

Tussentijdse  
verklaring van de  
raad van bestuur  
1<sup>ste</sup> kwartaal **2022**

## Care Property Invest

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

### Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1<sup>ste</sup> kwartaal 2022 - 17 mei 2022

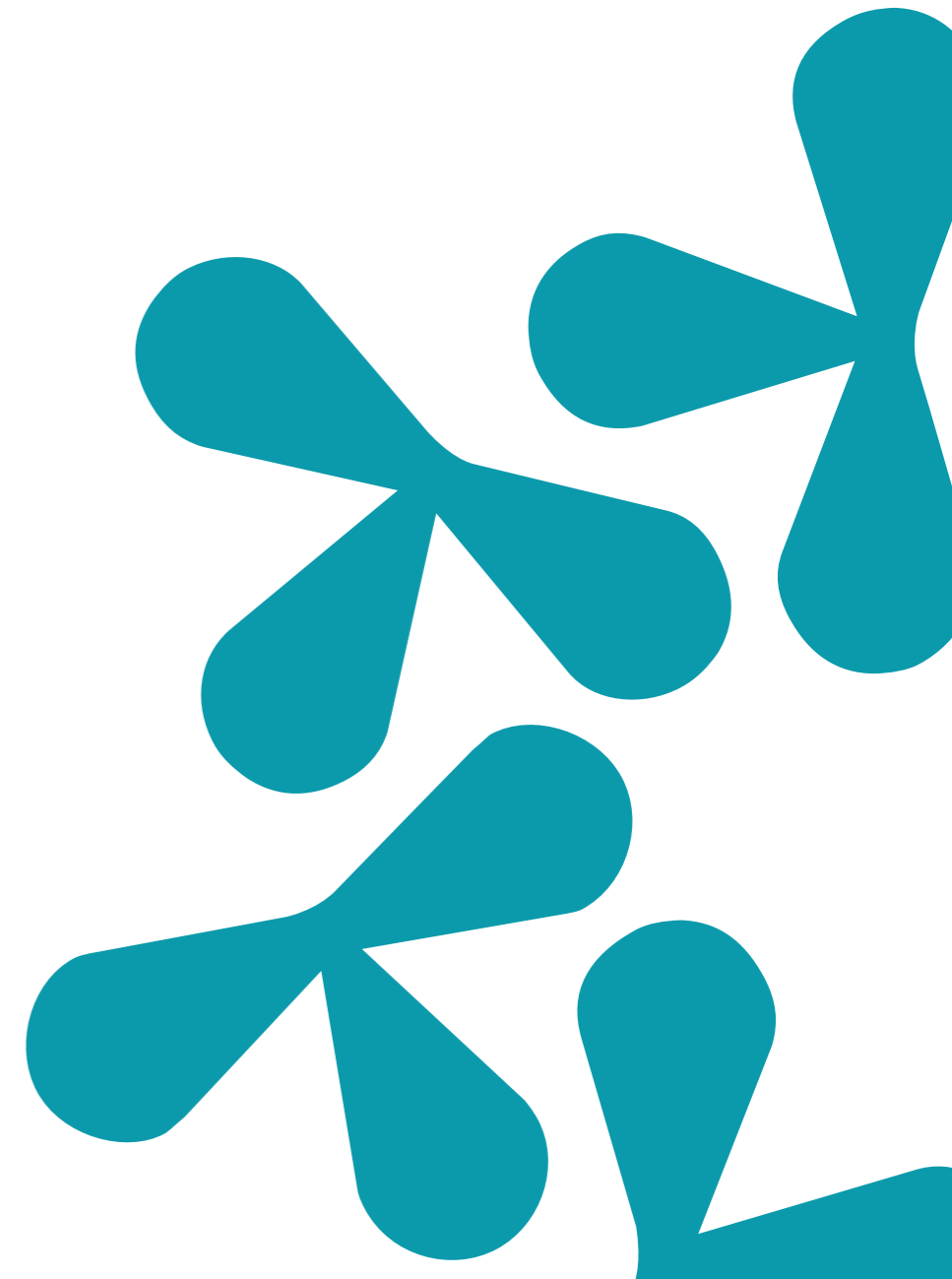


#### FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	31 maart 2022	31 dec.2021	31 maart 2021	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1 000,3 m	€ 985,9 m		↗ +1%
Marktkapitalisatie	€ 669,2 m	€ 693,5 m		↘ -3%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
Schuldgraad	47,43%	47,06%		↗ +1%
Kost vreemd vermogen	1,81%	1,92%		↘ -6%
Aangepaste EPRA-winst	€ 7,8 m		€ 6,2 m	↗ +26%
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 0,2902		€ 0,2402	↗ +21%
EPS (GUIDANCE/ACTUALS)	€ 1,17	€ 1,06		↗ +10%
DPS (GUIDANCE/ACTUALS)	€ 0,96	€ 0,87		↗ +10%



De Vennootschap verhoogt haar EPS-guidance naar € 1,17 en haar DPS-guidance naar € 0,96.



## I. TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

### 1. Belangrijke gebeurtenissen

#### 1.1 Belangrijke gebeurtenissen 1<sup>ste</sup> kwartaal 2022

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities en lopende projecten tijdens het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2022.

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/).

##### 1.1.1 Projecten 1<sup>ste</sup> kwartaal 2022 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten in ontwikkeling</b>							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	3/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal
<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
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	Q2 2022	20 jaar (triple net)	€ 2,0	Asset deal
<b>Opgeleverde projecten</b>							
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Roermond	Q1 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal

##### 1.1.2 Projecten 1<sup>ste</sup> kwartaal 2022 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	25/02/2022	Murcia	2021	15 jaar (triple net)	€ 10,8	Share deal
<b>Nieuwe projecten in ontwikkeling</b>							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q1 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,2	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

##### 1.1.3 Projecten 1<sup>ste</sup> kwartaal 2022 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	25/02/2022	Ballincurrig	2003	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
<b>Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden</b>							
