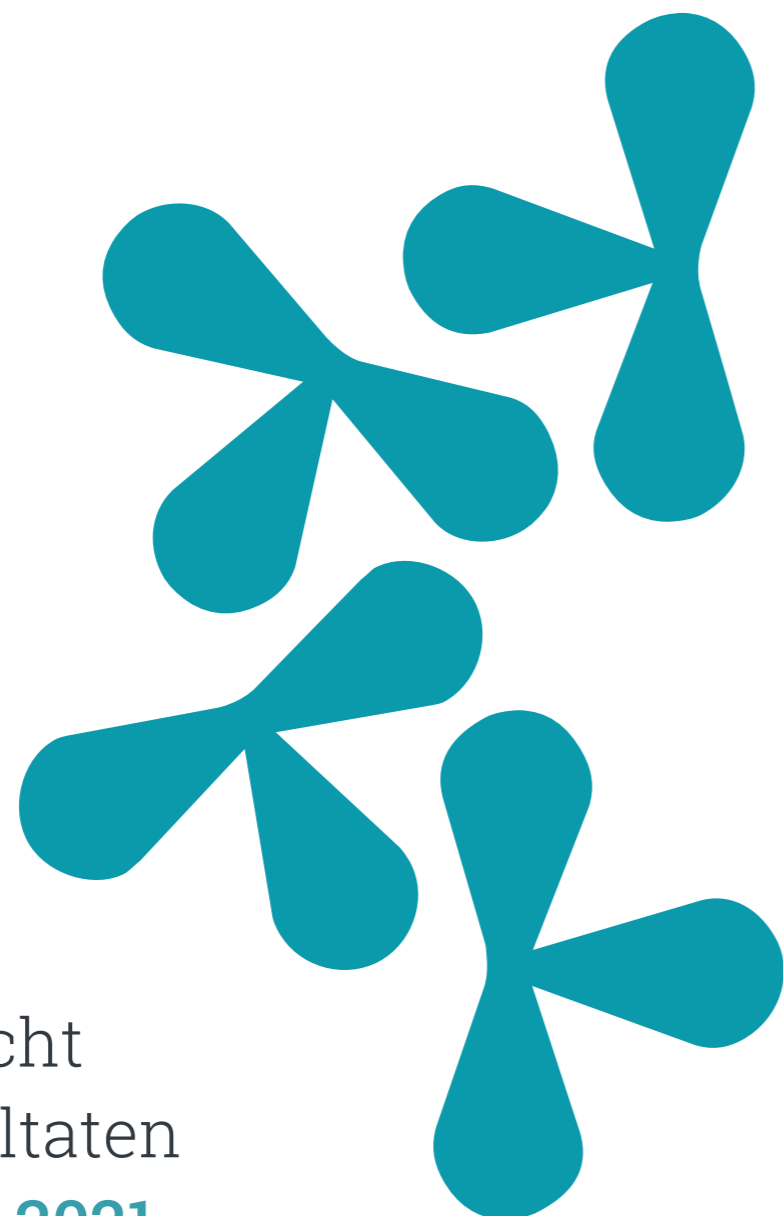


**Gereguleerde informatie**

9 maart 2022 - na beurstijd  
onder embargo tot 17u45

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



Persbericht  
Jaarresultaten  
Boekjaar **2021**

**MIJLPALEN 2021**

- Vastgoedportefeuille werd uitgebreid met een bedrag van € 135 miljoen aan verworven projecten. Tevens werden er 3 projecten onder opschortende voorwaarden verworven voor een bedrag van € 35 miljoen.
- Een kapitaalverhoging door inbreng in natura van het woonzorgcentrum met assistentiewoningen "Résidences des Ardennes" gelegen te Attert leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 42.087.505, in ruil voor 1.696.114 nieuwe aandelen Care Property Invest.
- Succesvolle inaugurele uitgifte van sustainability bonds voor € 32,5 miljoen.
- Een kapitaalverhoging door inbreng in natura van 100% van de aandelen van de vennootschap "Apollo Lier", welke het woonzorgcentrum met assistentiewoningen "Dungelhoeff" gelegen te Lier bevat, leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 26.532.633, in ruil voor 1.124.968 nieuwe aandelen Care Property Invest.
- Bekroning van de sustainability rapportering door de toekenning van de EPRA sBPR Silver Award en de EPRA sBPR Most Improved Award en van de financiële rapportering door de toekenning van de EPRA BPR Gold Award.

**NA AFSLUITING BOEKJAAR 2021**

- Intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt.

**FINANCIËLE HIGHLIGHTS**

Kerncijfer	31 december 2021	31 december 2020		Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 986 m	€ 822 m	↗	+20%
Marktkapitalisatie	€ 693 m	€ 649 m	↗	+7%
Bezettingsgraad	100%	100%		=
Schuldgraad	47,06%	46,31%	↗	+2%
Kost vreemd vermogen	1,92%	2,22%	↘	-14%
Aangepaste EPRA-winst	€ 27,5 m	€ 23,0 m	↗	+20%
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 1,0576	€ 0,9937	↗	+6%
Dividend per aandeel (voorstel)	€ 0,87	€ 0,80	↗	+9%

**AANDEELHOUDERS**

- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 0,87 per aandeel (€ 0,7461 voor coupon 14 en € 0,1239 voor coupon 15) over het volledige boekjaar 2021, m.a.w. een stijging van 8,75% t.o.v. dat van boekjaar 2020. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het voorgestelde nettodividend € 0,7395 per aandeel (€ 0,6342 voor coupon 14 en € 0,1052 voor coupon 15).
- De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 25 mei 2022 om 11 uur op de maatschappelijke zetel, Horstebaan 3 te 2900 Schoten.

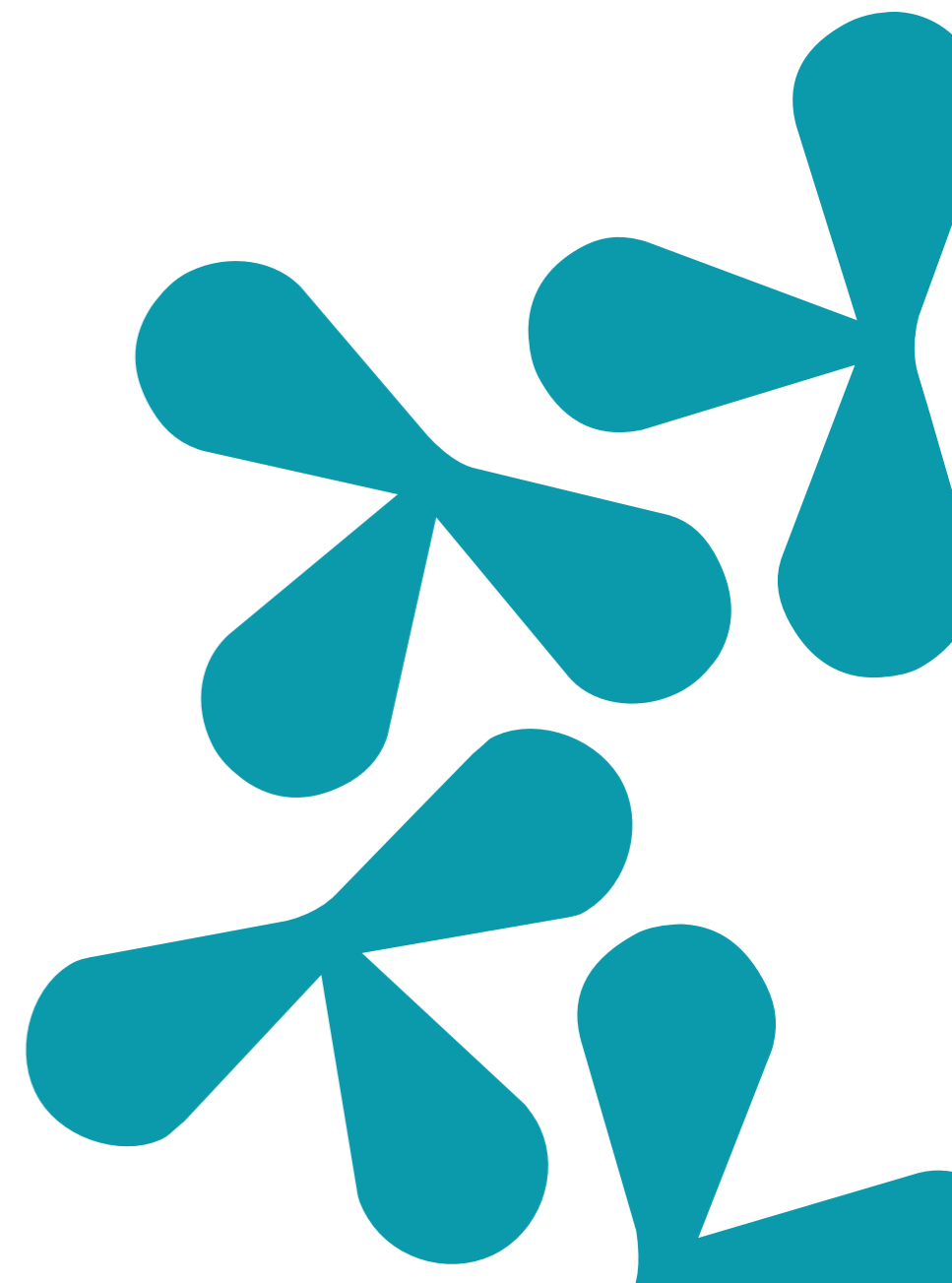
**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**  
bekendmaking 9 maart 2022, na beurstijd

**PERSBERICHT JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2021**  
voor de periode van 1 januari 2021 tot 31 december 2021  
GEREVISEERD

Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit persbericht jaarresultaten boekjaar 2021 zijn juridisch bindend. Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de Vennootschap aldus steeds beroepen op de vertaalde versies. Care Property Invest, vertegenwoordigd door haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.



De Vennootschap behaalde een EPS van € 1,06 en stelt voor om een DPS van € 0,87 uit te keren.



# HISTORIEK

## 1995 - 2021



### 1996

**Kapitaalverhoging in geld (IPO - Eurnext Brussels).**

7 februari 1996

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen

**Vanaf 7 februari 1996**

10.210 volledig volstorte aandelen



### 1995

**Oprichting van Serviceflats Invest nv.**

Erkenning als vastgoedbevak, op initiatief van de Vlaamse Regering met als doelstelling de bouw en financiering van 2000 serviceflats voor OCMW's en sociale vzw's in het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

**Vanaf 30 oktober 1995**

210 volledig volstorte aandelen

### 2000

**Innovation Award voor "Technologie en het wonen van ouderen".**



### 2012

**Initieel investeringsprogramma 2000 serviceflats afgerond.**

### 2013-2014

**Statutenwijzigingen ter verruiming van het doel.**

### 2014

**Serviceflats Invest nv wordt Care Property invest nv. Aandelensplitsing 1: 1000**

**Vanaf 24 maart 2014**

10.210.000 volledig volstorte aandelen

**Verkrijging statuut Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV).**

### 2015

**Kapitaalverhoging in geld.**

22 juni 2015

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 36 miljoen

**Vanaf 22 juni 2015**

13.184.720 volledig volstorte aandelen



### 2015

**Nieuw adres: Horstebaan 3, 2900 Schoten.**

### 2014

**Keuzedividend**

mei-juni 2014

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 2 miljoen

**Vanaf 20 juni 2014**

10.359.425 volledig volstorte aandelen

### 2016

**Opname in de Bel MID-index. Start lidmaatschap EPRA.**

### 2017

**Kapitaalverhoging door inbreng in natura.**

15 maart 2017

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

**Vanaf 15 maart 2017**

15.028.880 volledig volstorte aandelen.



### 2017

**Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.**

### 2019

**Kapitaalverhoging door inbreng in natura**

3 april 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 16 miljoen.

**Vanaf 3 april 2019**

20.086.876 volledig volstorte aandelen.



