

CARE PROPERTY INVEST

naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen)
(de "Vennootschap")

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR 1STE KWARTAAL 2021 - 31 MAART 2021



FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	31 maart 2021	31 dec.2020	31 maart 2020	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 877 m	€ 822 m		↑ +7%
Marktkapitalisatie	€ 634.831.241	€ 648.559.915		↓ -2%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
Schuldgraad	44,94%	46,31%		↓ -3%
Kost vreemd vermogen	2,06%	2,22%		↓ -7%
Aangepaste EPRA-winst	€ 6,2 m		€ 5,0 m	↑ +25%
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 0,2402		€ 0,2294	↑ +5%

1. Operationele activiteiten tijdens het eerste kwartaal van 2021

1.1. Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2021 kon Care Property Invest 3 vastgoedbeleggingen effectief aan haar portefeuille toevoegen, waaronder het eerste afgewerkt project dat zij op de Spaanse markt aankocht, gelegen te Almeria.

1.1.1. PROJECTEN EERSTE KWARTAAL 2021 IN BELGIË

1.1.1.1. NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Attert - Résidence des Ardennes</h2>	
<ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT: 	<p>20 januari 2021</p> <p>Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert, België</p> <p>Services Ardennes Srl (een dochtervennootschap van My-Assist)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heden: bestaat woonzorgcentrum met 150 woonegelegenheden en een groep van 26 erkende assistentiewoningen • Na voltooiing van de werken: bestaat woonzorgcentrum met 150 woonegelegenheden en een groep van 50 erkende assistentiewoningen 	
<ul style="list-style-type: none"> • LIGGING: 	<p>Gelegen in het centrum van Attert, vlakbij de grens met het Groothertogdom Luxemburg. Het project bevindt zich op 700 m van het postkantoor, het gemeentehuis en diverse winkels, restaurants en supermarkten. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de E25 (Luik–Bastenaken–Aarlen), de N87 (richting Parette) en de N4 (richting Aarlen) alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die vlak voor de deur van het project staat.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • BOUW- / RENOVATIEJAAR: 	<p>Het bestaande WZC werd gebouwd in 2004. Een eerste uitbreiding hiervan vond plaats in 2012 en een tweede in 2017. De voorlopige oplevering van de lopende bouwwerken wordt verwacht in Q4 van 2021.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • TYPE CONTRACT: 	<p>Langetermijnerfpachtovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 29 jaar.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • INBRENGWAARDE: 	<p>Circa € 42,1 miljoen (inbreng in natura)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • BIJKOMENDE INVESTERINGSKOST: 	<p>Circa € 2,2 miljoen. (investeringskost lopende bouwwerken)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • TRANSACTIE: 	<p>Asset deal</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • FINANCIERING: 	<p>Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 42.087.805 werden 1.696.114 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 24,81 per aandeel.</p>	

1.1.2. PROJECTEN EERSTE KWARTAAL 2021 IN NEDERLAND

1.1.2.1. NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Ouderkerk aan de Amstel - Amstel</h2>	
	• ACQUISITIEDATUM:	31 maart 2021
	• ADRES:	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel, Nederland
	• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 32 wooneenheden (32 zorgappartementen)
	• EXPLOITANT:	Stepping Stones (onderdeel van Korian Holding Nederland B.V.)
• LIGGING:	<p>Aan de rand van het dorpje Ouderkerk aan de Amstel (provincie Noord-Holland). Het centrum ligt op circa 1 km afstand van de zorgresidentie en, zoals de plaatsnaam reeds doet vermoeden, loopt de Amstel dwars door de dorpskern heen waardoor het gezellig vertoeven is in de verschillende eet- en drankgelegenheden aan de waterkant. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A9 (Alkmaar-Amsterdam Zuid-Oost) en de N522 (Amstelveen-Ouderkerk).</p>	
• BESCHRIJVING PAND EN FACILITEITEN	<p>Het gebouw zal een totale capaciteit van 32 wooneenheden hebben, allen zorgappartementen. De bewoners kunnen hun conditie op peil houden in de aangrenzende sportfaciliteit en in alle rust genieten van de zon op het aanpalende terras of in de tuin.</p>	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	<p>Voorlopige oplevering verwacht eind 2022.</p>	
• TYPE CONTRACT:	<p>Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.</p>	
• INVESTERINGSWAARDE	<p>€ 9,6 miljoen.</p>	
• TRANSACTIE:	<p>Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL6 B.V.</p>	
• FINANCIERING:	<p>Vreemd vermogen.</p>	