Elm Green Nursing Home	DomusVi	15/03/2022	New Dunsink	2015	15 jaar (triple net)	€ 26,7	Asset deal

##### 1.1.4 Andere gebeurtenissen tijdens het 1<sup>ste</sup> KWARTAAL VAN 2022

###### 1.1.4.1 OPRICHTING/VERWERFING 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



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

### 1.1.4.2 INTREDE OP DE IERSE ZORGVASTGOEDMARKT

Om haar strategisch groeiplan verder te ontvouwen, maakte Care Property Invest in de loop van het eerste kwartaal van 2022 haar intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt met als eerste transactie de verwerving op 25 februari 2022 van "Ballincurrag Care Centre", een bestaand woonzorgcentrum in Ballincurrag (County Cork). Het project beschikt over een totale capaciteit van 55 woonegelegenheden en heeft een conventionele waarde van circa € 6,2 miljoen.

De aantrekkingskracht om te investeren in de Ierse zorgvastgoedmarkt ligt voornamelijk in een snel vergrijzende bevolking, het (reeds bestaande) tekort aan rusthuisbedden, de mogelijkheden die deze relatief immature markt biedt, een solide financieringssysteem vanuit de Ierse overheid en een consolidatietrend op niveau van de exploitanten.

Care Property Invest heeft de ambitie om haar portefeuille op korte termijn verder uit te breiden waarvoor zij o.a. een gezamenlijke intentieverklaring heeft afgesloten met Silver Stream Healthcare, één van de grootste aanbieders van residentiële zorg voor ouderen in Ierland en heeft na afsluitdatum dan ook reeds enkele bijkomende projecten aangekondigd.

Voor meer details mbt de verworven projecten in Ierland verwijzen we naar de punten '1.1.3. Projecten 1ste kwartaal 2022 in Ierland' en '1.2.1.2 Bijkomende projecten in Ierland' van dit hoofdstuk en naar de individuele persberichten op onze website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### De Ierse zorgvastgoedmarkt

Ierland kent een relatief jonge bevolking, waarvoor er tegen 2051 een versnelde vergrijzingsgolf wordt voorspeld. Zo schat het Centraal Bureau voor de Statistiek in dat de bevolking van 65 jaar en ouder tussen 2016 en 2051 met 145% zal toenemen. Voor de 80+'ers wordt over diezelfde periode zelfs een toename van maar liefst 347% voorspeld. Deze vergrijzingsgolf gaat hand in hand met een hoge levensverwachting, dewelke momenteel 82,5 jaar bedraagt (mannen en vrouwen gecombineerd) en waarvan wordt verwacht dat deze verder zal stijgen.

De voorspelde groei van deze leeftijdscategorieën zal een grote toename van het aantal rusthuisbedden in het land noodzakelijk maken. Met een totaal van 32.000 woonegelegenheden beschikbaar in haar woonzorgcentra, kampt Ierland volgens de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) nu al met een capaciteitstekort. Dit aantal komt neer op slechts 4,3 bedden per honderd 65+'ers, daar waar het WHO een minimumaantal van 5 vooropstelt. Tegen 2026 zal er al een tekort zijn van circa 5.500 woonegelegenheden en tegen 2031 zullen er echter nog eens 7.500 woonegelegenheden extra moeten bijkomen om aan de stijgende vraag naar plaatsen voor ouderenzorg te kunnen voldoen.

Bovenop de vergrijzing zijn een aanzienlijk deel van de publieke woonzorgcentra sterk verouderd, waardoor deze niet voldoen aan de verstrengde kwaliteitsnormen die de Health Information and Quality Authority (HIQA) vanaf 2021 oplegt. Een herontwikkeling of verbouwing van deze woonzorgcentra dringt zich dan ook op waarbij een goede kosten-batenverhouding van belang is ter voorkoming dat deze zelfs de deuren moeten sluiten, wat op hun beurt dan weer opportuniteiten biedt voor de private zorgvastgoedmarkt. Ook wat betreft het introduceren van alternatieve woonvormen zoals "assisted living", een concept dat nog volledig onbekend is voor de Ierse zorgsector, ligt hier het speelveld meer dan ooit open.

Wat exploitanten betreft, is er sprake van een traditioneel erg gefragmenteerde markt met kleinschalige spelers, waar de laatste jaren merkbaar een consolidatieproces op gang is gekomen, dat zich de komende jaren zal verderzetten. Zo hebben recent verschillende internationale spelers hun weg gevonden op de Ierse markt.

## 1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het 1ste kwartaal 2022

### 1.2.1 Bijkomende investeringen

Zoals reeds meegedeeld in de aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het 1ste kwartaal 2022 nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

#### 1.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN NEDERLAND

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten in ontwikkeling</b>							
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
<b>Opgeleverde projecten</b>							
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal

#### 1.2.1.2 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>							
Ratoath Manor Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ratoath	1995	25 jaar (triple net)	€ 6,9	Asset deal
Dunlavin Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Dunlavin	2016	25 jaar (triple net)	€ 11,3	Asset deal
Leeson Park Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ranelagh	1960/2013	25 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal

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

### 2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/03/2022	31/03/2021
I	Huurinkomsten (+)	12.346.730	10.099.836
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>12.346.730</b>	<b>10.099.836</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	141.844	97.509
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-141.844	-97.509
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>12.346.730</b>	<b>10.099.836</b>
IX	Technische kosten (-)	-494	-289
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-494</b>	<b>-289</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>12.346.236</b>	<b>10.099.547</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.564.915	-2.068.529
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	127.433	84.601
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>9.908.753</b>	<b>8.115.618</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	5.899.341	2.785.213
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>15.808.095</b>	<b>10.900.831</b>
XX	Financiële inkomsten (+)	30	11
XXI	Netto-interestkosten (-)	-2.111.259	-1.839.151
XXII	Andere financiële kosten (-)	-101.789	-108.926
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	14.190.127	6.932.805
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>11.977.110</b>	<b>4.984.740</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>27.785.205</b>	<b>15.885.571</b>
XXIV	Vennootschapsbelasting (-) <sup>(1)</sup>	-1.492.096	-7.583
XXV	Exittaks (-)(1)	-91.009	-229.181
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-1.583.105</b>	<b>-236.764</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>		<b>26.202.099</b>	<b>15.648.808</b>
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
<b>GBAAL RESULTAAT</b>		<b>26.202.099</b>	<b>15.648.808</b>

(1) A.g.v. reclassificaties tussen de rubrieken XXIV. Vennootschapsbelasting (-) en XXV. Exittaks (-) werden eveneens de cijfers per 31 maart 2021 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

