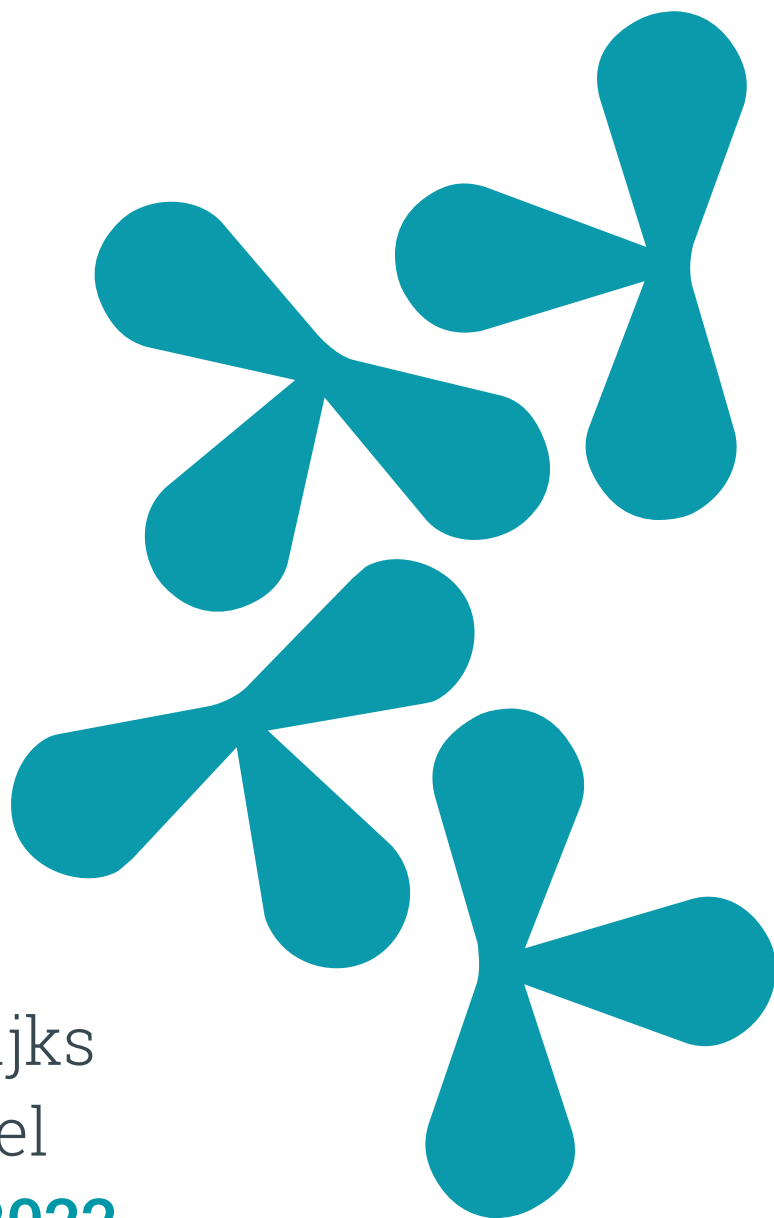




Halfjaarlijks
Financieel
Verslag **2022**

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 25 augustus 2022, na beurstijd

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2022 tot 30 juni 2022
GEREVISEERD

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



Zorgbouwen in
alle vertrouwen.