1.1.2.2. LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Roermond - Aldenborgh</h2>	
	• ACQUISITIEDATUM:	5 november 2020
	• ADRES:	Oudeborgstraat 12-14, 6049 CT Herten, Roermond, Nederland
	• EXPLOITANT:	Aldenborgh Exploitatie B.V. in samenwerking met de zorgstichting Proteion
	• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 32 wooneenheden (zorgappartementen)
• LIGGING:	<p>Gelegen op 4 km afstand van het centrum van Roermond, waar zich de winkels, supermarkten, restaurants en banken bevinden. In de nabije omgeving bevinden zich enkele cafés, restaurants, een apotheek en een huisartsenpraktijk. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A73 (Roermond-Venlo) en de A2 (Eindhoven-Roermond), alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 300 m afstand.</p>	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	<p>Voorlopige oplevering verwacht begin 2022</p>	
• TYPE CONTRACT:	<p>Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar.</p>	
• INVESTERINGSWAARDE	<p>Circa € 8,2 miljoen.</p>	
• TRANSACTIE:	<p>Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL8 B.V.</p>	
• FINANCIERING:	<p>Vreemd vermogen.</p>	

		<h2>Warmond - Mariënhaven</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	28 december 2020	
• ADRES:	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond (Teylingen), Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 41 wooneenheden (22 zorgstudio's en 19 kamers herstelverblijf)	
• LIGGING:	In Teylingen, op slechts 400 m afstand van het dorpscentrum van Warmond, waar zich de winkels, supermarkten en restaurants bevinden. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A44 (Maaldrift – Abbenes) en de N444 (Noordwijk – Poelgeest), alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 400 m afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht in eerste helft van 2022	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 11,6 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.	

		<h2>Vught - Villa Vught</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	29 december 2020	
• ADRES:	Gogelstraat 3, 5262 AB Vught, Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 21 wooneenheden (19 zorgstudio's en 2 zorgappartementen)	
• LIGGING:	Pal in het centrum van Vught, op wandelafstand van diverse faciliteiten zoals winkels, supermarkten, restaurants, banken, kappers e.d.. Bovendien ligt het project ook vlakbij (een groene omgeving van) 's-Hertogenbosch. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de N65 (Tilburg-'s-Hertogenbosch) en de A2 ('s-Hertogenbosch-Woensel Noord) alsook met het openbaar vervoer dankzij een treinstation op 200 m en een bushalte die zich op 100 m van Villa Vught bevindt.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht in de eerste helft van 2022.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 6,2 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL6 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.	

		<h2>Amstelveen - Huize Elsrijk</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	29 december 2020	
• ADRES:	Keizer Karelweg 489-491, 1181 RH Amstelveen, Nederland	
• EXPLOITANT:	Com4care B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 15 wooneenheden (15 zorgappartementen)	
• LIGGING:	In het noordelijke deel van Amstelveen, in de directe nabijheid van het Amsterdamse Bos en de monumentale Heemparken. Het pand is gesitueerd in een klassieke vooroorlogse wijk en tevens aan een ruim opgezette laan, die het Amsterdamse Olympisch Stadion en het Amstelveense Stadshart met elkaar verbindt. Enkele buurtwinkels en kleinschalige horecavoorzieningen liggen vlakbij. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A9 en de A10 alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte (connecties naar Amstelveen-centrum, Amsterdam en Schiphol) die zich vlak over de residentie bevindt.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht medio 2022.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20,5 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 6,2 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Share deal: Care Property Invest verwierf 100% van de aandelen in De Amsterdam Keizer B.V. (thans Care Property Invest.NL9 B.V.)	
• FINANCIERING	Vreemd vermogen	

		<h2>Tilburg - Margaritha Maria Kerk</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	26 maart 2019	
• ADRES:	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland	
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.	
• CAPACITEIT:	32 zorgappartementen	
• LIGGING:	Het project ligt in een nette woonwijk, centraal gelegen in de gemeente Tilburg, op de driehoek van de wijken Zorgvlied, Rooi Harten en Korvel. Vlakbij het project bevindt zich het "Kromhoutpark", diverse supermarkten en een apotheek.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering van de kerk voorzien in Q2 van 2021 en van de pastorijwoning in Q3 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 7,7 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		<h2>Middelburg - Sterrenwacht</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	12 juni 2019	
• ADRES:	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg, Nederland	
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.	
• CAPACITEIT:	25 zorgstudio's	
• LIGGING:	Aan de rand van het centrum van Middelburg met een idyllische ligging, pal aan de Middelburgse Herengracht.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar circa 1930, oplevering voorzien in Q4 van 2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 5,7 miljoen	
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		<h2>Zeist - Villa Wulperhorst</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	6 augustus 2019	
• ADRES:	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas zorggroep	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers	
• LIGGING:	In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 km afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 km afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	De renovatie- en bouwwerken voor het landhuis zijn ondertussen aangevangen en zullen waarschijnlijk voltooid zijn in Q2 van 2021. De herontwikkeling voor het koetshuis is ook van start gegaan en zou eveneens voltooid zijn in Q2 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 13,0 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst".	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