### 2020

**Keuzedividend**

mei-juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

**Vanaf 19 juni 2020**

21.918.213 volledig volstorte aandelen.

### 2021

**Kapitaalverhoging door inbreng in natura.**

20 januari 2021

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 42 miljoen.

**Vanaf 20 januari 2021**

25.806.148 volledig volstorte aandelen.

### 2021

**Kapitaalverhoging door inbreng in natura.**

17 november 2021

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 27 miljoen.

**Vanaf 17 november 2021**

26.931.116 volledig volstorte aandelen.

### 2017

**Kapitaalverhoging in geld.**

27 oktober 2017

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 70 miljoen

**Vanaf 27 oktober 2017**

19.322.845 volledig volstorte aandelen.



### 2018

**Intrede op de Nederlandse markt. Verwerving 100e woonzorgproject.**



### 2019

**Keuzedividend**

mei-juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

**Vanaf 26 juni 2019**

20.394.746 volledig volstorte aandelen.

### 2020

**Kapitaalverhoging door inbreng in natura.**

15 januari 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

**Vanaf 15 januari 2020**

21.645.122 volledig volstorte aandelen.

### 2020

**Intrede op de Spaanse markt.**



### 2020

**Kapitaalverhoging in geld (ABB).**

juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 60 miljoen.

**Vanaf 25 juni 2020**

24.110.034 volledig volstorte aandelen.



### 2022

**Intrede op de Ierse markt**





## 1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2021

### Strategie

Care Property Invest, opgericht op 30 oktober 1995 en de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in België in 1996, heeft in 2021 verder ingezet op de groei van de Vennootschap en haar vastgoedportefeuille.

### Vastgoed

De Vennootschap heeft voor circa € 135 miljoen aan nieuwe investeringen verworven en circa € 35 miljoen aan nieuwe projecten getekend onder opschortende voorwaarden. Dit in combinatie met het afwerken van de lopende ontwikkelingen en het plaatsvinden van een globale stijging in de reële waarde van haar portefeuille zorgde ervoor dat de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2021 circa € 986 miljoen<sup>(1)</sup> bedroeg.

Met haar intrede op de Spaanse markt in 2020 heeft Care Property Invest verder werk gemaakt van haar geografische spreiding. Binnen Europa is Spanje één van de landen waar de vergrijzing de grootste impact heeft. Ook in Nederland en België werd in de loop van 2021 in nieuwe projecten geïnvesteerd.

### Financieel

In 2021 haalde Care Property Invest de drempel van circa € 43,2 miljoen huurinkomsten, een stijging met circa 19,42% vergeleken met het voorgaande boekjaar. Door deze stijging van de huurinkomsten steeg de aangepaste EPRA-winst van € 23,0 miljoen voor boekjaar 2020 naar € 27,5 miljoen voor boekjaar 2021, wat een stijging van bijna 19,6% betekent. Care Property Invest kon dan ook haar doelstellingen ruimschoots behalen en realiseerde een aangepaste EPRA-winst van € 1,0576 per aandeel waardoor mede dankzij de uitkeringsplicht, zijnde minstens 80% van de statutaire aangepaste EPRA-winst, het voorstel zal gedaan worden om het dividend op te trekken met 8,75% (van € 0,80 per aandeel voor het boekjaar 2020 naar € 0,87 per aandeel voor het boekjaar 2021), en dit ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen ten gevolge van de 2 kapitaalverhogingen die in 2021 plaatsvonden.

### Verbeterde transparantie van de financiële rapportering

In september 2021 werden de rapporteringsinspanningen van Care Property Invest voor de vijfde keer op rij beloond met een EPRA BPR Gold Award.

### Toekomstperspectief

De Vennootschap wenst in 2022 dit groeitraject door te zetten en stelt een verdere toename van haar resultaten voorop en kijkt hiervoor naar bestaande en nieuwe markten. Zo kondigde ze in februari 2022 alvast haar intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt aan.

De Vennootschap heeft de verwachting dat de huurinkomsten zullen stijgen naar minstens € 53 miljoen tegen eind 2022.

Ook een stijging van de aangepaste EPRA-winst naar € 1,15 per aandeel en een verhoging van het uit te keren dividend van € 0,87 per aandeel naar minimum € 0,94 voor boekjaar 2022 worden verwacht.

De ambities van Care Property Invest voor 2022 en de verdere toekomst zijn aldus hoog.

(1) (i) De vastgoedbeleggingen worden conform IAS40 aan reële waarde opgenomen in de balans, de vorderingen financiële leasing worden conform IFRS 16 aan kostprijs opgenomen in de balans.  
(ii) Het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vorderingen financiële leasing (IFRS 16) volgens balanswaarden bedraagt 22% per 31 december 2021, het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vastgoedbeleggingen (IAS40) volgens balanswaarden bedraagt 78% per 31 december 2021.  
(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2021 bedraagt € 201.585.466. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 267.844.539 per 31 december 2021. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IFRS 16).





## 2. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

### VASTGOEDSTRATEGIE

#### Een groeiende markt

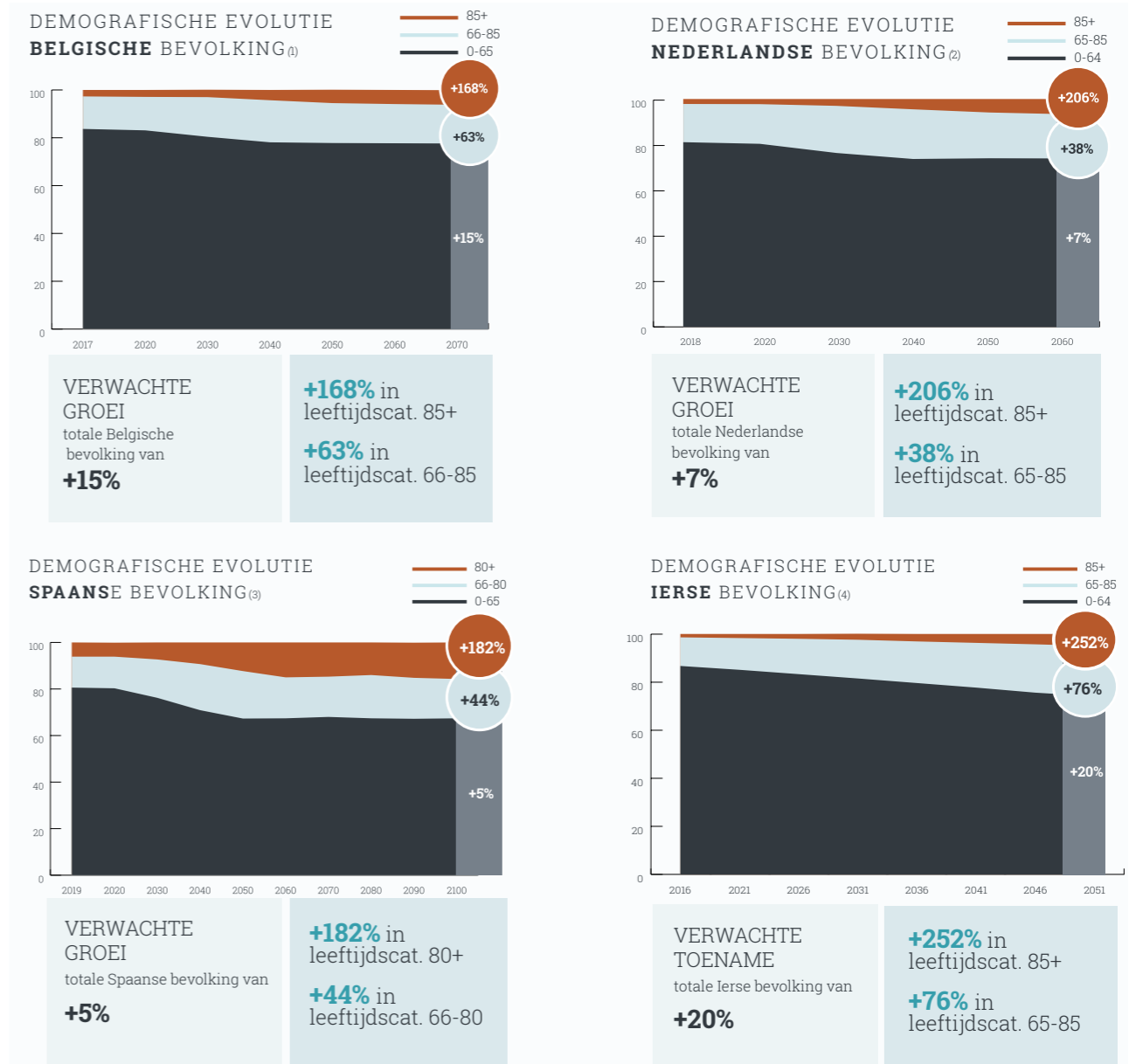
Haar huidige strategie inzake zorgvastgoed voor senioren berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking die in België volgens het Federaal Planbureau een piek zal bereiken tegen 2070. Deze zorgt nu en in de komende decennia voor een toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde. Ook voor Nederland, Spanje en Ierland geldt er een gelijkaardige tendens wat vergrijzingcijfers voor de bevolking betreft. Voor meer details verwijzen we naar de hierna vermelde grafieken die de demografische evolutie in België, Nederland, Spanje en Ierland weergeven.

De zekere demografische evolutie in combinatie met haar groeistrategie, de invulling van haar maatschappelijk doel en het feit dat zij als GVV 100% investeert in zorgvastgoed, zorgt ervoor dat haar aandeel steeds een stabiel rendement oplevert voor haar aandeelhouders, en dit aan een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. het algemene tarief van 30%).

Care Property Invest spreidt haar risico's door te zorgen voor een goede geografische marktspreiding van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Dit is, onder andere, ook een grote motivator geweest voor de Vennootschap om haar stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt te nemen in september 2018 en ook naar de Spaanse zorgvastgoedmarkt in 2020. In 2022 zet de vennootschap haar strategie ook verder door te investeren op de Ierse zorgvastgoedmarkt.



Genval (BE) | La résidence du Lac



#### KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van het investeringsdossier door het college van dagelijks bestuur, mits positief advies van het investeringscomité of door de raad van bestuur van de Vennootschap.

Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

(1) Gebaseerd op gegevens van het Federaal Planbureau - Verslag over de demografische vooruitzichten 2017-2070.

(2) Gebaseerd op de volgende gegevensbron: "Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2018-2060", CBS - 19 december 2017.

(3) Gebaseerd op gegevens van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), <http://stats.oecd.org>.

(4) Gebaseerd op gegevens van het Ierse Central Statistics Office: "Projected population, 2016 - 2051", <https://www.cso.ie>.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project;
- Mogelijke opbrengsten van het project;
- Solvabiliteit, reputatie en spreiding van de exploitanten;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander zorgvastgoed. Hiervoor wordt steeds een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd;
- Omgeving: in de onmiddellijke omgeving van een dorps-/stadskern met winkels, apotheken en horecagelegenheden;
- Het vastgoed voldoet aan hoge kwaliteitsnormen in combinatie met een hoogwaardige technologische uitrusting en sluit perfect aan bij de noden van het doelpubliek van Care Property Invest.

De strategie van Care Property Invest is er in essentie een van het type "buy and hold" en is als dusdanig per definitie gericht op het aanhouden van vastgoed op lange termijn.

#### FINANCIËLE STRATEGIE

##### Management van investor & stakeholder relations

Care Property Invest tracht een voortdurende dialoog uit te bouwen met de zorgsector, de overheid, potentiële en huidige investeerders, kredietverstrekkers en meer in het algemeen alle stakeholders.

De Vennootschap tracht haar financiële strategie af te stemmen op de algemene strategie en groei die de Vennootschap realiseert. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft

de Vennootschap steeds naar een competitieve verdeling van schulden en kapitaalkosten en een verbetering van haar operationele marge.