### 2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/03/2022	31/03/2021
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>26.202.099</b>	<b>15.648.808</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>0,9733</b>	<b>0,6064</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	16,36%	10,19%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,92%	2,47%

### 2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/03/2022	31/03/2021
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>26.202.099</b>	<b>15.648.808</b>
<b>Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat</b>	<b>-18.390.512</b>	<b>-9.450.145</b>
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	96.807	57.817
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-5.899.341	-2.785.213
<i>Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-14.190.127	-6.932.805
<i>Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	221.229	210.056
<i>Uitgestelde belastingen</i>	1.380.921	0
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>7.811.587</b>	<b>6.198.663</b>
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,2902</b>	<b>€ 0,2402</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	4,88%	4,04%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	1,17%	0,98%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 25.804.456 per 31 maart 2021 en steeg naar 26.921.924 aandelen per 31 maart 2022. Het aantal aandelen bedroeg 25.806.148 per 31 maart 2021 (inclusief 1.692 eigen aandelen) en steeg naar 26.931.116 aandelen per 31 maart 2022 (inclusief 9.192 eigen aandelen).

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van 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.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "2.2 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 "2.3 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 24,85 per 31 maart 2022 en € 24,60 per 31 maart 2021. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

## Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

### Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 maart 2021 met 45,02% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2022 zijn gestegen met 22,25% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt verklaard door (i) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) dewelke gemiddeld 4,88% bedraagt en per 31 maart 2022 neerkomt op een bedrag van € 471 duizend, (ii) de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen en (iii) de oplevering van ontwikkelingsprojecten in 2022. Eveneens dragen de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2021 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2022.

Per 31 maart 2022 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen dienden te worden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 maart 2021 gestegen met € 496.386. Deze stijging kan grotendeels toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeels-gerelateerde kosten, daar het gemiddeld personeelsbestand steeg van 19,4 VTE's per 31 maart 2021 naar 23,4 VTE's per 31 maart 2022.

Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten van de Vennootschap en de kosten die eigen zijn aan het GVV-statuut, zoals o.a. de ICB-taks.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € 84.601 per 31 maart 2021 naar € 127.433 per 31 maart 2022.

Per 31 maart 2022 bestaat deze post voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 365.088, 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 € -221.229. Deze laatste betreft een niet-kaselement dewelke gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 5.899.341 per 31 maart 2022. 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 definitieve oplevering van het project "Résidence des Ardennes" te Attert (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 2021 en 2022 hebben plaatsgevonden enerzijds en ter financiering van de lopende projectontwikkelingen anderzijds. De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 1,81% per 31 maart 2022. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,06% per 31 maart 2021. 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 € 14.190.127 per 31 maart 2022. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -2.592.613 ten opzichte van € -16.810.790 per 31 december 2021.

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 maart 2022 bevat uitgestelde belastingen m.b.t. het portefeuilleresultaat van de Nederlandse vastgoedprojecten ten belope van € 1.380.921. Deze werd opgenomen uit voorzichtigheid, rekening houdend met de mogelijkheid dat het FBI-statuut (gelijkaardig aan het Belgische GVV-statuut), dewelke voor alle Nederlandse dochtervennootschappen werd aangevraagd, geweigerd zou kunnen worden door de Nederlandse fiscus en de dochtervennootschappen bijgevolg belast zouden kunnen worden op hun portefeuilleresultaat, bij verkoop van het vastgoed, volgens het algemeen geldend belastingstelsel.

Op basis van de regels van Europees recht zal Care Property Invest ervoor blijven ijveren om voor haar Nederlandse dochtervennootschappen het FBI-statuut te bekomen.

De wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen werd hier eveneens opgenomen.

### Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 maart 2022 op geconsolideerde basis € 7.811.587 ten opzichte van € 6.198.663 op 31 maart 2021. Dit betekent een stijging van 26,02%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,2402 op 31 maart 2021 naar € 0,2902 op 31 maart 2022. Dit vertegenwoordigt een stijging van 20,79% en ligt lager dan de stijging van de totale aangepaste EPRA-winst door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

## 2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/03/2022	31/12/2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>970.965.094</b>	<b>927.165.460</b>
B. Immateriële vaste activa	110.772	122.671
C. Vastgoedbeleggingen	753.440.118	718.031.800
D. Andere materiële vaste activa	5.066.346	4.739.677
E. Financiële vaste activa	11.132.347	2.685.847
F. Vorderingen financiële leasing	186.627.044	186.775.769
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	14.588.467	14.809.696
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>15.262.312</b>	<b>18.150.751</b>
D. Handelsvorderingen	5.762.360	4.514.443
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.862.308	10.167.850
F. Kas en kasequivalenten	4.253.307	2.544.873
G. Overlopende rekeningen	3.384.337	923.585
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>986.227.406</b>	<b>945.316.211</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>505.460.784</b>	<b>479.258.685</b>
A. Kapitaal	160.226.675	160.226.675
B. Uitgiftepremie	233.064.630	233.064.630
C. Reserves	26.312.559	26.312.559
D. Nettoresultaat van het boekjaar	85.856.920	59.654.821
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>480.766.622</b>	<b>466.057.526</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>291.105.550</b>	<b>296.256.614</b>
B. Langlopende financiële schulden	273.899.498	274.600.056
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.721.713	19.494.005
E. Andere langlopende verplichtingen	2.061.499	1.993.405
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.422.840	169.148
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>189.661.072</b>	<b>169.800.912</b>
B. Kortlopende financiële schulden	175.237.352	151.220.542
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.659.780	12.245.266
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.662.722	3.550.796
F. Overlopende rekeningen	3.101.218	2.784.308
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>986.227.406</b>	<b>945.316.211</b>

## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2022 met € 35.408.318 dankzij de verwerving van vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Emera Murcia" te Murcia (ES) en "Ballincurrig Care Centre" te Ballincurrig (IE) en projectontwikkelingen, zijnde de projecten "Warm Hart Zuidwolde" te Zuidwolde (NL) en "Solimar Tavernes Blanques" te Tavernes Blanques (ES). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten "Margaritha Maria Kerk - pastorie" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), "St. Josephkerk" te Hillegom (NL), "Aldenborgh" te Roermond (NL), "Villa Vught" te Vught (NL), "Mariënhaven" te Warmond (NL), "Huize Elsrijk" te Amstelveen (NL), "Amstel" te Ouderkerk aan de Amstel (NL), "Emera Carabanchel" te Madrid (ES) en "Emera Mo@stoles", te Madrid (ES)

Het project "Aldenborgh" te Roermond (NL) werd opgeleverd in de loop van het eerste kwartaal van boekjaar 2022.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 752,0 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, 8,5% voor het vastgoed in Nederland en 7,5% voor het vastgoed in Ierland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

### Andere materiële vaste activa

Op 31 maart 2022 bevat deze rubriek € 5.042.631 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik". De stijging t.o.v. 31 december 2021 wordt verklaard door de verdere uitbouw van het hoofdkantoor te Schoten, waarvan de voorlopige oplevering in januari 2022 plaatsvond.

### 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 € 246.856.737 op 31 maart 2022.

### 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** bedroegen € 10.167.850 per 31 december 2021, wat aanzienlijk hoger was dan gebruikelijk. Hiervan had € 8,5 miljoen betrekking op een bedrag dat

op een derdenrekening 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 maart 2022 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van €300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 maart 2022 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 97,5 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/03/2022	31/12/2021
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,97	6,55
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	449.133.810	425.932.431
Gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>	1,81%	1,92%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.428.042	156.527.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-2.592.613	-16.810.790

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

Ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Zo heeft de Vennootschap 88,08% van haar schulden ingedekt per 31 maart 2022, 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 47,43% op 31 maart 2022. De beschikbare ruimte per 31 maart 2022 voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 55% (maximum in de strategie van de Vennootschap) te bereiken bedraagt € 164,0 miljoen en € 306,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd in de bankconvenanten) wordt bereikt.

De **andere langlopende financiële verplichtingen** hebben 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 eerste kwartaal van boekjaar 2022. Financiële instrumenten met een positieve reële waarde worden opgenomen onder de post **financiële vaste activa**.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 2.061.499 en zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2021. 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 daling t.o.v. 31 december 2021 tot een bedrag van € 1.662.722 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 Attert (BE).