	
<h2>Hillegom - St. Josephkerk</h2>	
• ACQUISITIEDATUM:	27 september 2019
• ADRES:	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Nederland
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.
• CAPACITEIT:	38 zorgappartementen
• LIGGING:	Het project is centraal gelegen en bevindt zich aan de doorgangsweg die heel Hillegom in de lengte doorkruist. Vlakbij het project bevindt zich het "Van Nispenpark" en diverse faciliteiten.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien begin 2022.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 9,1 miljoen
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen


	
<h2>Zutphen - De Gouden Leeuw</h2>	
• ACQUISITIEDATUM:	19 december 2019
• ADRES:	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Nederland
• EXPLOITANT:	Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")
• CAPACITEIT:	29 zorgappartementen en 7 woonzorgstudio's voor herstelverblijven
• LIGGING:	Het project zal één van de drie gebouwen gelegen binnen het high-end residentiële project "De Veste" zijn en ligt nabij de Coehoornsingel, naast een historische vestinggracht en de statige gebouwen die de buurt typeren. Het centrum van Zutphen, met talrijke horecagelegenheden, supermarkten, winkels en banken, bevindt zich op wandelafstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Constructiewerken zijn gestart in april 2019 en de oplevering is voorzien medio 2021.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 11,8 miljoen
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	
<h2>Nijmegen - De Orangerie</h2>	
• ACQUISITIEDATUM:	23 oktober 2018
• ADRES:	Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen, Nederland
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.
• CAPACITEIT:	68 zorgappartementen
• LIGGING:	In de groenste wijk van de stad genaamd Dukenburg. De wijk staat bekend voor zijn rustig karakter en is geliefd bij jong en oud.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien in Q3 van 2021.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 11,0 miljoen
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

1.1.3. PROJECTEN EERSTE KWARTAAL 2021 IN SPANJE


1.1.3.1. NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

		<h2>Almeria - Emera Almeria</h2>
	<ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM • ADRES: • CAPACITEIT: • EXPLOITANT: 	<p>18 maart 2021</p> <p>Calle Fuente Victoria, 04007 Almeria, Spanje</p> <p>Woonzorgcentrum met 154 woonegelegenheden 105 kamers (56 éénpersoonkamers en 49 tweepersoonkamers) en een dagverzorgingscentrum met een capaciteit van 20 personen</p> <p>Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera</p>
• LIGGING:	Gelegen in een residentiële wijk, op 1,6 km afstand van het stadscentrum van Almeria. Er bevinden zich verschillende winkels, supermarkten en restaurants op 300 m van het woonzorgcentrum. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via AL-12 (de belangrijkste weg naar Almeria, die o.a. langs de luchthaven passeert), alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich vlak bij de ingang van het gebouw bevindt.	
• BESCHRIJVING PAND EN FACILITEITEN	Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen en beschikt over 105 kamers en een dagverzorgingscentrum voor 20 personen. Het woonzorgcentrum beschikt over een interne dokters- en verpleegkundige praktijk, een praktijk voor fysiotherapie, een kapsalon en een pedicurekamer.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.	
• CONVENTIONELE WAARDE	€ 10,0 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Share deal: Care Property Invest Spain S.L.U., een 100%-dochtervennootschap van Care Property Invest, verwierf 100% van de aandelen in Care Property Invest Jasmine, S.L. (voorheen: Euroseniorsclub Almeria, S.L.), de vastgoedvennootschap waarin het volledige project is ondergebracht.	
• FINANCIERING:	Financiering met vreemd vermogen.	

1.1.3.2. LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

		<h2>Madrid (Carabanchel) - Emera Carabanchel</h2>
	<ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT: 	<p>24 juli 2020</p> <p>Calle Juan Mieg 25, Carabanchel, 28054 Madrid, Spanje</p> <p>Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera</p> <p>Woonzorgcentrum met 179 woonegelegenheden 149 kamers (119 éénpersoonkamers en 30 tweepersoonkamers) en 11 assistentiewoningen</p>
• LIGGING:	Op 2,5 km van het centrum van Carabanchel (een district van Madrid). Banken, winkels en diverse restaurants bevinden zich op 210 m en het centrum van Madrid ligt op 6 km afstand. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A42, de M40 en de M45 en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 280 m van het project.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Verwachte start constructiewerken: Q3 2020. Voorlopige oplevering verwacht Q2 2022.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 14,6 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Spaanse dochtervennootschap Care Property Invest Tulip SL van de grond op 24 juli 2020.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.	