##### Oorsprong financiële bronnen

Care Property Invest tracht zichzelf op een zo gunstig mogelijke manier te financieren door gebruik te maken van eigen en vreemde middelen.

##### Eigen middelen

De eigen middelen worden aangetrokken door een beroep te doen op de kapitaalmarkt. Door kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline kan winstgroei per aandeel bewerkstelligd worden en gehandhaafd blijven.

Care Property Invest streeft hiervoor naar een permanente dialoog met investeerders, rechtstreeks en onrechtstreeks. Door de organisatie van of de deelname aan roadshows en beurzen in binnen- en buitenland bouwt zij een permanente dialoog op met zowel institutionele als particuliere beleggers.

Care Property Invest is zich als GVV ten volle bewust van hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom tracht de Vennootschap om haar dividend te verhogen telkens wanneer dit duurzaam mogelijk is. Hierdoor wordt vermeden dat zij dit in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen.

Gelet op de sterke groei van de Vennootschap tracht zij zoveel mogelijk van de winst te reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een payout ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per

aandeel) dat zo dicht mogelijk tegen het wettelijk minimum van 80% komt, waarbij tegelijkertijd wordt gestreefd naar een duurzame verhoging van het dividend. Daarnaast onderzoekt zij de mogelijkheid van een keuzedividend.

Ondanks de reeds gerealiseerde toename van de liquiditeit van haar aandeel werkt Care Property Invest nog steeds verder aan verhoging hiervan teneinde de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten. Hiertoe heeft zij in november 2018 KBC Securities als tweede liquidity provider aangesteld nadat in februari 2018 Bank Degroof Petercam als liquidity provider werd aangesteld.

De aanstelling van deze liquidity providers zorgt voor kleinere koersschommelingen en bijgevolg een stabielere aandelenkoers en een kleinere bid-ask spread.

##### Vreemde middelen

De vreemde middelen worden zo gediversifieerd mogelijk aangetrokken. Hierdoor kan het risico op de bancaire tegenpartij beperkt worden. Care Property Invest streeft naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers in het binnenland maar tevens in het buitenland.

Om de oorsprong van haar bronnen van vreemd vermogen verder te diversifiëren, heeft de Vennootschap ook een MTN-programma lopen bij Belfius dat voorziet in de mogelijkheid van de uitgifte van obligaties en commercial paper. In 2018 werd het plafond van dit programma voor het eerst opgetrokken van € 50 miljoen naar € 100 miljoen en werd KBC aangesteld als bijkomende dealer om het plaatsingsrisico te beperken. Vervolgens werd in 2019 het plafond verder verhoogd naar

€ 140 miljoen, in 2020 naar € 200 miljoen en in 2021 naar € 300 miljoen.

De Vennootschap beschikt over de nodige lijnen voor het gedeelte van de commercial paper die de nodige dekking bieden, zodat het liquiditeitsrisico niet vergroot wordt.

Care Property Invest tracht haar liquiditeitsrisico verder te beperken door voldoende lijnen ter beschikking te houden voor haar kortetermijnbehoeften en de financiering van bijkomende investeringen voor het lopende boekjaar.

Daarnaast bestaat er eveneens een liquiditeitsrisico indien de Vennootschap de convenanten gekoppeld aan de kredietovereenkomsten niet langer zou respecteren. Deze convenanten voorzien in marktconforme bepalingen o.a. inzake schuldgraad en naleving van de bepalingen van de GVV-regelgeving. Care Property Invest monitort de parameters van deze convenanten op regelmatige basis en telkens wanneer een nieuwe investering overwogen wordt.

Care Property Invest heeft op het einde van het boekjaar geen enkel gebouw in haar portefeuille in hypotheek of in pand gegeven.

Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide business model, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is en de buy-and-hold strategie van de Vennootschap. Hierdoor beschikt de Vennootschap over een structurele schuldpositie met voornamelijk bulletkredieten. De investeringskredieten die de Vennootschap afbetaalt zijn voornamelijk kredieten die reeds waren aangegaan door



dochtervennootschappen voor overname en die de Vennootschap mee overgenomen heeft bij verwerving van de aandelen van de dochtervennootschap. De cashpositie die de Vennootschap op permanente wijze aanhoudt, is beperkt.

De Vennootschap heeft als langetermijndoelstelling om een schuldgraad tussen 50% en 55% te hebben. Deze schuldgraad laat een optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen toe en biedt tevens de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportuniteiten.

De Vennootschap tracht tevens het renterisico van haar schulden te beperken door te streven naar een indekkingspercentage van de schulden tussen de 75% en 80%. De Vennootschap volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om op die wijze haar financiële structuur te optimaliseren en goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn en het afsluiten van derivatencontracten teneinde het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap tracht bij de gemiddelde duur van haar kredieten tevens rekening te houden met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

### Laag risico en standvastige inkomstenbron door erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert de Vennootschap cashflows op lange termijn. Door het triple net karakter<sup>(1)</sup> van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator (behoudens de investering te Gullegem) slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven. Eveneens zorgt de jaarlijkse indexatie van de huurovereenkomsten voor een bescherming tegen inflatie. Het feit dat op 31 december 2021 nog ongeveer een derde van de huurinkomsten voortkomen uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

Dit geldt eens te meer nu zorgvastgoed eerder gekoppeld is aan de demografische factoren, die gunstig zijn gelet op de demografische onderstroom van de vergrijzing van de bevolking, dan aan de economische conjunctuur.

(1) Uitgezonderd het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een double net overeenkomst op lange termijn afgesloten werd en het project "Tillia" te Gullegem waarvoor een single net overeenkomst op lange termijn werd afgesloten.

## FINANCIEEL RESULTAAT

### Toekomstvisie

#### Doel verruimen

Care Property Invest profileert zich als een belegger in ouderenzorg en aangepaste infrastructuur voor personen met een beperking. Het statutair doel wordt zo ruim mogelijk gezet. Binnen het segment van vastgoed in zorg en welzijn wordt er een prioritering bepaald.

#### Dienstenportfolio uitbreiden

Care Property Invest richt zich op investeringen in zorg en welzijn en heeft opportuniteits-gedreven ook aandacht voor conceptontwikkeling.

#### Strategische krachtlijnen

1. Marktverruiming en (interne) dienstenportfolio in zorg en welzijn.
2. Management van investor & stakeholder relations.
3. Internationalisering.
4. Opvolging en beïnvloeding van het regelgevend kader.
5. Afstemming van de middelen op groei (groeimanagement).

Het is de ambitie van Care Property Invest om dé referentie (toonaangevend) te zijn in haar markt en een accelererende groei te realiseren.

Care Property Invest is een zeer dynamische speler in haar markt die vernieuwing brengt in vastgoed voor zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een beperking. Care Property Invest wenst dit op een onafhankelijke manier te realiseren.

### 3. Belangrijke gebeurtenissen <sup>(1)</sup>

#### 3.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2021

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities en lopende projecten tijdens het boekjaar 2021.

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, [www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/).

##### 3.1.1 Projecten boekjaar 2021 in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement</b>							
Résidence des Ardennes	My-Assist	20/01/2021	Attert	Q4 2021	29 jaar (triple net)	€ 44,3	Asset deal
Dungelhoeff	Vulpia Care Group	17/11/2021	Lier	Q4 2021	27 jaar (triple net)	€ 26,5	Share deal
<b>Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden</b>							
Vulpia Elsene	Vulpia Care Group	09/09/2021	Elsene	Q4 2025	27 jaar (triple net)	€ 11,6	Asset deal

##### 3.1.2 Projecten boekjaar 2021 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>							
Amstel	Korian Holding Nederland	31/03/2021	Ouderkerk aan de Amstel	Q3 2022	15 jaar (triple net)	€ 9,6	Asset deal
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
Huize Elsrijk	Com4care	29/12/2020	Amstelveen	Q3 2022	20,5 jaar (triple net)	€ 6,2	Share deal
Mariënhaven	Valuas Zorggroep	28/12/2020	Warmond	Q3 2022	20 jaar (triple net)	€ 11,6	Asset deal
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Roermond	Q1 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	26/09/2019	Hillegom	Q4 2022	20 jaar (triple net)	€ 9,1	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q3 2022	20 jaar (triple net)	€ 5,7	Asset deal
Margaritha Maria Kerk (pastorie)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q1 2022	20 jaar (triple net)	€ 2,0	Asset deal
<b>Opgeleverde projecten</b>							
Villa Wulperhorst	Valuas Zorggroep	06/08/2019 (Landhuis) 16/10/2019 (Koetshuis)	Zeist	Q2 2021	25 jaar (triple net)	€ 13,0	Asset deal
De Gouden Leeuw (Zutphen)	De Gouden Leeuw (Zutphen)	19/12/2019	Zutphen	Q2 2021	25 jaar (triple net)	€ 11,8	Asset deal
Margaritha Maria kerk (kerk)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q3 2021	20 jaar (triple net)	€ 5,7	Asset deal
De Orangerie	Korian Holding Nederland	23/10/2018	Nijmegen	Q4 2021	20 jaar (triple net)	€ 9,8	Asset deal

(1) Informatie over de activiteiten en investeringen van de Vennootschap tijdens de vorige 2 boekjaren is opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020, hoofdstuk "III Beheersverslag", punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" vanaf pagina 40 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, hoofdstuk "IV Beheersverslag", punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" vanaf pagina 37. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

##### 3.1.3 Projecten boekjaar 2021 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement</b>							
Emera Almeria	Emera Group	18/03/2021	Almeria	2021	15 jaar (triple net)	€ 10,0	Asset deal
Forum Mare Nostrum I	Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	21/07/2021	Alfaz Del Pi	2008	20 jaar (triple net)	€ 35,0	Asset deal
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>							
Emera Mostoles	Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,0	Asset deal
Emera Carabanchel	Emera Group	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q2 2022	15 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal
<b>Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden</b>							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	15/07/2021	Tavernes Blanques	Q1 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,2	Asset deal
Solimar Elche	Vivalto Group	21/12/2021	Elche	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,2	Asset deal

##### 3.1.4 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2021

###### 3.1.4.1 FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum publicatie Belgisch staatsblad	Code publicatie Belgisch Staatsblad
t Neerhof Service nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089297
Ruiterschool Van Dooren nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089018
Zilvermolen nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089016
De Wand-Janson nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089014

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

###### 3.1.4.2 OPRICHTING/VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Jasmine S.L.	18 maart 2021	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven
Care Property Invest Iris S.L.	13 juli 2021	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven
Apollo Lier nv	17 november 2021	Zorgvastgoedsites in België verwerven

###### 3.1.4.3 KAPITAALVERHOOGING IN NATURA

Op 20 januari 2021 verwierf Care Property Invest het project "Résidence des Ardennes" te Attert via 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.

Op 17 november 2021 verwierf Care Property Invest het project "Dungelhoeff" te Lier via een inbreng in natura van 100% van de aandelen in Apollo Lier nv, dewelke het vastgoed bezit, in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal.

Naar aanleiding van deze inbreng die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 26.532.633 werden 1.124.968 nieuwe aandelen van Care Property Invest uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 23,59 per aandeel.



#### 3.1.4.4 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.

#### 3.1.4.5 SUCCESVOLLE INAUGURELE UITGIFTE SUSTAINABILITY BONDS VOOR € 32,5 MILJOEN

Care Property Invest heeft met succes haar eerste transactie op de schuldkapitaalmarkt afgerond door middel van een private plaatsing van € 32,5 miljoen aan Sustainability Bonds. De obligaties hebben een looptijd van 10 jaar, met coupons van 2,05%, wat inhoudt dat Care Property Invest haar gemiddelde schuldlooptijd verder kan verlengen tegen financieringskosten die vergelijkbaar zijn met haar gewogen gemiddelde intrestvoet op moment van uitgifte. De obligaties werden geplaatst bij een institutionele belegger, die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. Met deze transactie verzekerde Care Property Invest zich van financiering om haar bestaande verplichtingen en geplande capex voor de komende 12 maanden te dekken en toont de diversificatiemogelijkheden inzake financiering die de Vennootschap heeft aan, alsook het vertrouwen dat de Vennootschap ook bij obligatieinvesteerdere geniet. De uitgifte vond plaats op 8 juli 2021.

