

Tussentijdse  
verklaring van de  
raad van bestuur  
3de kwartaal **2021**

## 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 3de kwartaal 2021 - 9 november 2021

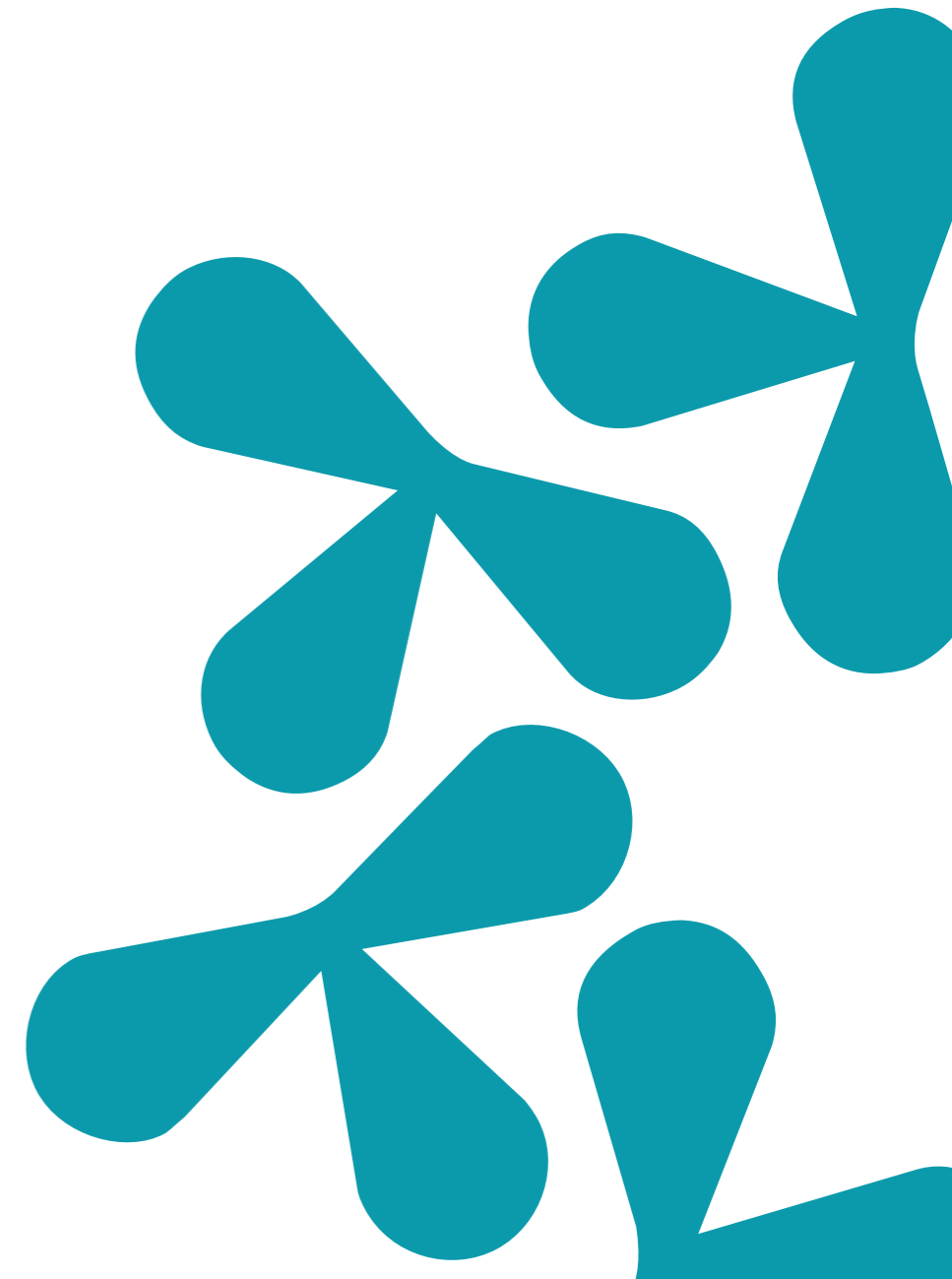


#### FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	30 sept. 2021	31 dec. 2020	30 sept. 2020	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 939 m	€ 822 m		↗ +14%
Marktkapitalisatie	€ 686,4 m	€ 648,6 m		↗ +6%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
Schuldgraad	48,83%	46,31%		↗ +5%
Kost vreemd vermogen	1,96%	2,22%		↘ -12%
Aangepaste EPRA-winst	€ 20,4 m		€ 16,8 m	↗ +22%
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 0,7910		€ 0,7361	↗ +7%
EPS (guidance)	€ 1,04		€ 0,96	↗ +8%
DPS (guidance)	€ 0,84		€ 0,80	↗ +5%



De Vennootschap handhaaft haar EPS-guidance van € 1,04 en haar DPS-guidance van € 0,84.