1.2. Andere gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2021

1.2.1. KAPITAALVERHOOGING IN NATURA

Op 20 januari 2021 verwierf Care Property Invest het project "Résidence des Ardennes" te Attert middels een inbreng in natura van de grond en het vastgoed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Er werd eveneens een afzonderlijke overeenkomst m.b.t. de voltooiing van de lopende werken afgesloten.

Naar aanleiding van deze inbreng die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 42.087.805, werden 1.696.114 nieuwe aandelen van Care Property Invest uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 24,81 per aandeel.

1.2.2. UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

Care Property Invest heeft begin 2021 het plafond van haar MTN programma verder opgetrokken naar € 300 miljoen, inclusief verhoging van het bedrag van de specifiek daartoe aangegane back-uplijnen.

1.2.3. CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van COVID-19 begin 2020 en de maatregelen om het virus in te dijken, hebben geen betekenisvolle impact op de financiële prestaties van het eerste kwartaal van 2021.

1.2.3.1. IMPACT OP DE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

1.2.3.1.1. HUURINKOMSTEN

Care Property Invest heeft op dit ogenblik geen enkele significante achterstand inzake contractueel verschuldigde huurgelden die te wijten zijn aan de COVID-19-crisis, noch enige huurvrije periode of huurvermindering toegekend aan haar huurders. Ondanks dat er globaal in beperkte mate een lagere feitelijke bezetting in de woonzorgcentra in 2020 en het eerste kwartaal van 2021 kon worden vastgesteld zijn deze steeds operationeel gebleven met strenge voorzorgsmaatregelen en heeft de COVID-19-crisis dus geen impact gehad op de betaling van de huurgelden van de operatoren aan de Vennootschap. Enerzijds kan de verklaring gevonden worden in de al bij al in globo beperkte terugval in feitelijke bezetting die, sinds de zomer en het einde van de opnamestop, over de ganse portefeuille terug is gestegen. Anderzijds ligt de verklaring hiervoor in de kwalitatieve huurdersbasis van de Vennootschap en de ondersteuning van overheidswege voor de sector in de regio's en landen waar de Vennootschap actief is. Desondanks blijft Care Property Invest de werkelijke bezettingsgraad en de vooruitgang van de vaccinaties van bewoners van woonzorgcentra, die als prioritair wordt aanzien, nauwgezet volgen.

1.2.3.2. IMPACT OP DE BALANS

1.2.3.2.1. WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De waarderingsverslagen van de externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen over het eerste kwartaal van 2021 met betrekking tot de volledige portefeuille aan vastgoedbeleggingen tonen een constante trend. Van een afwaardering op de portefeuille aan vastgoedbeleggingen ten gevolge van de COVID-19-crisis is er per 31 maart 2021 allerminst sprake. Globaal vond er zelfs een opwaardering van de ganse portefeuille plaats ten belope van € 2.785.213.

1.2.3.2.2. SCHULDGRAAD

Op 31 maart 2021 bedroeg de schuldgraad van Care Property Invest 44,94%. Ondanks de COVID-19 crisis slaagde de Vennootschap er aldus in om in het eerste kwartaal van 2021 door middel van een inbreng in natura, de schuldgraad te doen dalen t.o.v. het begin van het boekjaar (op 31 december 2020 bedroeg de schuldgraad 46,31%). De beschikbare ruimte tot een schuldgraad van 60%, dewelke Care Property Invest heeft afgesproken met haar kredietverstrekkers in convenanten als maximale schuldgraad, bedraagt op 31 maart 2021 € 308,5 miljoen. Het bedrag aan hoofdsom van kredieten dat in de resterende kwartalen van boekjaar 2021 dient terugbetaald te worden, bedraagt slechts € 32,4 miljoen waarvan € 2,4 miljoen daadwerkelijk dient terugbetaald te worden en het overige op verzoek van de Vennootschap kan doorgerold worden.