Deze uitgifte bevestigt het engagement van Care Property Invest inzake duurzame ontwikkeling en de verdere versterking van haar ESG-strategie (Environmental, Social, and Governance). De Sustainability Bonds werden uitgegeven onder het nieuw opgerichte Sustainable Finance Framework van Care

Property Invest, waarover Care Property Invest een positieve Second Party Opinion heeft verkregen van Sustainalytics. Tevens wordt bevestigd dat de uitgangspunten van dit financieringsprogramma in lijn zijn met de ICMA Green Bond Principles.

De netto-opbrengsten van deze obligaties werden uitsluitend gebruikt voor de (her) financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. De activa bieden directe milieu- en sociale winstvoordelen en moeten voldoen aan de criteria die in aanmerking komen en die zijn vermeld in het Sustainable Finance Framework, in kaart gebracht op basis van de projectcategorieën van de ICMA Green - and Social Bond Principles, de milieudoelstellingen van de EU, alsook de Sustainable Development Goals (SDG's) van de VN.

De toewijzing zal worden gerapporteerd in het duurzaamheidsverslag van 2021. Hierin zal het toegewezen bedrag, een uitsplitsing van de categorieën in aanmerking komende activa, een uitsplitsing per land en een uitsplitsing tussen financiering en herfinanciering van in aanmerking komende activa worden opgenomen.

De obligaties zijn genoteerd op Euronext Growth Brussels en zullen toegevoegd worden aan het Euronext ESG Bond Initiative.

Het Sustainable Finance Framework van Care Property Invest is in overeenstemming met onder meer de richtlijnen van de Green Bond Principles (ICMA, 2018), Social Bond Principles (ICMA, 2020) en de Sustainability Bond Guidelines (2018).

#### 3.1.4.6 BEKRONING VAN DE SUSTAINABILITY RAPPORTERING DOOR DE TOEKENNING VAN DE EPRA SBPR SILVER AWARD EN DE EPRA SBPR MOST IMPROVED AWARD EN FINANCIËLE RAPPORTERING DOOR DE TOEKENNING VAN DE EPRA BPR GOLD AWARD

Care Property Invest mocht op 22 september 2021 zowel de EPRA sBPR Silver Award als ook de EPRA sBPR Most Improved Award in ontvangst nemen. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering.

Ook voor de financiële rapportering mocht de Vennootschap op 22 september 2021 voor de vijfde opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.

#### 3.1.4.7 INKOOP EIGEN AANDELEN

Care Property Invest kondigde op 8 december 2021 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om het terugkoopprogramma eigen aandelen, zoals aangekondigd op 8 april 2019, verder te zetten voor een totaalbedrag van maximaal € 180.000 ter verwerving van maximaal 7.500 aandelen, binnen de grenzen van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop eigen aandelen, zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 15 juni 2020. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen m.b.t. de remuneratie ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Op 22 december 2021 maakte Care Property Invest bekend dat zij, in overeenstemming met artikel 8:4 van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het WVV, 7.500 eigen aandelen heeft ingekocht op Euronext

Brussels (deze aankoop werd bekrachtigd door de raad van bestuur). De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 25,85 per aandeel.

Gedetailleerd overzicht van de verrichtingen per dag:

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
14 december 2021	4.769	25,86	25,80	25,90	123.340
15 december 2021	2.731	25,83	25,75	25,95	70.532
<b>TOTAAL</b>	<b>7.500</b>	<b>25,85</b>			<b>193.872</b>

Care Property Invest zal een nieuw remuneratiebeleid ter stemming voorleggen op de gewone algemene vergadering.

#### 3.1.4.8 CORONAVIRUS (COVID-19)

Hoewel de impact van de Covid-19 pandemie op de brede samenleving zich nog liet voelen aan het begin van 2021, kan gesteld worden dat de uitrol van vaccinatieprogramma's in heel Europa, waarbij voorrang werd gegeven aan bewoners en personeel van woonzorgcentra, heeft bijgedragen tot een positievere kijk op de risicoperceptie van woonzorgcentra, waar de bezettingsgraden opnieuw stijgen. De pandemie heeft tot op heden dan ook geen betekenisvolle impact gehad op de financiële prestaties van Care Property Invest, daar de lokale overheden van verschillende landen hulpprogramma's hebben goedgekeurd die de zorgexploitanten in staat stellen (gedeeltelijk) de extra kosten n.a.v. de Covid-19 pandemie te dekken. Bovendien blijven de fundamenten van zorgvastgoed onaantast, waarbij de pandemie het belang van een goede zorg voor ouderen enkel maar onderstreept.

## 3.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2021

### 3.2.1 Bijkomende investeringen

Zoals reeds meegedeeld in de aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar 2021 nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

#### 3.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN NEDERLAND

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Opgeleverde projecten</b>							
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Roermond	Q1 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal
<b>Nieuwe projecten in ontwikkeling</b>							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen B.V.	3/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal

#### 3.2.1.2 BIJKOMENDE PROJECTEN IN SPANJE

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement</b>							
Emera Murcia	Emera Group	25/2/2022	Murcia	2021	15 jaar (triple net)	€ 10,8	Asset deal

#### 3.2.1.3 BIJKOMENDE PROJECTEN IN IERLAND

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement</b>							
Ballincurrig Care Centre	Silver Stream Healthcare	25/2/2022	Ballincurrig	2003	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal

### 3.2.2 OPRICHTING/VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest Emerald Limited	25 januari 2022	Zorgvastgoedsites in Ierland verwerven
Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Lily S.L.	25 februari 2022	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven

## 3.3 Toekomstperspectief

Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in België, Nederland, Spanje en Ierland, als in andere geografische kernmarkten binnen de EER.

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt "3.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2021" op pagina 16".

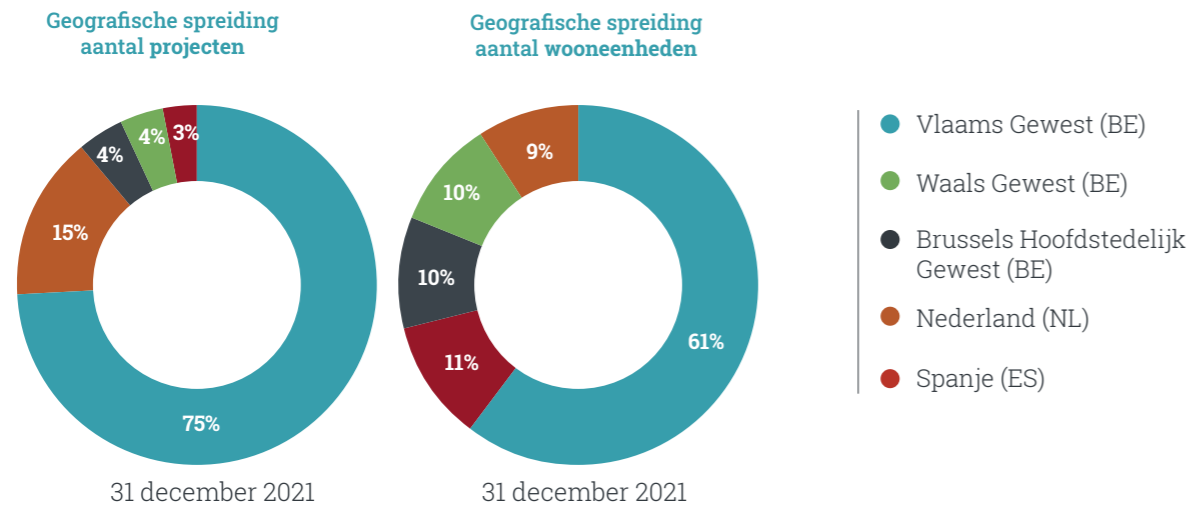
De raad van bestuur onderzoekt ook voortdurend verschillende investerings- en financieringsmogelijkheden om haar activiteiten te realiseren.

## 4. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille <sup>(1)</sup>

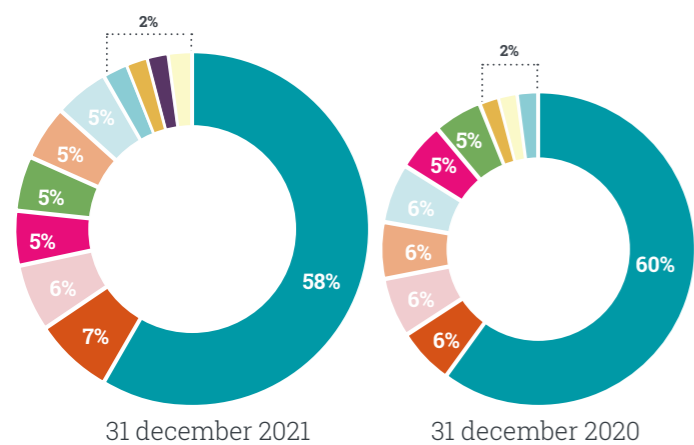
31 december 2021	Aanschaffingswaarde	Reële waarde	Huuropbrengst
<b>België</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	466.408.372	512.280.278	22.355.478
Financiële leasings in exploitatie	227.690.694	267.844.538	15.864.701
<b>Nederland</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	89.807.918	96.061.423	3.709.663
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	41.857.421	44.522.035	0
<b>Spanje</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	44.950.000	45.625.770	1.303.826
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	17.700.268	18.075.695	0
<b>TOTAAL</b>	<b>888.414.673</b>	<b>984.409.738</b>	<b>43.233.668</b>

(1) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.466.599) dewelke conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt.

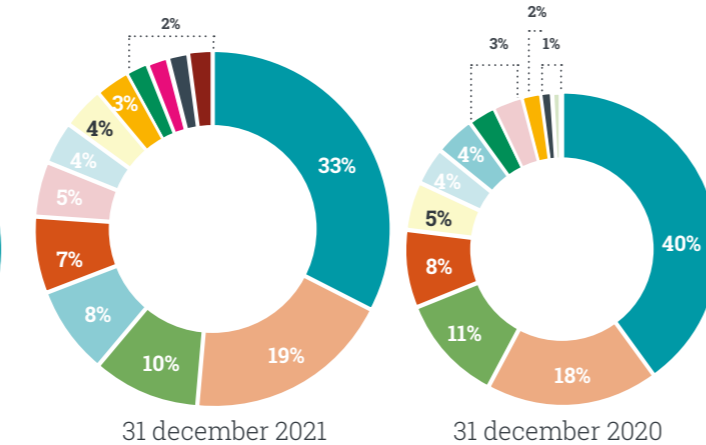
#### 4.1 Geografische spreiding



#### 4.2 Verdeling aantal projecten per exploitant<sup>(1)(2)</sup>



#### 4.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant<sup>(3)</sup>



##### België

- Armonea
- Anima
- My Assist
- VZW
- OCMW
- Orelia Group
- Korian
- Vulpia Care Group
- Résidence du Lac SA
- Overige

##### Nederland

- Valuas Zorggroep
- Ontzorgd Wonen Groep
- Korian
- De Gouden Leeuw Groep
- Overige

##### Spanje

- Emera
- Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.
- Overige

(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten minder dan 1% op 31 december 2021: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care B.V., Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A., Ontzorgd Wonen Group en Résidence du Lac.

(2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten minder dan 1% op 31 december 2020: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care B.V., Emera, Ontzorgd Wonen Group en Résidence du Lac.

(3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 31 december 2021: Aldenborgh Exploitatie, Com4Care B.V., Emera en Ontzorgd Wonen.

