

## PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

6 augustus 2019

Na beurstijd- onder embargo tot 17u45

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")

---

## VERWERFING EN HERONTWIKKELING VAN EEN LANDHUIS TOT EEN ZORGRESIDENTIE TE ZEIST, NEDERLAND

---

Schoten, België – 6 augustus 2019

Care Property Invest meldt haar zesde effectief verworven investering in Nederland. Zij ging vandaag over tot de acquisitie van "Villa Wulperhorst", een landhuis met koetshuis die elk tot een zorgresidentie herontwikkeld zullen worden. Het landhuis zal 25 woonunits bevatten en het koetshuis 13 woonunits, waarbij 6 kamers opgesplitst kunnen worden in elk 2 afzonderlijke kamers.

De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed, met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap op basis van een langetermijnerfpachtovereenkomst van 50 jaar (verlengbaar). Op datzelfde moment sloot zij ook twee afzonderlijke turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar voor het landhuis enerzijds en het koetshuis anderzijds, elk gebaseerd op een uitgebreid programma van eisen en richtlijnen overeengekomen tussen Care Property Invest.NL2 B.V. en de toekomstige uitbater van deze zorgresidentie, zijnde Valuas Zorggroep. De turnkey-overeenkomst met betrekking tot het koetshuis werd afgesloten onder opschortende voorwaarden. Na de voorlopige oplevering van de gebouwen zal de uitbating ervan gebeuren op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

De totale investeringswaarde voor dit project wordt geraamd op circa € 13 miljoen.

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

*"Ons Nederlandse zorgvastgoedportfolio wordt aan een aanzienlijk tempo uitgebreid, met dit statig landhuis als laatste toevoeging. Wij beschouwen Zeist als een ideale locatie voor onze woonzorgprojecten dankzij de sterke vergrijzing en het bovengemiddelde inkomen van de bewoners van deze gemeente. Bovendien bestendigen we met deze verwerving de samenwerking met zorgexploitant Valuas Zorggroep."*



## De exploitatie

Valuas Zorggroep specialiseert zich sinds 2011 in kleinschalige en vernieuwende woonzorgconcepten in de ouderenzorg. Haar ambitie is om uit te groeien tot een hoogst gewaardeerde, kleinschalige woonzorgaanbieder voor kwetsbare en hulpbehoevende ouderen, waarbij de kwaliteit van haar dienstverlening steeds zeer hoog in het vaandel gedragen wordt. Zij streeft ernaar om deze kwaliteit in alle facetten van het residentieel wonen tot uiting te laten komen. Valuas Zorggroep baat momenteel 3 operationele projecten uit en heeft momenteel meerdere projecten in ontwikkeling.

Het onroerend wordt uitgebaat op basis van een langetermijnhuurovereenkomst met een looptijd van minimaal 25 jaar (verlengbaar) van het type "triple net", die jaarlijks geïndexeerd zal worden.

## Het vastgoed

De zorgresidentie is gelegen in Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 kilometer afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 kilometer afstand.

Door haar centrale ligging binnen de provincie is de zorgresidentie vlot bereikbaar via de autosnelwegen A12 (Den Haag-Duitsland), A28 (Utrecht-Groningen) en de N224 (Zeist-Arnhem). Zeist zelf is een opvallend vergrijsde gemeente met circa 20% van de bevolking die momenteel 65 jaar of ouder is. Dit aantal zal de komende decennia alleen maar toenemen. Maar niet alleen het aantal 65+ers is hier opvallend hoog, ook de gemiddelde inkomens liggen hier boven het landelijke gemiddelde.

"Villa Wulperhorst" is een markant wit landhuis uit 1858, ontworpen door de architect Samuel Adrianus Van Lunteren in neoclassicistische stijl. De opdrachtgever hiervoor was Jonkheer Jan Elias Huydecoper, die eveneens eigenaar was van het befaamde "Slot Zeist" en het landgoed "Blikkenburg", allebei op een steenworp afstand gelegen van het pand. Huydecoper was niet de enige bekende bewoner van "Villa Wulperhorst", ook de Nederlandse pianovirtuoos Wibi Soerjadi mocht zich tot april 2018 eigenaar noemen van deze indrukwekkende woning.

Rondom het gebouw ligt een groen terrein met een oppervlakte van maar liefst 5 hectare, omzoomd door een slingervijver die aansluit op een vroeger Grand Canal, de enige waterweg om het landgoed te bereiken via de rivier Kromme rijn.

"Villa Wulperhorst", een project voor intramurale zorg, zal in totaal over 38 kamers beschikken (met mogelijkheid tot uitbreiding tot 44 kamers). Deze kamers zijn verspreid over de 2 gebouwen, zijnde het te herontwikkelen landhuis en het te ontwikkelen koetshuis. Aangezien deze gebouwen elk een eigen, unieke structuur zullen hebben, zal er een grote diversiteit aan kamers aanwezig zijn. Hierdoor lenen zij zich bijvoorbeeld uitstekend tot bewoning door echtparen.

De renovatie- en bouwwerken zullen voor het landhuis vermoedelijk aanvangen medio 2019 en waarschijnlijk voltooid zijn eind 2020. De herontwikkeling voor het koetshuis zal vermoedelijk aanvangen in het derde kwartaal van 2019 en voltooid zijn in begin 2021.

## De transactie

De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst" waarbij de turnkey-overeenkomst voor het Koetshuis werd aangegaan onder opschortende voorwaarde. Na de voorlopige oplevering van het te renoveren landhuis en het te bouwen koetshuis zal de uitbating gebeuren op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" met Valuas Zorggroep.

Het onroerend goed zal een geschatte investeringskost met zich meebrengen van circa € 13 miljoen, dewelke volledig gefinancierd zal worden met vreemd vermogen.

...

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**  
Chief Operating Officer  
Valérie.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  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**Alexander Watson**  
Investment Manager  
Alexander.Watson@carepropertyinvest.be  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 495 21 42 21  
Horstebaan 3  
2900 Schoten  
info@carepropertyinvest.be  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**Peter Van Heukelom**  
Chief Executive Officer  
Peter.VanHeukelom@carepropertyinvest.be  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 459 59 82 67  
Horstebaan 3  
2900 Schoten  
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 vierde dit jaar zijn **23e verjaardag op Euronext Brussels**. Het aandeel heeft de volgende ISIN-Code: BE0974273055 en staat genoteerd onder de tickers **CPINV**, **CPINV:BB** (Bloomberg) en **CPINV.BR** (Reuters). Sinds december 2016 is het aandeel een constituent van de **Belgium Bel Mid Index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2018 mocht zij haar tweede **EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen.