

## PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
22 juni 2020  
Voor beurstijd- onder embargo tot 07u45  
Voorwetenschap

### CARE PROPERTY INVEST

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

---

## ES - VERWERFING VAN EEN TE ONTWIKKELEN WOONZORGCENTRUM IN SPANJE

---

Schoten, België – 22 juni 2020

Care Property Invest kondigt met dit akkoord onder opschortende voorwaarden voor de verwerving van het te ontwikkelen woonzorgcentrum gelegen in Mostoles (Madrid) haar intrede op de Spaanse markt aan. Om haar strategisch groeiplan verder te ontvouwen, zal zij na de voorlopige oplevering van het project overgaan tot de aankoop van 100% van het vastgoed via een nog op te richten Spaanse dochtervennootschap. Dit project in Mostoles zal een totale capaciteit bieden van 148 kamers, die in totaal 166 personen kunnen herbergen.

Na ontvangst van de nodige vergunningen, zal Care Property Invest de grond aankopen en de door Alta Real Estate S.L. (onderdeel van de groep Habescon Inmobiliaria) te realiseren ontwikkeling financieren in functie van de voortgang van de werken. De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting in de loop van het 2e kwartaal van 2021 worden aangevat.

De uitbating van dit project zal waargenomen worden door een dochtervennootschap van Groupe Emera op basis van een nieuwe "triple net" langetermijnhuurovereenkomst met een minimale looptijd van 15 jaar (verlengbaar) die jaarlijks geïndexeerd zal worden.

De totale investeringswaarde voor dit project in Mostoles wordt geraamd op circa € 12,0 miljoen.

De vennootschap wil zich, gesterkt door haar 25 jaar ervaring verankeren in dit Zuid-Europese land, waarvoor statistieken voorspellen dat het aantal 65+-ers tegen 2040 zal toenemen met maar liefst 67%.

Meer toelichtingen over de nieuwe doelmarkt en het verworven project vindt u vanaf de volgende pagina.

#### Quote Peter Van Heukelom, CEO van Care Property Invest;

*"Wij zijn trots om met de acquisitie van dit hoogwaardige nieuwbouwproject, gelegen op een AAA locatie, onze eerste stap op onze derde Europese doelmarkt te kunnen zetten. Dit laat ons toe om onze geografische actieradius verder uit te breiden op een markt die het uitzicht biedt op rendementen die boven het gemiddelde in de Benelux liggen én bovendien nog een sterkere vergrijzingsgolf kennen dan diegene waar we zelf voor staan. De grondige research die we verrichtten alvorens over te gaan tot deze volgende stap toont zelfs aan dat er momenteel reeds een feitelijk tekort bestaat aan woongelegenheden voor 65+-ers waardoor woonzorgcentra nu al lange wachtlijsten kennen. Bijgevolg kennen woonzorgcentra in Spanje hoge bezettingsgraden en zullen zij voor ons als investeerder stabiele cashflows met zich mee brengen. En natuurlijk zijn wij uiterst tevreden om de krachten te mogen bundelen met zorgoperator Emera Groupe. Wij geloven sterk in deze samenwerking, zeker gelet op hun sterke track record van meer dan 30 jaar in heel Europa en hopen samen in de toekomst meer projecten op de kaart te zetten.*

*Wij zijn ervan overtuigd dat wij, dankzij onze opgebouwde ervaring als eerste pure zorgvastgoedspeler in België, hier ook een belangrijke strategische partner kunnen zijn in het aanbieden van kwaliteitsvolle wooneenheden, die uiteraard voldoen aan een*

*gelijkaardige set van strenge normen en vereisten als in België en Nederland. Wij ambiëren onze portefeuille hier ook binnen afzienbare termijn verder uit te bouwen en onze positie als Europese beursgenoteerde zorgvastgoedspeler te versterken."*



## 1. De Spaanse zorgvastgoedmarkt

Samengevat ligt de aantrekkingskracht van investeringen in de Spaanse zorgvastgoedmarkt bij de relatief hoge yields, de gunstige verwachte demografische evolutie, het (reeds bestaande) tekort aan woongelegenheden in de ouderenzorg, de relatieve immaturiteit van deze markt en een (mogelijke) consolidatiegolf op niveau van de exploitanten.

Qua demografie is Spanje één van de meest aantrekkelijke markten voor een zorgvastgoedinvesteerder. Het land kent met een gemiddelde levensverwachting van 80,3 jaar voor mannen en 83,5 voor vrouwen (t.o.v. respectievelijk 78,8 en 83,5 in België) de hoogste levensverwachting van alle Europese landen. Voorspeld wordt dat deze tendens zich zodanig zal voortzetten dat deze tegen 2040 zelfs de hoogste ter wereld zal zijn.

Bovendien voorspellen modellen dat het aantal Spaanse 65+-ers zal stijgen met maar liefst 67% tegen 2040 (van 8,9 miljoen naar 14,8 miljoen), wat een stijging van de vergrijzingsgraad betekent van 18% naar maar liefst 31%.

Spanje telt momenteel ongeveer 5.519 woonzorgcentra, met circa 376.000 woongelegenheden voor de circa 8,9 miljoen 65+-ers. De Wereldgezondheidsorganisatie (WGO) stelt dat er met het hierbovenvermelde aanbod van 4,2 woongelegenheden per 100 65+-ers (waar dit er optimaal 5 zouden moeten zijn), er momenteel al een tekort is aan bedden om deze groep op te vangen. Op heden zijn er in Spanje meer dan 100.000 woongelegenheden tekort. Tegen 2030 en 2050 zullen er echter nog respectievelijk 200.000 en 400.000 woongelegenheden extra moeten bijkomen om aan de stijgende vraag naar woongelegenheden voor ouderenzorg te kunnen voldoen.