## 5. Beurskoers en volume

### 5.1 Aantal en soorten aandelen

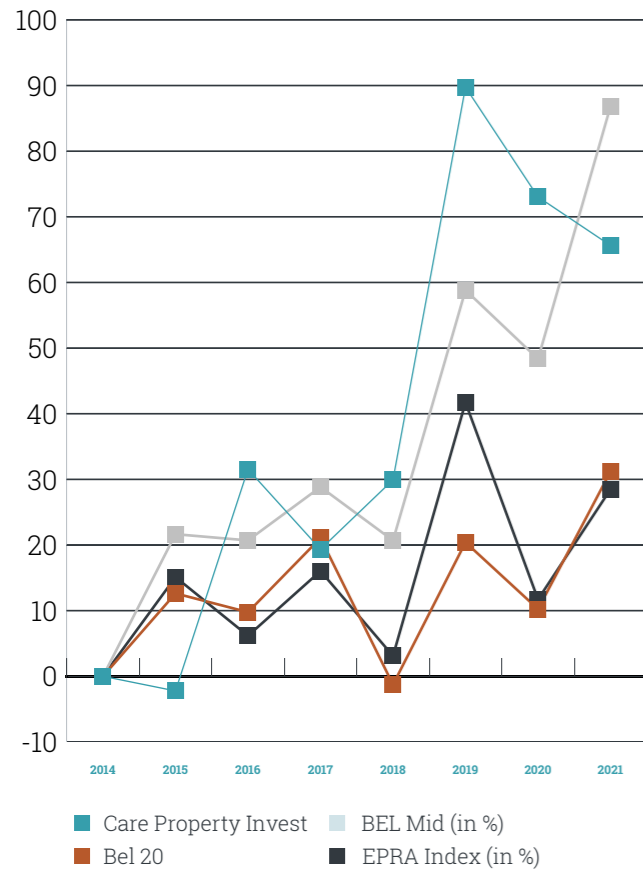
Aantal aandelen op	31/12/2021	31/12/2020
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>26.931.116</b>	<b>24.110.034</b>
<b>waarvan:</b>		
- Aantal aandelen in omloop	26.921.924	24.103.156
- Aantal eigen aandelen	9.192	6.878
<b>Waarde aandelen op</b>		
Beurskoers op afsluitdatum	€ 25,75	€ 26,90
Hoogste slotkoers over de periode	€ 28,45	€ 34,90
Laagste slotkoers over de periode	€ 24,50	€ 22,30
Gemiddelde beurskoers	€ 26,47	€ 27,93
Beurskapitalisatie	€ 693.476.237	€ 648.559.915
Nettowaarde per aandeel	€ 17,80	€ 15,34
Premie t.o.v. reële nettowaarde	44,65%	75,38%
EPRA NAW per aandeel	€ 20,89	€ 20,12
Premie t.o.v. EPRA NAW	23,24%	33,72%
Free float	99,97%	99,97%
Gemiddeld dagelijks volume	23.870	30.696
Omloopsnelheid	23,83%	34,96%

Dividend per aandeel op	31/12/2021	31/12/2020
Brutodividend per aandeel <sup>(1)</sup>	€ 0,87	€ 0,80
Nettodividend per aandeel	€ 0,74	€ 0,68
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	3,38%	2,97%
Pay-out ratio statutair	80,03%	84,14%
Pay-out ratio geconsolideerd	82,27%	80,57%

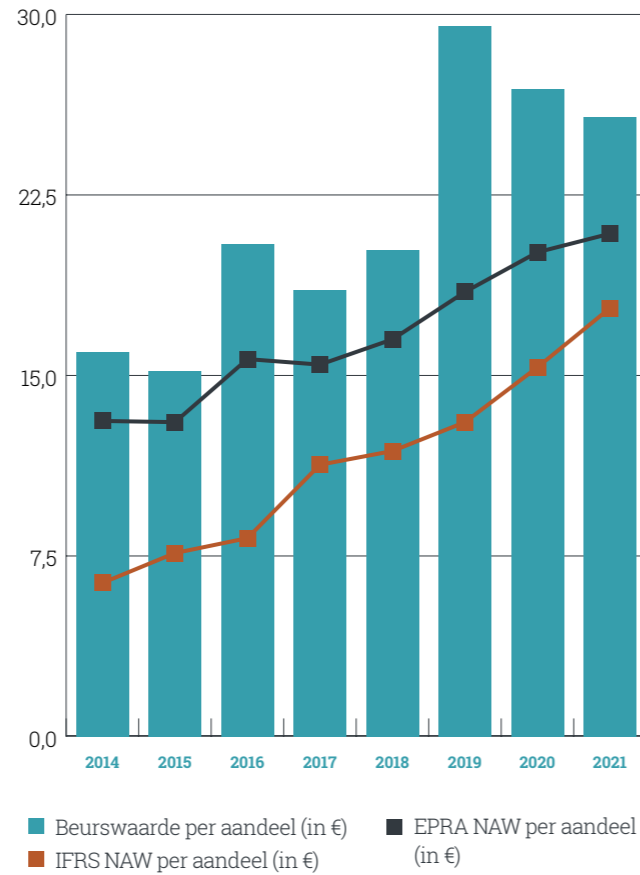
(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022. Coupon 14 geeft recht op een dividend van € 0,7461 en coupon 15 op een dividend van € 0,1239.



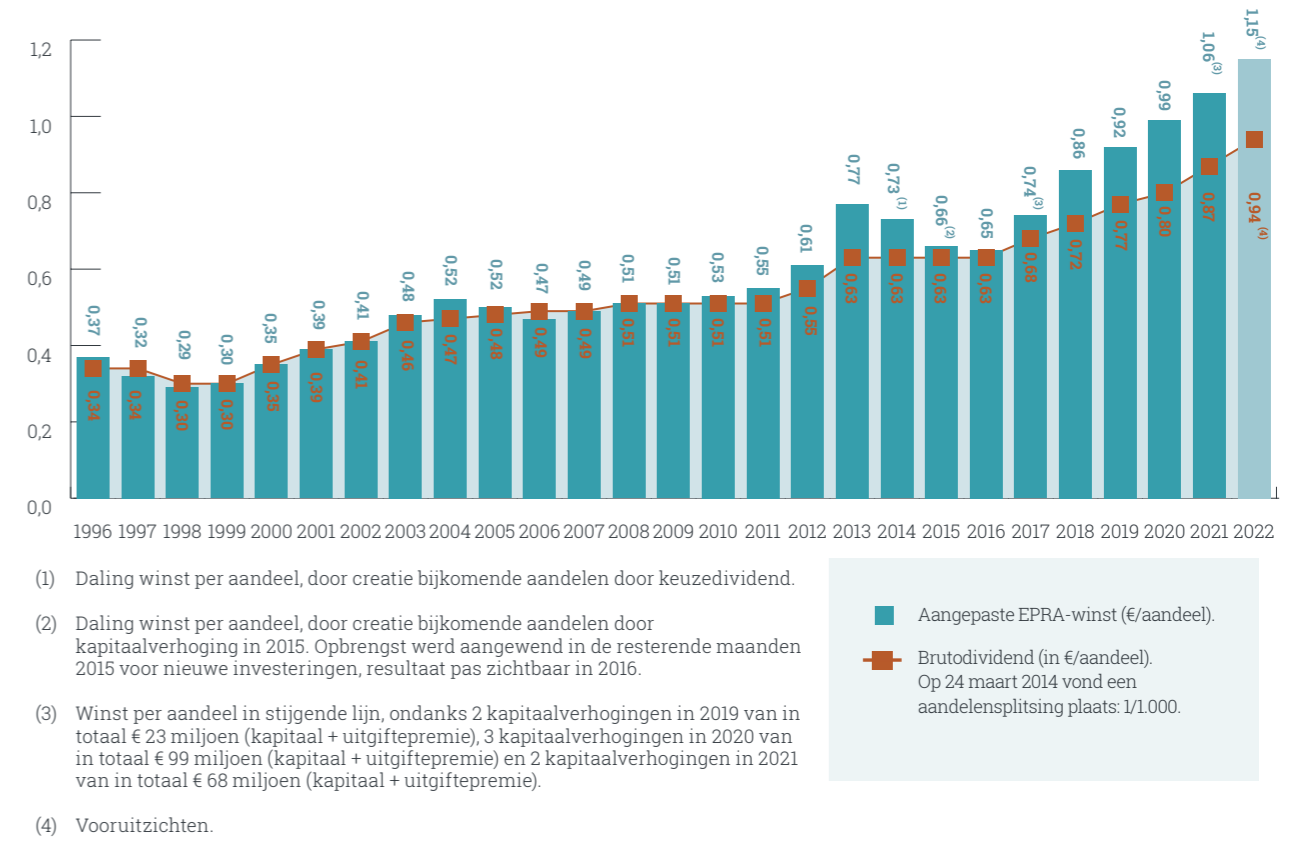
### Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



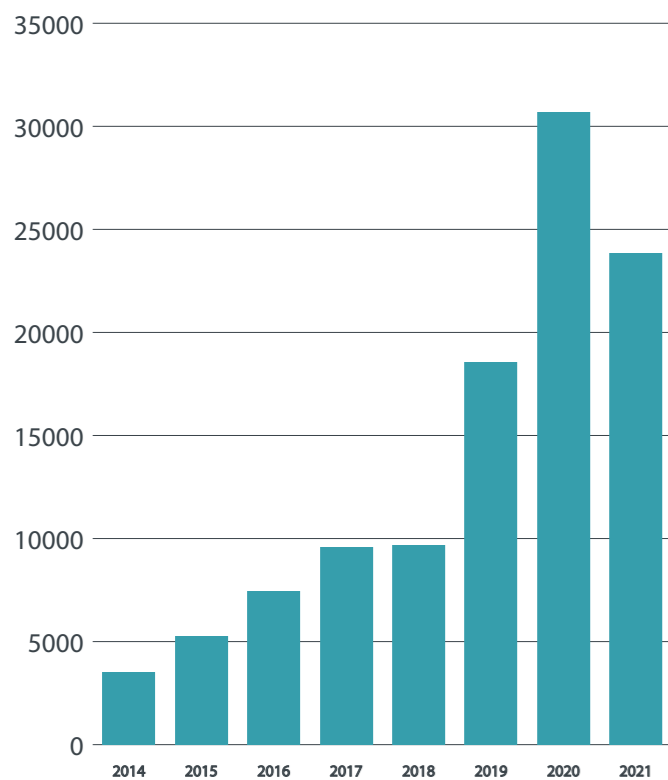
### Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel



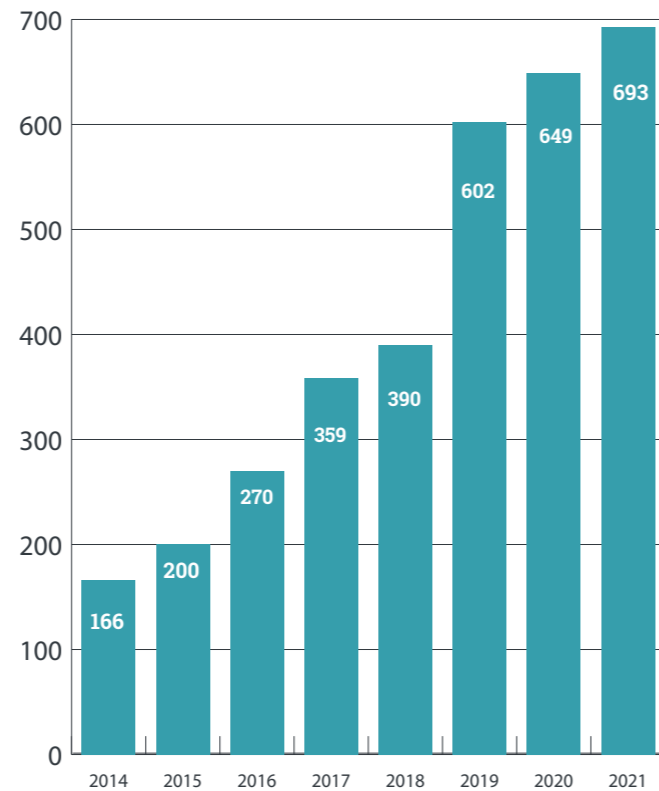
### Evolutie van het brutodividend (in €/aandeel) sinds beursintroductie



### Liquiditeit van de aandelen (gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



### Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



Voor boekjaar 2021 stelt de Vennootschap een brutodividend voor van € 0,87 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,7395 per aandeel en een stijging van 8,75%.

