#### 3.1 Hypothèses

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

Les hypothèses suivantes sont utilisées comme points de vue :

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

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

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

- Les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements ;
- D'autres fluctuations de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers n'ont pas été comptabilisées, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer. Dans le contexte de l'épidémie de COVID-19 en 2020, la Société ne prévoit aucun impact sur la juste valeur des immeubles de placement à ce jour. Toutefois, la volatilité accrue des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la juste valeur des instruments financiers ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- Étant donné le caractère « triple net »<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(1)</sup> À l'exception du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort pour lequel une convention « double net » à long terme a été conclue. Dans ce cadre, le risque des frais d'entretien est supporté par Care Property Invest.

#### 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 48,83 % au 30 septembre 2021.

La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2021 en raison d'investissements supplémentaires et de la poursuite de l'achèvement des projets en cours de développement.

Le conseil d'administration évalue en temps 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

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



**La Société maintient sa guidance EPS de 1,04 € et sa guidance DPS de 0,84 €.**

le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 16,06 années de revenus, la Société propose, sauf circonstances imprévues, une augmentation du résultat distribuable et du dividende pour l'exercice 2021. La solvabilité de la Société est soutenue par la valeur stable de ses projets immobiliers.

La Société maintient donc sa prévision de recevoir des revenus locatifs d'environ 43 millions €, ce qui, compte tenu des circonstances actuelles, se traduirait par une augmentation du résultat EPRA ajusté par action de 1,04 €, ce qui reste inchangé par rapport aux prévisions données dans le rapport financier semestriel 2021.

Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut de 0,84 € par action pour l'exercice 2021, ce qui reste inchangé par rapport à l'orientation donnée dans le rapport financier semestriel 2021. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net s'élève à 0,71 € 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 2020 de la Société, restent valables pour le trimestre restant de l'exercice 2021. Le rapport financier annuel 2020 est disponible sur le site Web de la Société à l'adresse [www.carepropertyinvest.be](http://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 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 129 projets de soins de santé, situés en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne.

La capitalisation boursière de Care Property Invest au 08/11/2021 était d'environ 697 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 3<sup>ème</sup> trimestre de 2021 est disponible sur le site web de la Société*

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).



**care  
property  
invest**

Filip Van Zeebroeck

CFO

E [filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be](mailto:filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest NV**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**care  
property  
invest**

Peter Van Heukelom

CEO

E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest NV**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**care  
property  
invest**

Valérie Jonkers

COO

E [valerie.jonkers@carepropertyinvest.be](mailto:valerie.jonkers@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest NV**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

[www.carepropertyinvest.be](http://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](mailto: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](http://www.carepropertyinvest.be)