### 2.5 Geconsolideerde balans met financiële leaseings aan reële waarde <sup>(1)</sup>

Bedragen in EUR	31/03/2022	31/12/2021
Immateriële vaste activa	110.772	122.671
Vastgoedbeleggingen	753.440.118	718.031.800
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	246.856.737	267.844.539
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	11.129.100	2.683.216
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	16.078.598	20.348.186
Kas en kasequivalenten	4.253.307	2.544.873
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.031.868.632</b>	<b>1.011.575.284</b>
Eigen vermogen	505.460.784	479.258.685
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	45.641.226	66.259.073
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad <sup>(2)</sup>	462.520.851	443.610.065
Andere verplichtingen	18.245.770	22.447.460
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.031.868.633</b>	<b>1.011.575.284</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>45,31%</b>	<b>43,97%</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.

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

Bedragen in EUR	31/03/2022	31/12/2021
Totale activa	986.227.406	945.316.211
Verplichtingen	-480.766.622	-466.057.526
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>505.460.784</b>	<b>479.258.685</b>
<b>Netto activa per aandeel</b>	<b>€ 18,78</b>	<b>€ 17,80</b>
Totale activa	986.227.406	945.316.211
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-478.174.009	-449.246.737
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>508.053.397</b>	<b>496.069.475</b>
<b>Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel</b>	<b>€ 18,87</b>	<b>€ 18,43</b>
Totale activa inclusief reële waarde financiële leaseings	1.031.868.632	1.011.575.284
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-476.751.169	-449.077.589
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NAW)</b>	<b>555.117.463</b>	<b>562.497.695</b>
<b>Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl. RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel</b>	<b>€ 20,62</b>	<b>€ 20,89</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 maart 2022 beschikte de Vennootschap over 9.192 eigen aandelen.



## 2.7 EPRA performance indicatoren

Periode afgesloten op	31 maart 2022	31 maart 2021
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,28	€ 0,23
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) <sup>(1)</sup>	€ 0,29	€ 0,24
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	20,27%	19,35%
EPRA kostratio (excl. Rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	20,27%	19,35%

Periode afgesloten op	31 maart 2022	31 december 2021
EPRA netto actiefwaarde (NAW) (in €/aandeel)	€ 20,62	€ 20,89
EPRA tripple netto actiefwaarde (NNNAW) (in €/aandeel)	€ 19,68	€ 19,05
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 21,61	€ 21,76
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 20,61	€ 20,88
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 19,68	€ 19,05
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,10%	4,87%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,36%	5,07%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) <sup>(2)</sup>	0,05%	0,08%

(1) De berekening van de aangepaste EPRA-winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen.

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem (BE). Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 maart 2022 zijn er 3 leegstaande flats voor het project "Tilia".



Middelkerke (BE) | Assistentiewoningen De Stille Meers

## 3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,43% op 31 maart 2022. 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.

### 3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2021 en het eerste kwartaal van 2022 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2021 en het eerste kwartaal van 2022
- Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het tweede kwartaal van 2022.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. In het kader van de Covid-19 pandemie 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.

### 3.2 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 47,43% op 31 maart 2022.

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.

### 3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 15,84 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2022 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de



**De Vennootschap verhoogt haar EPS-guidance naar € 1,17 en haar DPS-guidance naar € 0,96.**

dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van ten minste € 53 miljoen, welke resulteert in een verhoogd aangepast EPRA-resultaat per aandeel van minimum € 1,17.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2022 minstens een brutodividend uit te keren van € 0,96 per aandeel, ten opzichte van de guidance van € 0,94 per aandeel gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,82 per aandeel.

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

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven van pagina 8 tot en met 23 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 van de Vennootschap, blijven gelden voor de resterende kwartalen van het boekjaar 2022. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 is beschikbaar op de website van de vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).



## 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 138 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 16/05/2022 circa € 650 miljoen. De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

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

#### Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

*Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Wij wijzen de lezers erop 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 basishypothese onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Daarom neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.*

*De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur eerste kwartaal 2022 is beschikbaar op de website van de Vennootschap.*

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



**care  
property  
invest**

**Filip Van Zeebroeck**

CFO

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

#### Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

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

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



**care  
property  
invest**

**Peter Van Heukelom**

CEO

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

#### Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

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

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



**care  
property  
invest**

**Valérie Jonkers**

COO

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

#### Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

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

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

**Care Property Invest NV**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

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

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

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