## 6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat

### 6.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/12/2021	31/12/2020
I	Huurinkomsten (+)	43.233.668	36.203.096
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>43.233.668</b>	<b>36.203.096</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	419.382	551.247
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-419.382	-551.247
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>43.233.668</b>	<b>36.203.096</b>
IX	Technische kosten (-)	-4.090	-2.284
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-4.090</b>	<b>-2.284</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>43.229.578</b>	<b>36.200.812</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-7.896.543	-7.217.459
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-29.439	1.362.430
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>35.303.597</b>	<b>30.345.783</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	22.143.057	2.598.197
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>57.446.653</b>	<b>32.943.980</b>
XX	Financiële inkomsten (+)	430	90
XXI	Netto-interestkosten (-)	-7.844.467	-7.099.028
XXII	Andere financiële kosten (-)	-586.893	-535.760
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	11.165.200	-5.358.254
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>2.734.270</b>	<b>-12.992.952</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>60.180.924</b>	<b>19.951.028</b>
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-405.372	90.241
XXV	Exittaks (-)	-120.731	-176.357
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-526.103</b>	<b>-86.116</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>		<b>59.654.821</b>	<b>19.864.912</b>
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>59.654.821</b>	<b>19.864.912</b>

### 6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>59.654.821</b>	<b>19.864.912</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 2,2976</b>	<b>€ 0,8598</b>
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	38,62%	14,45%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	8,92%	3,20%

### 6.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>59.654.821</b>	<b>19.864.912</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-32.196.859</b>	<b>3.094.548</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	254.511	211.654
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.143.057	-2.598.197
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-11.165.200	5.358.254
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	856.887	122.836
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>27.457.962</b>	<b>22.959.461</b>
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 1,0576</b>	<b>€ 0,9937</b>
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	17,78%	16,70%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,11%	3,69%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 23.105.198 per 31 december 2020 en steeg naar 25.963.657 aandelen per 31 december 2021. Het aantal aandelen bedroeg 24.110.034 per 31 december 2020 (inclusief 6.878 eigen aandelen) en steeg naar 26.931.116 aandelen per 31 december 2021 (inclusief 9.192 eigen aandelen).

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van het woonzorgcentrum met assistentiewoningen "Résidence des Ardennes", gelegen te Attert, op 20 januari 2021 waarvoor 1.696.114 nieuwe aandelen werden uitgegeven en (ii) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van 100% van de aandelen in Apollo Lier nv, waarin het woonzorgcentrum met assistentiewoningen "Dungelhoeff" gelegen te Lier opgenomen werd, op 17 november 2021 waarvoor 1.124.968 nieuwe aandelen werden uitgegeven. De aandelen uitgegeven onder (i) geven recht op dividend over het volledig boekjaar 2021, deze uitgegeven onder (ii) delen in het resultaat vanaf 10 november 2021 (coupon 15 et seq.)

Het brutorendement wordt berekend in tabel "6.2 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 "6.3 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 € 25,75 per 31 december 2021 en € 26,90 per 31 december 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 december 2020 met 74,38% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 december 2021 zijn gestegen met 19,42% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten is, naast indexatie te verklaren door bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van (i) de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen en (ii) de oplevering van ontwikkelingsprojecten in 2021. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen gedurende 2020 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2021.

Per 31 december 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 december 2020 gestegen met € 679.084. Deze stijging kan grotendeels toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen, daar het gemiddeld personeelsbestand steeg van 15,30 VTE's per 31 december 2020 naar 20,90 VTE's per 31 december 2021. Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten van de vennootschap.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 1.362.430 per 31 december 2020 naar € -29.439 per 31 december 2021. De daling is voornamelijk toe te schrijven aan de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke, welke in 2020 een aanzienlijke opbrengst genereerde. Daarnaast was het bedrag aan te recupereren voorfinanciering lager in boekjaar 2021 dan 2020.

Per 31 december 2021 bestaat deze post voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 720.080, welke grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten, wat bijdraagt tot het kasresultaat van de Vennootschap en de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -856.887. Deze laatste betreft een niet-kaselement dewelke gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 22.143.057 per 31 december 2021. De stijging reflecteert een globale positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in portefeuille als gevolg van de inflatieverwachtingen op de vastgoedmarkt en kan naast deze algemene tendens worden toegeschreven aan de variaties in de reële waarde van de acquisities in 2021 en de definitieve oplevering van het project "Nuance" te Vorst (België). Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties 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 2021 hebben plaatsgevonden enerzijds en ter financiering van de lopende projectontwikkelingen anderzijds. De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 1,92% per 31 december 2021. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,22% per 31 december 2020. Deze is te danken aan een lagere marginale interestvoet die de Vennootschap dient te betalen op nieuwe schulden die zij aangaat.

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 € 11.165.200 per 31 december 2021. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -16.810.790 ten opzichte van € -27.975.990 per 31 december 2020.

De variatie 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 december 2021 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaxes van de dochtervennootschappen.

### Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2021 op geconsolideerde basis € 27.457.962 ten opzichte van € 22.959.461 op 31 december 2020. Dit betekent een stijging van 19,59%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,9937 op 31 december 2020 naar € 1,0576 op 31 december 2021. Dit vertegenwoordigt een stijging van 6,43% en ligt lager dan de stijging van de totale aangepaste EPRA-winst door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg



## 6.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVA</b>		
<b>I.VASTE ACTIVA</b>	<b>927.165.460</b>	<b>739.484.884</b>
B. Immateriële vaste activa	122.671	158.457
C. Vastgoedbeleggingen	718.031.800	533.854.521
D. Andere materiële vaste activa	4.739.677	2.271.023
E. Financiële vaste activa	2.685.847	177.036
F. Vorderingen financiële leasing	186.775.769	187.355.753
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	14.809.696	15.666.584
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	1.510
<b>II.VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>18.150.751</b>	<b>9.732.072</b>
D. Handelsvorderingen	4.514.443	2.459.728
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.167.850	2.294.990
F. Kas en kasequivalenten	2.544.873	3.751.851
G. Overlopende rekeningen	923.585	1.225.503
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>945.316.211</b>	<b>749.216.956</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>479.258.685</b>	<b>369.779.481</b>
A. Kapitaal	160.226.675	143.442.647
B. Uitgiftepremie	233.064.630	181.447.992
C. Reserves	26.312.561	25.023.930
D. Nettoresultaat van het boekjaar	59.654.821	19.864.912
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>466.057.525</b>	<b>379.437.475</b>
<b>I.Langlopende verplichtingen</b>	<b>296.256.614</b>	<b>237.598.310</b>
B. Langlopende financiële schulden	274.600.056	205.399.114
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.494.005	27.975.990
E. Andere langlopende verplichtingen	1.993.405	1.782.301
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	169.147	2.440.905
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>169.800.911</b>	<b>141.839.165</b>
B. Kortlopende financiële schulden	151.220.542	125.266.029
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.245.266	12.096.802
E. Andere kortlopende verplichtingen	3.550.796	2.440.285
F. Overlopende rekeningen	2.784.307	2.036.049
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>945.316.211</b>	<b>749.216.956</b>

## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2021 met € 184.177.279 dankzij de verwerving van vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Résidence des Ardennes" te Attert (BE), "Dungfelhoeff" te Lier (BE), "Emera Almeria" te Almeria (ES) en "Forum Mare Nostrum I" te Alfaz del Pi (ES) en projectontwikkelingen, zijnde de projecten "Amstel" te Ouderkerk aan de Amstel (NL) en "Emera Mostoles" te Madrid (ES). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), "St. Josephkerk" te Hillegom (NL), "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL), "Aldenborgh" te Roermond (NL), "Villa Vught" te Vught (NL), "Mariënhaven" te Warmond (NL), "Huize Elsrijk" te Amstelveen (NL) en "Emera Carabanchel" te Madrid (ES).

De projecten "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL), "De Orangerie" te Nijmegen (NL) en het kerkgebouw van het project "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL) werden opgeleverd in de loop van het boekjaar 2021.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 716,6 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 8,5% voor het vastgoed in Nederland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

### Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2021 bevat deze rubriek € 4.715.961 aan "materiële vaste activa voor

eigen gebruik". De stijging t.o.v. 31 december 2020 wordt verklaard door de verdere uitbouw van het hoofdkantoor te Schoten.

### 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 (BE), "Hof Driane" te Herenthout (BE), "Residentie De Anjers" te Balen (BE), "De Nieuwe Ceder" te Deinze (BE) en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke (BE).

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 € 267.844.539 op 31 december 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.

De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** bedragen € 10.167.850 per 31 december 2021, wat aanzienlijk hoger is dan gebruikelijk. Hiervan had € 8,5 miljoen betrekking op een bedrag dat op een derden rekening bij de notaris geregistreerd stond in het kader van de aankoop van een vastgoedproject, welke na jaareinde werd afgerond.

## Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt op 31 december 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 december 2021 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 96,5 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/12/2021	31/12/2020
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,55	6,33
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	425.932.431	330.582.772
Gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>	1,92%	2,22%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.527.042	156.914.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-16.810.790	-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.

Op 26 juni 2021 kondigde de Vennootschap met succes haar eerste transactie op de schuldkapitaalmarkt aan d.m.v. een private plaatsing van € 32,5 miljoen aan Sustainability Bonds. De obligaties, dewelke werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar, met coupons van 2,05%, wat inhoudt dat Care Property Invest haar gemiddelde schuldlooptijd verder heeft verlengd tegen financieringskosten die vergelijkbaar zijn met haar gewogen gemiddelde intrestvoet op moment van uitgifte. De obligaties werden geplaatst bij een institutionele belegger, die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De netto-opbrengsten van deze obligaties worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. Deze transactie biedt de Vennootschap een verdere diversificatie op het vlak van kredietverstrekkers en zorgt voor een indekking op de middellange termijn.

Ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Zo heeft de Vennootschap 93,08% van haar schulden ingedekt per 31 december 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 47,06% op 31 december 2021. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 305,0 miljoen per 31 december 2021.

De **andere langlopende financiële verplichtingen** bedragen € 19.494.005 per 31 december 2021 tov € 27.975.990 per 31 december 2020. Deze post heeft betrekking op de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. De vermindering van deze verplichting is een gevolg van de stijging in de marktrentevoeten gedurende het boekjaar 2021. Financiële instrumenten met een positieve reële waarde worden opgenomen onder de post **financiële vaste activa**.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 1.993.405 en zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2020. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval (BE), "Residentie De Anjers" te Balen (BE) en "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2020 tot een bedrag van € 3.550.796 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten. Van het openstaand bedrag op jaareinde werd begin januari 2022 een bedrag van € 2.242.195 betaald in het kader van de oplevering van de uitbreiding van het project "Résidence des Ardennes" te Attart (BE).

## 6.5 Geconsolideerde balans met financiële leasings aan reële waarde <sup>(1)</sup>

Bedragen in EUR	31/12/2021	31/12/2020
Immateriële vaste activa	122.671	158.457
Vastgoedbeleggingen	718.031.800	533.854.521
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	267.844.539	287.828.165
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.683.216	0
Uitgestelde belastingen - activa	0	1.510
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	20.348.186	8.428.280
Kas en kasequivalenten	2.544.873	3.751.851
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.011.575.284</b>	<b>834.022.785</b>
Eigen vermogen	479.258.685	369.779.481
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	66.259.073	84.805.829
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad <sup>(2)</sup>	443.610.065	346.984.529
Andere verplichtingen	22.447.460	32.452.946
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.011.575.283</b>	<b>834.022.785</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>43,97%</b>	<b>41,60%</b>

(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.