## I. TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

### 1. Belangrijke gebeurtenissen

#### 1.1 Belangrijke gebeurtenissen 3de kwartaal 2021

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities en lopende projecten tijdens het 3<sup>de</sup> kwartaal van 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/).

##### 1.1.1 Projecten 3de kwartaal 2021 in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>							
Résidence des Ardennes	Services Ardennes (My-Assist)	20/01/2021	Attert	Q4 2021	29 jaar (triple net)	€ 2,2	Asset deal
<b>Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden</b>							
Vulpia Elsene	Vulpia	09/09/2021	Elsene	Q4 2025	27 jaar (triple net)	€ 11,6	Asset deal

##### 1.1.2 Projecten 3de kwartaal 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	Q4 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)	€ 6,1	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	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	27/09/2019	Hillegom	Q3 2022	20 jaar (triple net)	€ 9,1	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q1 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
De Orangerie	Korian Holding Nederland	23/10/2018	Nijmegen	Q4 2021	20 jaar (triple net)	€ 10,3	Asset deal
<b>Opgeleverde projecten</b>							
Margaritha Maria kerk (kerk)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q3 2021	20 jaar (triple net)	€ 5,7	Asset deal

##### 1.1.3 Projecten 3de kwartaal 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>							
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	Dochter van Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,0	Asset deal
Emera Carabanchel	Dochter van Emera Group	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q3 2022	15 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal
<b>Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden</b>							
Solimar Tavernes Blanques	Valto Group	15/07/2021	Tavernes Blanques	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,2	Asset deal

##### 1.1.4 Andere gebeurtenissen tijdens het 3de kwartaal van 2021

###### 1.1.4.1 OPRICHTING/VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Iris S.L.	13 juli 2021	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven

###### 1.1.4.2 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 huidige gemiddelde. 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 winstvoorden 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).

**1.1.4.3 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.

**1.1.4.4 CORONAVIRUS (COVID-19)**

Sinds de uitbraak van COVID-19 begin 2020 was er geen betekenisvolle impact op de financiële prestaties, noch in 2020, noch tijdens de eerste drie kwartalen van 2021, dit zowel met betrekking tot de staat van het globaal resultaat als ook de balans.

De globale stijging van de bezettingsgraad in woonzorgcentra en bijkomende vaccinatie van residenten werken in het voordeel van de operatoren. Uiteraard blijft Care Property Invest de situatie van dichtbij verder monitoren.

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

### 2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat <sup>(1)</sup>

Bedragen in EUR		30/09/2021	30/09/2020
I	Huurinkomsten (+)	31.803.997	26.560.467
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>31.803.997</b>	<b>26.560.467</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	276.897	418.843
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-276.897	-418.843
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>31.803.997</b>	<b>26.560.467</b>
IX	Technische kosten (-)	-534	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-534</b>	<b>0</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>31.803.464</b>	<b>26.560.467</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-5.587.612	-5.100.784
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	9.206	1.024.256
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>26.225.058</b>	<b>22.483.939</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.283.293	1.160.259
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>36.508.352</b>	<b>23.644.198</b>
XX	Financiële inkomsten (+)	238	89
XXI	Netto-interestkosten (-)	-5.779.532	-5.180.553
XXII	Andere financiële kosten (-)	-430.663	-389.090
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	9.020.805	-5.610.718
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>2.810.847</b>	<b>-11.180.273</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>39.319.199</b>	<b>12.463.925</b>
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-240.186	-55.278
XXV	Exittaks (-)	-186.268	-173.630
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-426.454</b>	<b>-228.908</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>		<b>38.892.745</b>	<b>12.235.018</b>
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>38.892.745</b>	<b>12.235.018</b>

(1) A.g.v. reclassificaties tussen de rubrieken V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+) en VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-) werden eveneens de cijfers per 30 september 2020 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

## 2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/09/2021	30/09/2020
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>38.892.745</b>	<b>12.235.018</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 1,5072</b>	<b>€ 0,5374</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	25,33%	9,03%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	5,67%	1,94%

## 2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/09/2021	30/09/2020
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>38.892.745</b>	<b>12.235.018</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-18.482.370</b>	<b>4.524.013</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	183.248	158.027
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.283.293	-1.160.259
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-9.020.805	5.610.718
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	638.481	-84.474
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>20.410.375</b>	<b>16.759.030</b>
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,7910</b>	<b>€ 0,7361</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	13,29%	12,37%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	2,97%	2,66%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 22.768.748 per 30 september 2020 en steeg naar 25.804.456 aandelen per 30 september 2021. Het aantal aandelen bedroeg 24.110.034 per 30 september 2020 (inclusief 878 eigen aandelen) en steeg naar 25.806.148 aandelen per 30 september 2021 (inclusief 1.692 eigen aandelen).