Gereguleerde informatie

25 augustus 2022 - na beurstijd
onder embargo tot 17u45

Care Property Invest

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

Halfjaarlijks Financieel Verslag 2022 - 25 augustus 2022

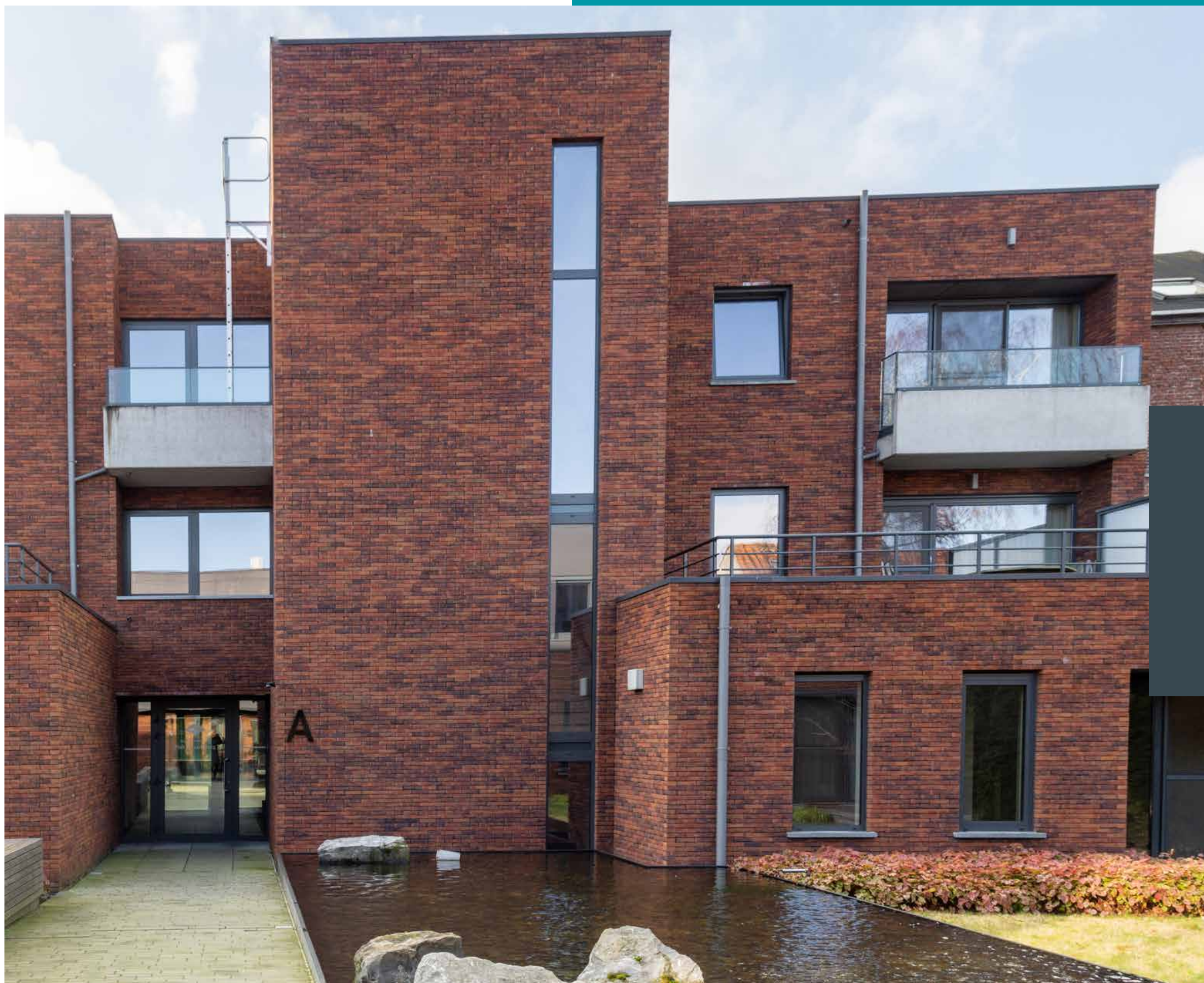


FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	30 juni 2022	31 dec.2021	30 juni 2021	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.066,1 m	€ 985,9 m		↗ +8%
Marktkapitalisatie	€ 646,4 m	€ 693,5 m		↘ -7%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
Schuldgraad	51,90%	47,06%		↗ +10%
Kost vreemd vermogen	1,59%	1,92%		↘ -17%
Aangepaste EPRA-winst	€ 17,1 m		€ 13,2 m	↗ +29%
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 0,63		€ 0,51	↗ +23%
EPS (GUIDANCE/ACTUALS)	€ 1,19	€ 1,06		↗ +12%
DPS (GUIDANCE/ACTUALS)	€ 1,00	€ 0,87		↗ +15%