Spanje kent ook een sterke trend van urbanisatie waardoor een groot deel van de bevolking in of rond de grotere steden woont. Hierdoor zijn zorgvastgoedprojecten gelegen rond én in de steden, zoals dat het geval is voor het verworven project in Mostoles, uitermate aantrekkelijk voor investeerders. Het is ook in en rond de steden dat we het deel van de Spaanse bevolking vinden dat in een hogere inkomensklasse zit en daardoor makkelijker de weg vinden naar een verblijf in private woonzorgvoorzieningen.

Qua type faciliteiten kent het land niet alleen publieke en private woonzorgvoorzieningen, maar ook de combinatie ervan, waarbij publieke woongelegenheden geplaatst worden binnen een privaat project. Hierdoor bevinden zich maar liefst 75% van het totale aantal woongelegenheden in deze private woonzorgcentra. De omvang van deze relatief toegankelijke private markt biedt aldus veel investeringsopportuniteiten.


Wat exploitanten betreft, is er sprake van een erg gefragmenteerde markt waarin de 7 grootste exploitanten tesamen slechts over een marktaandeel van 17% beschikken. Deze exploitanten proberen momenteel door middel van consolidatie hun marktaandeel te verstevigen en zijn in hun zoektocht naar groei vragende partij voor investeerders die vastgoed uit handen kunnen nemen zodat zij de aandacht verder kunnen richten op de exploitatie ervan.

## 2. Over Groupe Emera

De Franse zorgexploitant Groupe Emera is met maar liefst 70+ zorgsites, in 6 Europese landen, en meer dan 6.100 bedden in portefeuille, de zevende grootste speler voor ouderenzorg in Europa. Zij zijn momenteel actief in Frankrijk (53 woonzorgcentra), Spanje (6 woonzorgcentra), België (4 woonzorgcentra), Luxemburg (1 woonzorgcentrum), Zwitserland (1 woonzorgcentrum) en Italië (2 woonzorgcentra). Groupe Emera zette in 2017 haar eerste stappen op de Spaanse markt en exploiteert momenteel 6 sites met ongeveer 760 bedden. Groupe Emera heeft verschillende nieuwe projecten die in de

komende maanden worden geopend.

### 3. Het vastgoed

	<h2>Madrid (Mostoles) - 'Emera Mostoles'</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ADRES:</b> Calle Agustin de Betancourt 37, 28935, Mostoles, Madrid, Spanje</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> Woonzorgcentrum met 166 woongelegenheden 148 kamers (130 éénpersoonkamers en 18 tweepersoonkamers)</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera</li> </ul>	
• <b>LIGGING:</b>	<p>Naast een supermarkt en slechts op 1 km afstand van restaurants, winkels, banken etc. Het centrum van Mostoles (een district van Madrid) bevindt zich op 3 km afstand en het centrum van Madrid ligt 20 km verderop. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A5, de M50 en de M506 en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 350 m van het project.</p>	
• <b>BESCHRIJVING PAND EN FACILITEITEN</b>	<p>Het gebouw zal bestaan uit 5 bouwlagen (gelijkvloers en 4 verdiepingen) en zal over 148 private kamers beschikken. Het woonzorgcentrum beschikt over een inpandige dokterspraktijk, kinepraktijk, kapsalon en pedicureruimte. Er is een restaurant aanwezig op het gelijkvloers. Buiten is er een mooie tuin met terras waar bewoners met hun bezoekers kunnen genieten van een drankje.</p>	
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	<p>Verwachte start constructiewerken: Q2 2021. Voorlopige oplevering verwacht Q2 2023.</p>	
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	<p>Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.</p>	
• <b>INVESTERINGSWAARDE</b>	<p>€ 12,0 miljoen.</p>	
• <b>TRANSACTIE:</b>	<p>Acquisitie via een nog op te richten Spaanse dochtervennootschap van de grond na het realiseren van enkele opschortende voorwaarden, gevolgd door financiering van de constructie in schijven.</p>	
• <b>FINANCIERING:</b>	<p>Financiering met vreemd of eigen vermogen (combinatie te bepalen op het moment van betaling).</p>	

...

Care Property Invest herhaalt haar wens om in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden met zorgvastgoed zowel in België, Nederland als in de hele Europese Economische Ruimte.

...

#### Voorzichtigheid omtrent 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 van deze vooruitzichten.*

#### Voor alle bijkomende informatie



**Valérie Jonkers**  
COO – Lid van het college van dagelijks bestuur  
[valerie.jonkers@carepropertyinvest.be](mailto:valerie.jonkers@carepropertyinvest.be)  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 499 28 01 43  
Horstebaan 3  
2900 Schoten [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be) [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**Philip De Monie**  
Investment Manager  
[philip.demonie@carepropertyinvest.be](mailto:philip.demonie@carepropertyinvest.be)  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 483 11 80 17  
Horstebaan 3, 2900 Schoten  
[info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**Peter Van Heukelom**  
CEO – Lid van het college van dagelijks bestuur  
[peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 495 59 82 67  
Horstebaan 3, 2900 Schoten  
[info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[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. Care Property Invest helpt zorgondernemers hun projecten te realiseren door kwalitatief en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruikers aan te bieden, en dit vanuit een solide organisatie. Voor haar aandeelhouders streeft zij steeds een stabiel langetermijnrendement na.

Het aandeel Care Property Invest viert dit jaar zijn 24e verjaardag op Euronext Brussels. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 is het aandeel een constituent van de **Belgium Bel Mid Index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2019 mocht zij haar **derde EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen. Vanaf 1 november 2019 is het aandeel eveneens een constituent van de **Euronext Next 150 Index**.