## 6.6 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis <sup>(1)</sup>

Bedragen in EUR	31/12/2021	31/12/2020
Totale activa	945.316.211	749.216.956
Verplichtingen	-466.057.525	-379.437.475
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>479.258.686</b>	<b>369.779.481</b>
<b>Netto activa per aandeel</b>	<b>€ 17,80</b>	<b>€ 15,34</b>
Totale activa	945.316.211	749.216.956
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-449.246.736	-351.461.485
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>496.069.476</b>	<b>397.755.471</b>
<b>Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel</b>	<b>€ 18,43</b>	<b>€ 16,50</b>
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.011.575.284	834.022.785
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-449.077.589	-349.020.580
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NAW)</b>	<b>562.497.695</b>	<b>485.002.205</b>
<b>Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl. RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel</b>	<b>€ 20,89</b>	<b>€ 20,12</b>

(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 december 2021 beschikte de Vennootschap over 9.192 eigen aandelen.

## 7. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

Care Property Invest is sinds december 2016 lid van de **European Public Real Estate Association (EPRA)**.



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 690 miljard<sup>(1)</sup> overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 280 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in oktober 2019 een update van het rapport getiteld "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde

vastgoedmaatschappijen. Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2020 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2021 voor de vijfde keer beloond met een **EPRA BPR Gold Award** op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). De Vennootschap publiceerde reeds een sustainability rapport over boekjaren 2019 en 2020 en maakte hierbij toepassing van de sBPR. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag in september 2021 zowel de EPRA sBPR Silver Award als ook de EPRA sBPR Most Improved Award in ontvangst nemen. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.



(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

### 7.1 De EPRA-index

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruik-te investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken. De FTSE EPRA Nareit

Developed Europe Index is per 31 december 2021 samengesteld op basis van een groep van 106 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 357 miljard (volledige marktkapitalisatie).

### 7.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA-indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, dewelke worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en dewelke werden opgesteld conform de APM-richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA.

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA. De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren m.b.t. 2021, a.d.h.v. een beoordeling of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeen-stemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

		31/12/2021	31/12/2020
<b>EPRA-winst</b>	x € 1.000	<b>26.347</b>	<b>22.625</b>
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	1,01	0,98
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	x € 1.000	<b>27.458</b>	<b>22.959</b>
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	1,06	0,99
<b>EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	%	<b>18,28%</b>	<b>15,91%</b>
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
<b>EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	%	<b>18,28%</b>	<b>15,91%</b>
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			



		31/12/2021	31/12/2020
<b>EPRA NAW</b>	x € 1.000	<b>562.498</b>	<b>485.002</b>
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	€/aandeel	20,89	20,12
<b>EPRA NNNAW</b>	x € 1.000	<b>512.986</b>	<b>419.811</b>
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	€/aandeel	19,05	17,42
<b>EPRA NRV</b>	x € 1.000	<b>585.953</b>	<b>498.785</b>
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	21,76	20,69
<b>EPRA NTA</b>	x € 1.000	<b>562.206</b>	<b>482.403</b>
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	20,88	20,01
<b>EPRA NDV</b>	x € 1.000	<b>512.986</b>	<b>419.811</b>
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	€/aandeel	19,05	17,42
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	%	<b>4,87%</b>	<b>5,08%</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
<b>EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)</b>	%	<b>5,07%</b>	<b>5,08%</b>
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
<b>EPRA huurleegstandsgraad<sup>(1) (2)</sup></b>	%	<b>0,08%</b>	<b>0,11%</b>
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			

(1) 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 december 2021 zijn er 4 leegstaande flats voor het project "Tilia".

(2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicator werden de vergelijkende cijfers van 2020 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

### 7.2.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>59.655</b>	<b>19.865</b>
<b>Correcties om de EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-33.308</b>	<b>2.760</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-22.143	-2.598
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-11.165	5.358
<b>EPRA-winst</b>	<b>26.347</b>	<b>22.625</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	25.963.657	23.105.198
<b>EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>1,01</b>	<b>0,98</b>

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn.

### 7.2.2 Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>59.655</b>	<b>19.865</b>
<b>Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-32.197</b>	<b>3.095</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-22.143	-2.598
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-11.165	5.358
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	1.111	334
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>27.458</b>	<b>22.959</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	25.963.657	23.105.198
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>1,06</b>	<b>0,99</b>

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn.

### 7.2.3 Reconciliatie EPRA-winst naar aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>EPRA-winst</b>	<b>26.347</b>	<b>22.625</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	255	212
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	857	123
<b>AANGEPASTE EPRA-winst</b>	<b>27.458</b>	<b>22.959</b>

Bedragen in EUR/aandeel	31/12/2021	31/12/2020
<b>EPRA-winst</b>	<b>1,0147</b>	<b>0,9792</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0098	0,0092
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0330	0,0053
<b>AANGEPASTE EPRA-winst</b>	<b>1,0576</b>	<b>0,9937</b>

## 7.2.4 EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>NAW volgens de jaarrekening</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
<b>NAW per aandeel volgens de jaarrekening</b>	<b>17,80</b>	<b>15,34</b>
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing <sup>(1)</sup>	66.259	84.806
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	-16.811	-27.976
(v.a) Uitgestelde belastingen	-169	-2.441
<b>EPRA NAW</b>	<b>562.498</b>	<b>485.002</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	26.921.924	24.103.156
<b>EPRA NAW per aandeel (in €)</b>	<b>20,89</b>	<b>20,12</b>

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasing" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

## 7.2.5 EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>EPRA NAW</b>	<b>562.498</b>	<b>485.002</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-16.811	-27.976
(ii) Reële waarde van de schuld	-32.531	-34.774
(iii) Uitgestelde belastingen	-169	-2.441
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>512.986</b>	<b>419.811</b>
Aantal aandelen <sup>(1)</sup>	26.921.924	24.103.156
<b>EPRA NNNAW per aandeel (in €)</b>	<b>19,05</b>	<b>17,42</b>

(1) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

## 7.2.6 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
<b>Verwaterde NAW</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing <sup>(1)</sup>	66.259	84.806
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>545.518</b>	<b>454.585</b>
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-16.811	-27.976
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	23.624	16.223
<b>EPRA NRV</b>	<b>585.953</b>	<b>498.785</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	26.921.924	24.103.156
<b>EPRA NRV per aandeel (in €)</b>	<b>21,76</b>	<b>20,69</b>

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasing" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

## 7.2.7 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
<b>Verwaterde NAW</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing <sup>(1)</sup>	66.259	84.806
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>545.518</b>	<b>454.585</b>
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-16.811	-27.976
(viii.b) immateriële vaste activa	123	158
<b>EPRA NTA</b>	<b>562.206</b>	<b>482.403</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	26.921.924	24.103.156
<b>EPRA NTA per aandeel (in €)</b>	<b>20,88</b>	<b>20,01</b>

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasing" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

### 7.2.8 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
<b>Verwaterde NAW</b>	<b>479.259</b>	<b>369.779</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing <sup>(1)</sup>	66.259	84.806
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>545.518</b>	<b>454.585</b>
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-32.531	-34.774
<b>EPRA NDV</b>	<b>512.986</b>	<b>419.811</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	26.921.924	24.103.156
<b>EPRA NDV per aandeel (in €)</b>	<b>19,05</b>	<b>17,42</b>

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasing" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

### 7.2.9 EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	716.565	532.442
Vorderingen financiële leasing in reële waarde <sup>(1)</sup>	267.845	287.828
Projectontwikkelingen (-)	-62.598	-60.926
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde</b>	<b>921.812</b>	<b>759.344</b>
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	19.913	13.493
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>941.725</b>	<b>772.837</b>
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	45.894	39.239
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>45.894</b>	<b>39.239</b>
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	1.878	46
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>47.771</b>	<b>39.285</b>
<b>EPRA NIR (in %)</b>	<b>4,87%</b>	<b>5,08%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NIR (in %)</b>	<b>5,07%</b>	<b>5,08%</b>

(1) De reële waarde van de "financiële leasing" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

### 7.2.10 EPRA huurleegstand <sup>(1)</sup>

Boekjaar afgesloten op	31/12/2021	31/12/2020
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	479.934	392.660
GHW van leegstaande oppervlaktes	37	45
GHW van de totale portefeuille	48.574	41.036
<b>EPRA HUURLEEGSTAND (%)</b>	<b>0,08%</b>	<b>0,11%</b>

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicator werden de vergelijkende cijfers van 2020 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij 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 december 2021 zijn er 4 leegstaande flats voor het project "Tilia".

### 7.2.11 Vastgoedportefeuille - Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

De netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille vergelijkt de netto huurinkomsten van de portefeuille (inclusief kapitaalaflossingen en huurkortingen) dewelke gedurende 2 opeenvolgende jaren in exploitatie werden aangehouden en aldus niet in ontwikkeling waren. Informatie met betrekking tot de groei van de netto huurinkomsten, anders dan door acquisities of verkopen, stelt de stakeholders in staat om een inschatting te maken van de organische groei van de portefeuille.

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020				31/12/2021		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
<b>België</b>	<b>29.317</b>	<b>2.064</b>	<b>0</b>	<b>6.736</b>	<b>29.421</b>	<b>38.220</b>	<b>0,35%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	14.042	2.064	0	6.174	14.118	22.355	
Financiële leasingen	15.275	0	0	562	15.303	15.865	
<b>Nederland</b>	<b>1.531</b>	<b>1.020</b>	<b>0</b>	<b>1.143</b>	<b>1.547</b>	<b>3.710</b>	<b>1,01%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.531	1.020	0	1.143	1.547	3.710	
<b>Spanje</b>	<b>0</b>	<b>1.304</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.304</b>	<b>0,00%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	1.304	0	0	0	1.304	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasingen in exploitatie</b>	<b>30.848</b>	<b>4.387</b>	<b>0</b>	<b>7.879</b>	<b>30.967</b>	<b>43.234</b>	<b>0,39%</b>



## 7.2.12 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-7.930</b>	<b>-5.857</b>
Technische kosten	-4	-2
Algemene kosten van de vennootschap	-7.897	-7.217
Andere operationele opbrengsten en kosten	-29	1.362
<b>EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)</b>	<b>-7.930</b>	<b>-5.857</b>
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
<b>EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)</b>	<b>-7.930</b>	<b>-5.857</b>
Brutohuurinkomsten (C)	43.374	36.824
<b>EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>18,28%</b>	<b>15,91%</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>18,28%</b>	<b>15,91%</b>
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	1.205	2.429

Care Property Invest kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, ...) en acquisities.



**In september 2021 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de vijfde keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.**

## 7.2.13 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities (1)	102.014	109.905
(2) Ontwikkeling (2)	54.933	30.507
(3) Vastgoed in exploitatie (3)	632	65
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	632	65
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen</b>	<b>157.579</b>	<b>140.477</b>
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kas basis</b>	<b>157.579</b>	<b>140.477</b>
<b>Bedragen in 1.000 EUR</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasingen</b>		
(2) Ontwikkeling (2)	0	427
(3) Vastgoed in exploitatie (3)	0	99
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	0	99
(4) Gekapitaliseerde rente	0	529
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasingen</b>	<b>0</b>	<b>1.054</b>
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasingen op kas basis</b>	<b>0</b>	<b>1.054</b>

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

- 2021:** Het betreffen de acquisities van de projecten Résidence des Ardennes te Attert (BE), Dunglehoeff te Lier (BE), Emera Almeria te Almeria (ES) en Forum Mare Nostrum I te Alfaz del Pi (ES)

**2020:** Het betreffen de acquisities van de projecten La Reposée te Mons (BE), New Beaugency te Bernissart (BE), De Wand te Laken (BE), Keymolen te Lennik (BE), Westduin te Westende (BE), Het Witte Huis te Oegstgeest (NL), Villa Oranjepark te Oegstgeest (NL), De Meerhorst te Heemstede (NL) en Boarnsterhim State te Aldeboarn (NL).
- Vastgoedbeleggingen:**

**2021:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten De Orangerie te Nijmegen (NL), Margaritha Mariakerk te Tilburg (NL), Sterrenwacht te Middelburg (NL), Villa Wulperhorst te Zeist (NL), St. Josephkerk te Hillegom (NL), De Gouden Leeuw te Zutphen (NL), Aldenborgh te Roermond (NL), Mariënhaven te Warmond (NL), Villa Vught te Vught (NL), Huize Elsrijk te Amstelveen (NL) en Emera Carabanchel te Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten Résidence des Ardennes te Attert (BE), Amstel te Ouderkerk aan de Amstel (NL) en Mostoles te Madrid (ES).

**2020:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten Nuance te Vorst (BE), De Orangerie te Nijmegen (NL), Margaritha Mariakerk te Tilburg (NL), Sterrenwacht te Middelburg (NL), Villa Wulperhorst te Zeist (NL), St. Josephkerk te Hillegom (NL) en De Gouden Leeuw te Zutphen (NL), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten Aldenborgh te Roermond (NL), Mariënhaven te Warmond (NL), Villa Vught te Vught (NL), Huize Elsrijk te Amstelveen (NL) en Emera Carabanchel te Madrid (ES).

**Financiële leasingen:**

**2020:** Het betreft de verdere ontwikkeling van het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE) voor oplevering.
- Vastgoedbeleggingen:**

Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.

**Financiële leasingen:**

**2020:** Het betreft de activatie van kosten n.a.v. de voorlopige oplevering van het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE).
- 2020:** Het betreffen de gekapitaliseerde financieringskosten m.b.t. het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE).

## 8. Bestemming van het resultaat

Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2021 uit te keren van € 22.588.331 of € 0,87 per aandeel (€ 0,7461 voor coupon 14 en € 0,1239 voor coupon 15). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,7395 per aandeel (€ 0,6342 voor coupon 14 en € 0,1053 voor coupon 15).

Dit betekent een stijging van 8,75% in vergelijking met het dividend dat over het boekjaar 2020 uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt dan 80,03% op statutair niveau en 82,27% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

De aandelen met coupon nr.14 geven pro rata recht op een dividend vanaf 1 januari 2021 tot en met 9 november 2021. De aandelen met coupon nr.15 geven pro rata recht op een dividend vanaf 10 november 2021 tot en met 31 december 2021.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividenduitkering € 22.579.171 voor boekjaar 2021. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerd resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar.

### Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht - coupon nr. 14	25.804.456
Aantal aandelen met dividendrecht - coupon nr. 15	26.921.924
Vergoeding van het kapitaal - coupon nr.14	€ 19.252.705
Vergoeding van het kapitaal - coupon nr.15	€ 3.335.626
Totale vergoeding van het kapitaal	€ 22.588.331
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.14	€ 0,7461
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.15	€ 0,1239
Totaal brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 14 en 15	€ 0,87
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2021	3,38%
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.14 <sup>(1)</sup>	€ 0,6342
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.15 <sup>(1)</sup>	€ 0,1053
Totaal nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 14 en 15 <sup>(1)</sup>	€ 0,74
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2021	2,87%
Betaalbaarstelling dividend	27 mei 2022

(1) Het brutodividend na aftrek van de roerende voorheffing van 15%.

## 9. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,06% op 31 december 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.

### 9.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 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 toezichhoudende 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 2021.
- Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het eerste kwartaal van 2022.

#### Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichhoudende 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 Covid-19 pandemie dewelke zich in 2021 verderzette ziet de Vennootschap tot op heden geen impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijks 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<sup>(1)</sup> 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 en het project "Tilia" te Gullegem waarvoor een single net overeenkomst op lange termijn werd afgesloten.

## 9.2 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 47,06% op 31 december 2021.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2022 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 de inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.



## De Vennootschap geeft voor boekjaar 2022 een EPS-guidance van € 1,15 en een DPS-guidance van € 0,94.

## 9.3 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 15,94 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2022 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2021 ontving de Vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 43 miljoen.

Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 19% t.o.v. het boekjaar 2020 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2020 circa € 36 miljoen).

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2022 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 53 miljoen. Dit resulteert in een aangepast EPRA-resultaat per aandeel van minimum € 1,15.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2022 minstens een brutodividend uit te keren van € 0,94 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,80 per aandeel.

## 10. Voornaamste risico's

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 in het Jaarlijks financieel verslag 2020 van

de Vennootschap, blijven gelden voor de eerste maanden van 2022. Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021, dat gepubliceerd zal worden uiterlijk op 25 april 2022

## 11. Financiële kalender



Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2022	17 mei 2022, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	25 mei 2022, 11 uur (op de maatschappelijke zetel, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Betalbaarstelling dividend coupons 14 en 15	27 mei 2022
Halfjaarlijks financieel verslag 2022	1 september 2022, na beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2022	8 november 2022, na beurstijd



## 12. Alternatieve prestatie maatstaven

Een "Alternative Performance Measure" (APM) is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of de kasstromen van een vennootschap, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemene toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's in de betekenis van de richtlijnen die op 5 oktober 2015 hierover werden uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Een aantal van deze APM's worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European

Public Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in punt "7.EPRA" vanaf pagina 34 van dit persbericht. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-standaarden of bij wet worden niet beschouwd als APM's evenmin als maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of de balans.

### 12.1 Exploitiemarge

**Definitie:** Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het nettohuurresultaat kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf meet de rendabiliteit van de verhuuractiviteiten van de Vennootschap.

Bedragen in EUR		31/12/2021	31/12/2020
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	35.303.597	30.345.783
Nettohuurresultaat	= B	43.233.668	36.203.096
<b>Exploitiemarge</b>	<b>= A/B</b>	<b>81,66%</b>	<b>83,82%</b>

### 12.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

**Definitie:** Dit is het financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS), waarbij deze de som betreft van de rubrieken 'XX. Financiële inkomsten', 'XXI. Netto-interestkosten' en 'XXII. Andere financiële kosten' van de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf houdt geen rekening met de impact van financiële activa en passiva op de staat van het globaal resultaat, waardoor deze het resultaat afkomstig van strategische operationele activiteiten weergeeft.

Bedragen in EUR		31/12/2021	31/12/2020
Financieel resultaat	= A	2.734.270	-12.992.952
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	11.165.200	-5.358.254
<b>Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva</b>	<b>= A-B</b>	<b>-8.430.930</b>	<b>-7.634.698</b>

### 12.3 Eigen vermogen voor de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief de variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva

**Definitie:** Dit is het eigen vermogen, exclusief de opgebouwde reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten vervat zit in rubriek 'C. Reserves' van de geconsolideerde balans en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva kan worden aangesloten met rubriek XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva van de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.

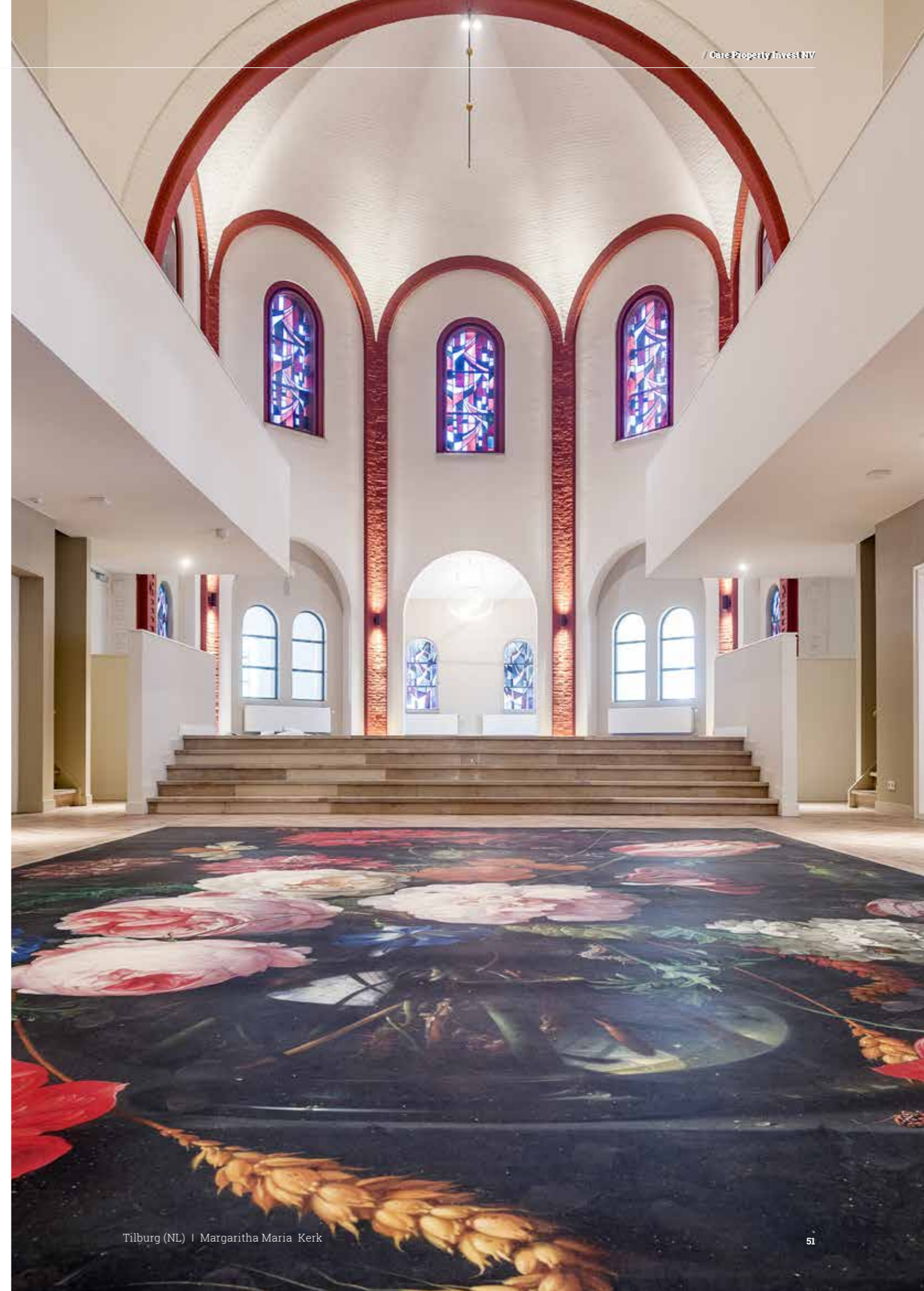
Bedragen in EUR		31/12/2021	31/12/2020
Eigen vermogen	= A	479.258.685	369.779.481
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	27.975.990	22.617.736
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	-11.165.200	5.358.254
<b>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</b>	<b>= A-B-C</b>	<b>462.447.896</b>	<b>341.803.491</b>

## 12.4 Interest coverage ratio

**Definitie:** Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en de betaalde interestlasten kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient en geeft een indicatie van de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Conform convenanten afgesloten door de Vennootschap dient deze waarde minimum 2,5 te zijn.

Bedragen in EUR		31/12/2021	31/12/2020
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	35.303.597	30.345.783
Totaal betaalde interestlasten	= B	7.844.467	7.099.028
<b>Interest coverage ratio</b>	<b>= A/B</b>	<b>4,50</b>	<b>4,27</b>



## Over Care Property Invest

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al meer dan 25 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt. Care Property Invest verwerft, bouwt en renoveert kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van een langetermijncontract.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 133 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 08/03/2022 circa € 618 miljoen. De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

### *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 commissaris, EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch en de heer Christophe Boschmans, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.*



**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)