Care Property Invest heeft een MTN-programma, welk in het eerste kwartaal werd verhoogd van €200 miljoen naar €300 miljoen. Op 31 maart 2021 had Care Property Invest € 118 miljoen uitstaan als commercial paper dewelke voor meer dan 100% was ingedekt door een combinatie van specifieke, bijbehorende back-uplijnen en beschikbare ruimte op andere niet getrokken kredietlijnen. Care Property Invest wenst erop te wijzen dat zij nog steeds commercial paper kan doorrollen aan een totale kost voor de vennootschap van 10 bp.

Dat Care Property Invest nog steeds toegang krijgt tot bijkomende kredietfaciliteiten, bewijst het vertrouwen dat kredietverstrekkers hebben in Care Property Invest, haar activiteiten en haar management.

1.2.3.3. TOEKOMSTIGE IMPACT

Voor 2021 heeft de Vennootschap aldus qua liquiditeit en schuldgraad een stevige basis. De inbreng in natura van het project "Résidence des Ardennes" te Attert en de verhoging van het MTN-programma naar € 300 miljoen begin 2021 verstevigen verder de positie van de Vennootschap. Desalniettemin worden de ontwikkelingen in de sector en van de huurders van nabij opgevolgd, alsmede de bredere impact van de COVID-19-crisis en de maatregelen en vaccinatiestrategie. Op langere termijn blijft de vraag naar zorgvastgoed, gestuwd door demografische ontwikkelingen, onaangetast door de COVID-19-crisis. Deze crisis heeft het belang van een goede zorg voor ouderen enkel maar onderstreept.

Voor een permanente update met betrekking tot de impact van COVID-19 op de Vennootschap verwijzen wij naar de COVID-19 sectie op onze website (www.carepropertyinvest.be/investeren/covid-19).

1.2.4. VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Jasmine S.L.	18 maart 2021	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven

2. Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste kwartaal van 2021

2.1. Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

2.1.1. PROJECTEN NA AFSLUITING VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN 2021 IN NEDERLAND

2.1.1.1. OPGELEVERDE PROJECTEN

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Zeist - Villa Wulperhorst</h2>	
	• ACQUISITIEDATUM:	6 augustus 2019
	• ADRES:	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland
	• EXPLOITANT:	Valuas zorggroep
	• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers
• LIGGING:	In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 km afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 km afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering Koetshuis 14/04/2021 en oplevering Landhuis 10/05/2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 13,0 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: De Venootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervenootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst".	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat

3.1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat ⁽¹⁾

Bedragen in EUR		31/03/2021	31/03/2020
I	Huurinkomsten (+)	10.099.836	8.187.523
NETTOHUURRESULTAAT		10.099.836	8.187.523
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	97.509	284.299
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-97.509	-284.451
VASTGOEDRESULTAAT		10.099.836	8.187.370
IX	Technische kosten (-)	-289	0
VASTGOEDKOSTEN		-289	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		10.099.547	8.187.370
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.068.529	-2.302.268
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	84.601	1.094.476
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		8.115.618	6.979.578
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	2.785.213	3.184.585
OPERATIONEEL RESULTAAT		10.900.831	10.164.163
XX	Financiële inkomsten (+)	11	61
XXI	Netto-interestkosten (-)	-1.839.151	-1.585.798
XXII	Andere financiële kosten (-)	-108.926	-78.836
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	6.932.805	-3.080.474
FINANCIEEL RESULTAAT		4.984.740	-4.745.047
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		15.885.571	5.419.116
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-49.502	-10.846
XXV	Exittaks (-)	-187.261	9.686
BELASTINGEN		-236.764	-1.160
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		15.648.808	5.417.956
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLBAAL RESULTAAT		15.648.808	5.417.956

(1) A.g.v. reclassificaties tussen de rubrieken V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+), VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-) en VIII. Andere met verhuur verbonden kosten en uitgaven (+/-) werden eveneens de cijfers per 31 maart 2020 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

3.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/03/2021	31/03/2020
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	15.648.808	5.417.956
Nettoresultaat er aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6064	€ 0,2503
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	10,19%	4,21%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	2,47%	0,88%

3.3. Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/03/2021	31/03/2020
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	15.648.808	5.417.956
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-9.450.145	-451.792
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	57.817	50.419
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.785.213	-3.184.585
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.932.805	3.080.474
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	210.056	-398.099
AANGEPASTE EPRA-WINST	6.198.663	4.966.164
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,2402	€ 0,2294
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	4,04%	3,86%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	0,98%	0,80%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 21.644.244 per 31 maart 2020 en steeg naar 25.804.456 aandelen per 31 maart 2021. Het aantal aandelen bedroeg 21.645.122 per 31 maart 2020 (inclusief 878 eigen aandelen) en steeg naar 25.806.148 aandelen per 31 maart 2021 (inclusief 1.692 eigen aandelen).

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) een keuzedividend over het boekjaar 2019 welk succesvol afgerond werd op 19 juni 2020 en leidde tot de uitgifte van 273.091 nieuwe aandelen, (ii) een kapitaalverhoging in geld via een versnelde private plaatsing waarvoor 2.191.821 nieuwe aandelen werden uitgegeven op 25 juni 2020 en (iii) een inbreng in natura van "Résidence des Ardennes", gelegen te Attert, op 20 januari 2021 waarvoor 1.696.114 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Dit leidde tot een verhoging van € 10.091.030 van de post kapitaal en € 31.996.775 van de post uitgiftepremie.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "3.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "3.3. Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 24,60 per 31 maart 2021 en € 28,60 per 31 maart 2020. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

TOELICHTING BIJ DE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 maart 2020 met 7,25% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2021 zijn gestegen met 23,36% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten is, naast indexatie te verklaren door bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen in 2021. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in de loop van 2020 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2021.

Per 31 maart 2021 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen dienden te worden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

De **algemene kosten** van de vennootschap zijn ten opzichte van 31 maart 2020 gedaald met € 233.739. Deze daling is het gevolg van het feit dat de cijfers per 31 maart 2020 een eenmalige aanpassing bevatten in de provisie voor de bonussen van het management. Het gemiddeld personeelsbestand steeg van 12,42 VTE's per 31 maart 2020 naar 19,4 VTE's per 31 maart 2021, wat aanleiding geeft tot een stijging van de personeelskosten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 1.094.476 per 31 maart 2020 naar € 84.601 per 31 maart 2021. De daling is toe te schrijven aan de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke, welke in 2020 een aanzienlijke opbrengst genereerde.

Deze post bestaat voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 222.761, welke grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten en de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -210.056. Deze laatste betreft een niet-kaselement dewelke gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variëtes in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 2.785.213 per 31 maart 2021. Dit bedrag kan grotendeels worden toegeschreven aan de variëtes in de reële waarde van de acquisities in 2021. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variëtes die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De intrestkosten zijn gestegen als gevolg van het bijkomend aantrekken van vreemde middelen ter financiering van de acquisities die in de loop van 2020 en het eerste kwartaal van 2021 hebben plaatsgevonden enerzijds en ter financiering van de lopende projectontwikkelingen anderzijds. De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 2,06% per 31 maart 2021. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,38% per 31 maart 2020.

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een stijging in de marktrentevoeten werd een positieve waarde bekomen van € 6.932.805 per 31 maart 2021. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -21.014.719 ten opzichte van € -27.975.990 per 31 december 2020.

De variëte in reële waarde van financiële activa en passiva is een niet-kaselement en wordt bijgevolg niet in aanmerking genomen voor de berekening van het uitkeerbaar resultaat, zijnde de aangepaste EPRA-winst.

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 maart 2021 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 maart 2021 op geconsolideerde basis € 6.198.663 ten opzichte van € 4.966.164 op 31 maart 2020. Dit betekent een stijging van 24,82%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,2294 op 31 maart 2020 naar € 0,2402 op 31 maart 2021. Dit vertegenwoordigt een stijging van 4,69% en ligt lager door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.

3.4. Geconsolideerde balans ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/03/2021	31/12/2020
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	809.787.326	739.484.884
B. Immateriële vaste activa	147.431	158.457
C. Vastgoedbeleggingen	603.172.803	533.854.521
D. Andere materiële vaste activa	2.585.630	2.271.023
E. Financiële vaste activa	1.210.461	177.036
F. Vorderingen financiële leasing	187.212.964	187.355.753
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	15.456.528	15.666.584
H. Uitgestelde belastingen - activa	1.510	1.510
II. VLOTTENDE ACTIVA	10.216.398	9.732.072
D. Handelsvorderingen	2.473.661	2.459.728
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.496.157	2.294.990
F. Kas en kasequivalenten	4.213.982	3.751.851
G. Overlopende rekeningen	1.032.598	1.225.503
TOTAAL ACTIVA	820.003.724	749.216.956
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	427.488.310	369.779.481
A. Kapitaal	153.533.678	143.442.647
B. Uitgiftepremie	213.300.803	181.447.992
C. Reserves	25.140.110	25.023.930
D. Nettoresultaat van het boekjaar	35.513.720	19.864.912
VERPLICHTINGEN	392.515.414	379.437.475
I. Langlopende verplichtingen	228.583.498	237.598.310
B. Langlopende financiële schulden	204.706.285	205.399.114
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	22.047.695	27.975.990
E. Andere langlopende verplichtingen	1.787.598	1.782.301
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	41.918	2.440.905
II. Kortlopende verplichtingen	163.931.917	141.839.165
B. Kortlopende financiële schulden	151.269.887	125.266.029
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.518.723	12.096.802
E. Andere kortlopende verplichtingen	3.748.734	2.440.285
F. Overlopende rekeningen	2.394.572	2.036.049
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	820.003.724	749.216.956