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de inbreng in natura van "Résidence des Ardennes", gelegen te Attert, op 20 januari 2021 waarvoor 1.696.114 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Dit leidde tot een verhoging van € 10.091.030 van de post kapitaal en € 31.996.775 van de post uitgiftepremie.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "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 € 26,60 per 30 september 2021 en € 27,65 per 30 september 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 30 september 2020 met 54,41% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 september 2021 zijn gestegen met 19,74% 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 30 september 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 30 september 2020 gestegen met € 486.828. Deze stijging kan volledig toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen, daar het gemiddeld personeelsbestand steeg van 13,88 VTE's per 30 september 2020 naar 20,48 VTE's per 30 september 2021.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 1.024.256 per 30 september 2020 naar € 9.206 per 30 september 2021. De daling is toe te schrijven aan de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille

Meers" te Middelkerke, welke in 2020 een aanzienlijke opbrengst genereerde.

Per 30 september 2021 bestaat deze post voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 573.297, 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 € -638.481. 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 € 10.283.293 per 30 september 2021. De stijging reflecteert een globale positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in portefeuille 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 1,96% per 30 september 2021. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,13% per 30

september 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 € 9.020.805 per 30 september 2021. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -19.352.327 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 30 september 2021 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

#### Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 september 2021 op geconsolideerde basis € 20.410.375 ten opzichte van € 16.759.030 op 30 september 2020. Dit betekent een stijging van 21,79%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,7361 op 30 september 2020 naar € 0,7910 op 30 september 2021. Dit vertegenwoordigt een stijging van 7,46% 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	30/09/2021	31/12/2020
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>875.836.010</b>	<b>739.484.884</b>
B. Immateriële vaste activa	126.188	158.457
C. Vastgoedbeleggingen	668.093.971	533.854.521
D. Andere materiële vaste activa	3.787.181	2.271.023
E. Financiële vaste activa	1.876.070	177.036
F. Vorderingen financiële leasing	186.922.988	187.355.753
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	15.028.103	15.666.584
H. Uitgestelde belastingen - activa	1.510	1.510
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>13.605.512</b>	<b>9.732.072</b>
D. Handelsvorderingen	4.103.734	2.459.728
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.313.048	2.294.990
F. Kas en kasequivalenten	4.292.198	3.751.851
G. Overlopende rekeningen	896.533	1.225.503
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>889.441.523</b>	<b>749.216.956</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>432.234.085</b>	<b>369.779.481</b>
A. Kapitaal	153.533.678	143.442.647
B. Uitgiftepremie	213.300.803	181.447.992
C. Reserves	26.506.860	25.023.930
D. Nettoresultaat van het boekjaar	38.892.745	19.864.912
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>457.207.438</b>	<b>379.437.475</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>297.949.876</b>	<b>237.598.310</b>
B. Langlopende financiële schulden	274.916.477	205.399.114
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	21.050.766	27.975.990
E. Andere langlopende verplichtingen	1.940.714	1.782.301
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	41.918	2.440.905
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>159.257.562</b>	<b>141.839.165</b>
B. Kortlopende financiële schulden	140.953.996	125.266.029
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.612.461	12.096.802
E. Andere kortlopende verplichtingen	6.092.190	2.440.285
F. Overlopende rekeningen	2.598.914	2.036.049
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>889.441.523</b>	<b>749.216.956</b>

## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2021 met € 134.239.450 dankzij de verwerving van vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Résidence des Ardennes" te Attert (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) en "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL) werden opgeleverd in de eerste helft van 2021. In het derde kwartaal werd het kerkgebouw van het project "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL) opgeleverd.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 666,7 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

### Andere materiële vaste activa

Op 30 september 2021 bevat deze rubriek € 3.763.465 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 € 271.201.296 op 30 september 2021.