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat op basis van de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2020 waarvoor de resultaatsverwerking zal gebeuren na goedkeuring door de Algemene Vergadering.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2021 met € 69.318.282 dankzij de verwerving van vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Résidence des Ardennes" te Attert (België) en "Emera Almeria" te Almeria (Spanje) en projectontwikkelingen, zijnde het project "Amstel" te Ouderkerk aan de Amstel (NL). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten "De Orangerie" te Nijmegen (Nederland), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (Nederland), "Sterrenwacht" te Middelburg (Nederland), "Villa Wulperhorst" te Zeist (Nederland), "St. Josephkerk" te Hillegom (Nederland), "De Gouden Leeuw" te Zutphen (Nederland), "Aldenborgh" te Roermond (Nederland), "Villa Vught" te Vught (Nederland), "Mariënhaven" te Warmond (Nederland), "Huize Elsrijk" te Amstelveen (Nederland) en "Emera Carabanchel" te Madrid (Spanje).

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 601,8 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze regionaal bepaald.

Andere materiële vaste activa

Op 31 maart 2021 bevat deze rubriek € 2.561.915 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik".

Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden aan het einde van het contract voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, en gedurende de looptijd van het contract voor de projecten "Hof ter Moere" te Moerbeke, "Hof Driane" te Herenthout, "Residentie De Anjers" te Balen, "De Nieuwe Ceder" te Deinze en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen, Deinze en Middelkerke naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De reële waarde van de financiële leasings bedroeg € 274.011.811 op 31 maart 2021.

Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing"

Het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing") en de reële waarde, die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt op 31 maart 2021 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 maart 2021 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 118,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/03/2021	31/12/2020
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,26	6,33
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	355.800.511	330.582.772
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,06%	2,22%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.824.042	156.914.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-21.014.719	-27.975.990

(1) De gewogen gemiddelde rentevoet heeft betrekking op de rentevoeten na omzetting van de variabele rente naar vaste rente d.m.v. swaps.

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2021 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad. Eveneens maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet. Zo heeft de Vennootschap 91,79% van haar schulden ingedekt per 31 maart 2021, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 44,94% op 31 maart 2021. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 308,5 miljoen per 31 maart 2021.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen €1.787.598 en zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2020. Ze betreffen de schuld m.b.t. het zakelijk recht van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval, "Residentie De Anjers" te Balen en "Villa Wulperhorst" te Zeist, dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **handelsschulden en andere kortlopende schulden** bedragen € 6.518.723 per 31 maart 2021 t.o.v. € 12.096.802 per 31 december 2020 wat aanzienlijk hoger was dan gebruikelijk. Een belangrijk deel hiervan had betrekking op nog te ontvangen facturen voor de projecten "Mariënhaven" te Warmond (Nederland) en "Villa Vught" te Vught (Nederland), welke kort voor jaareinde werden verworven. Deze bedragen werden in de loop van januari 2021 vereffend.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2020 tot een bedrag van € 3.748.734 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

3.5. Geconsolideerde balans met financiële leaseings aan reële waarde ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/03/2021	31/12/2020
Immateriële vaste activa	147.431	158.457
Vastgoedbeleggingen	603.172.803	533.854.521
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	274.011.811	287.828.166
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.032.976	0
Uitgestelde belastingen - activa	1.510	1.510
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	8.765.531	8.428.280
Kas en kasequivalenten	4.213.982	3.751.851
TOTAAL ACTIVA	891.346.044	834.022.785
Eigen vermogen	427.488.310	369.779.481
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	71.342.320	84.805.829
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad ⁽²⁾	368.031.228	346.984.529
Andere verplichtingen	24.484.187	32.452.946
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	891.346.044	834.022.785
SCHULDGRAAD	41,34%	41,60%

(1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen.