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

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

### Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt op 30 september 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 30 september 2021 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 91,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	30/09/2021	31/12/2020
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,69	6,33
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	416.223.709	330.582.772
Gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>	1,96%	2,22%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.626.042	156.914.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-19.352.327	-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 schuldl looptijd 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 95,47% van haar schulden ingedekt per 30 september 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 48,83% op 30 september 2021. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 247,7 miljoen per 30 september 2021.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 1.940.714 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 **handelsschulden en andere kortlopende schulden** bedragen € 6.202.546 per 30 september 2021 t.o.v. € 12.096.802 per 31 december 2020 wat aanzienlijk hoger was dan gebruikelijk. Een belangrijk deel hiervan had betrekking op nog te ontvangen facturen voor de projecten "Mariënhaven" te Warmond (NL) en "Villa Vught" te Vught (NL), welke kort voor jaareinde werden verworven. Deze bedragen werden in de loop van januari 2021 vereffend.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2020 tot een bedrag van € 6.092.190 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten. Een belangrijk deel van deze stijging kan verklaard worden door een bedrag dat nog werd ingehouden nav de aankoop van het project "Forum Mare Nostrum I" te Alfaz del Pi (ES).

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

Bedragen in EUR	30/09/2021	31/12/2020
Immateriële vaste activa	126.188	158.457
Vastgoedbeleggingen	668.093.971	533.854.521
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	271.201.296	287.828.165
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.698.438	0
Uitgestelde belastingen - activa	1.510	1.510
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	13.278.127	8.428.280
Kas en kasequivalenten	4.292.198	3.751.851
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>958.691.728</b>	<b>834.022.785</b>
Eigen vermogen	432.234.085	369.779.481
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	69.250.206	84.805.829
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad <sup>(2)</sup>	433.515.838	346.984.529
Andere verplichtingen	23.691.600	32.452.946
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>958.691.728</b>	<b>834.022.785</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>45,30%</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.

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

Bedragen in EUR	30/09/2021	31/12/2020
Totale activa	889.441.523	749.216.956
Verplichtingen	-457.207.438	-379.437.475
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>432.234.085</b>	<b>369.779.481</b>
<b>Netto activa per aandeel</b>	<b>€ 16,75</b>	<b>€ 15,34</b>
Totale activa	889.441.523	749.216.956
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-437.855.110	-351.461.485
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>451.586.412</b>	<b>397.755.471</b>
<b>Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel</b>	<b>€ 17,50</b>	<b>€ 16,50</b>
Totale activa inclusief reële waarde financiële leaseings	958.691.728	834.022.785
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-437.813.192	-349.020.580
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NAW)</b>	<b>520.878.536</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>€ 20,19</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 30 september 2021 beschikte de Vennootschap over 1.692 eigen aandelen.

## 2.7 EPRA performance indicatoren

Periode afgesloten op	30 september 2021	30 september 2020
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,76	€ 0,73
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) <sup>(1)</sup>	€ 0,79	€ 0,74
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	17,41%	15,09%
EPRA kostratio (excl. Rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	17,41%	15,09%

Periode afgesloten op	30 september 2021	31 december 2020
EPRA netto actiefwaarde (NAW) (in €/aandeel)	€ 20,19	€ 20,12
EPRA tripple netto actiefwaarde (NNNAW) (in €/aandeel)	€ 18,06	€ 17,42
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 21,08	€ 20,69
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 20,18	€ 20,01
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 18,06	€ 17,42
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,13%	5,08%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,20%	5,08%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) <sup>(2) (3)</sup>	0,08%	0,11%

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

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem (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 30 september 2021 zijn er 4 leegstaande flats voor het project "Tilia".

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



Assistentiewoningen De Stille Meers (BE) | OCMW Middelkerke



### 3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,83% op 30 september 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.

#### 3.1 Hypotheses

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

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

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

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. In het kader van de uitbraak van COVID-19 in 2020 ziet de Vennootschap tot op heden geen impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter<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. Hiervoor wordt het risico van de grote onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

#### 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 48,83% op 30 september 2021.

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

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

#### 3.3 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



**De Vennootschap handhaaft haar EPS-guidance van € 1,04 en haar DPS-guidance van € 0,84.**

stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 16,06 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2021 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de 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 circa € 43 miljoen dewelke gegeven de huidige omstandigheden zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,04 welke ongewijzigd blijft t.o.v. de guidance gegeven in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2021 een brutodividend uit te keren van € 0,84 per aandeel, welke gelijk blijft aan de guidance gegeven in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,71 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 21 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, blijven gelden voor het resterende kwartaal van het boekjaar 2021. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 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 129 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland en Spanje.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 08/11/2021 circa € 697 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 voor deze vooruitzichten.*

*De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur derde kwartaal 2021 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)