(2) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

3.6. Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/03/2021	31/12/2020
Totale activa	820.003.724	749.216.956
Verplichtingen	-392.515.414	-379.437.475
NETTO ACTIVA	427.488.310	369.779.481
Netto activa per aandeel	€ 16,57	€ 15,34
Totale activa	820.003.724	749.216.956
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-371.500.695	-351.461.485
NETTO ACTIVA EXCL "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	448.503.029	397.755.471
Netto activa excl "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel	€ 17,38	€ 16,50
Totale activa inclusief reële waarde financiële leaseings	891.346.044	834.022.785
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-371.458.777	-349.020.580
NETTO ACTIVA EXCL "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL RW FIN LEASING (EPRA NAW)	519.887.267	485.002.205
Netto activa excl "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel	€ 20,15	€ 20,12

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 31 maart 2021 beschikte de Vennootschap over 1.692 eigen aandelen.

3.7. EPRA performance indicatoren

Periode afgesloten op	31 maart 2021	31 maart 2020
EPRA winst (in €/aandeel)	€ 0,23	€ 0,25
Aangepaste EPRA winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	€ 0,24	€ 0,23
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	19,35%	14,51%
EPRA kostratio (excl. Rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	19,35%	14,51%

Periode afgesloten op	31 maart 2021	31 december 2020
EPRA netto actiefwaarde (NAW) (in €/aandeel)	€ 20,15	€ 20,12
EPRA tripple netto actiefwaarde (NNNAW) (in €/aandeel)	€ 18,13	€ 17,42
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 20,94	€ 20,69
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 20,14	€ 20,01
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 18,13	€ 17,42
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,13%	5,08%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,20%	5,08%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ^{(2) (3)}	0,10%	0,11%

- (1) De berekening van de aangepaste EPRA winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen.
- (2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 maart 2021 zijn er 5 leegstande flats voor het project "Tilia".
- (3) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicator werden de vergelijkende cijfers van 2020 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken..

4. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 44,94% op 31 maart 2021. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

4.1. Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2020 en het eerste kwartaal van 2021 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichthoudende organen van de Vennootschap rechtstreeks kunnen beïnvloeden:

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2020 en het eerste kwartaal van 2021.
- Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het tweede kwartaal van 2021.

Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichthoudende organen van de Vennootschap niet rechtstreeks kunnen beïnvloeden:

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. In het kader van de uitbraak van COVID-19 in 2020 ziet de Vennootschap tot op heden geen impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.

(1) Uitgezonderd het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een "double net"-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd. Hiervoor wordt het risico van de grote onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

4.2. Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 44,94% op 31 maart 2021.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2021 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

De raad van bestuur evalueert tijdig zijn liquiditeitsbehoeften en kan, ter voorkoming van het bereiken van de maximale schuldgraad, een kapitaalverhoging in overweging nemen zoals ook een inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.

4.3. Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 16,35 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2021 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop.

De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van circa € 43 miljoen dewelke zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,00. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2021 een brutodividend uit te keren van minstens € 0,82 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,70 per aandeel.

5. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven van pagina 8 tot en met 21 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, blijven gelden voor de resterende kwartalen van het boekjaar 2021. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 is beschikbaar op de website van de vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Voor een permanente update met betrekking tot de impact van COVID-19 op de Vennootschap verwijzen wij naar de COVID-19 sectie op onze website (www.carepropertyinvest.be/investeren/covid-19) en de toelichting omtrent COVID-19 gegeven onder punt "1.2.3. Coronavirus (COVID-19)" op pagina 8 in dit persbericht.

Over Care Property Invest

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Care Property Invest helpt zorgondernemers hun projecten te realiseren door kwalitatief en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruikers aan te bieden, en dit vanuit een solide organisatie. Voor haar aandeelhouders streeft zij steeds een stabiel langetermijnrendement na.

Het aandeel Care Property Invest vierde in 2020 zijn **25e verjaardag op Euronext Brussels**. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISINCode: BE0974273055**. Sinds december 2016 is het aandeel een constituent van de **Belgium BEL Mid Index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2020 mocht zij haar **vierde EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen.

Alle verdere informatie aangaande de Vennootschap vindt u terug op onze website, www.carepropertyinvest.be. Hier houden we u op een gedecoreerde pagina op de hoogte van de (mogelijke) gevolgen van de COVID-19-epidemie op de bedrijfsactiviteiten van Care Property Invest.

De gegevens opgenomen in dit communiqué werden niet onderworpen aan het nazicht door de commissaris

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Care Property Invest grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid voor deze vooruitzichten.

De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur eerste kwartaal 2021 is beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.



care
property
invest
Filip Van Zeebroeck
CFO
E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV
Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



care
property
invest
Peter Van Heukelom
CEO
E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV
Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



care
property
invest
Valérie Jonkers
COO
E valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV
Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be