Inhoudstafel

I. Tussentijds Beheersverslag	10	V. Verkorte financiële staten	74
1. Belangrijke gebeurtenissen	10	1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	74
2. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	16	2. Geconsolideerde balans	75
3. Vooruitzichten	25	3. Kasstroomtabel	76
4. Belangenconflicten	29	4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	78
5. Corporate governance	30	5. Toelichtingen	80
6. Onderzoek en ontwikkeling	31	6. Gebeurtenissen na balansdatum	87
7. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	31	7. Transacties met verbonden partijen	87
8. Eigen aandelen	32	8. Gegevens over de dochterondernemingen	88
9. Publicatie duurzaamheidsverslag 2021	32	9. Verslag van de commissaris	89
10. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)	33	10. Alternatieve prestatie maatstaven	90
II. Care Property Invest op de beurs	36		
1. Beurskoers en volume	36		
2. Dividendbeleid	38		
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	39		
4. Aandeelhouderschap	40		
5. Financiële kalender	41		
III. EPRA	44		
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	44		
IV. Vastgoedverslag	56		
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	56		
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	63		
3. Verslag van de vastgoeddeskundige	68		



I. Tussentijds Beheersverslag

HISTORIEK

1995 - 2022

○ 1996

Kapitaalverhoging in geld (IPO - Eurnext Brussels).

7 februari 1996

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen

Vanaf 7 februari 1996

10.210 volledig volstorte aandelen

○ 2012

Initieel investeringsprogramma 2000 serviceflats afgerond.

○ 2015

Kapitaalverhoging in geld.

22 juni 2015

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 36 miljoen

Vanaf 22 juni 2015

13.184.720 volledig volstorte aandelen

○ 2015

Nieuw adres: Horstebaan 3, 2900 Schoten.

○ 2017

Kapitaalverhoging door inbreng in natura.

15 maart 2017

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 maart 2017

15.028.880 volledig volstorte aandelen.

○ 1995

Oprichting van Serviceflats Invest nv.

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

Vanaf 30 oktober 1995

210 volledig volstorte aandelen

○ 2000

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

○ 2013-2014

Statutenwijzigingen ter verruiming van het doel.

○ 2014

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

Vanaf 24 maart 2014

10.210.000 volledig volstorte aandelen

Verkrijging statuut Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV).

○ 2014

Keuzedividend

mei-juni 2014

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 2 miljoen

Vanaf 20 juni 2014

10.359.425 volledig volstorte aandelen

○ 2016

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

○ 2017

Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

○ 2019

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

3 april 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 16 miljoen.

Vanaf 3 april 2019

20.086.876 volledig volstorte aandelen.

○ 2020

Keuzedividend

mei-juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 19 juni 2020

21.918.213 volledig volstorte aandelen.

○ 2021

Kapitaalverhoging door inbreng in natura.

20 januari 2021

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 42 miljoen.

Vanaf 20 januari 2021

25.806.148 volledig volstorte aandelen.

○ 2021

Kapitaalverhoging door inbreng in natura.

17 november 2021

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 27 miljoen.

Vanaf 17 november 2021

26.931.116 volledig volstorte aandelen.

○ 2022

Keuzedividend

mei-juni 2022

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 4 miljoen.

Vanaf 20 juni 2022

27.102.910 volledig volstorte aandelen.

○ 2017

Kapitaalverhoging in geld.

27 oktober 2017

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 70 miljoen

Vanaf 27 oktober 2017

19.322.845 volledig volstorte aandelen.

○ 2018

Intrede op de Nederlandse markt. Verwerving 100e woonzorgproject.

○ 2019

Keuzedividend

mei-juni 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 26 juni 2019

20.394.746 volledig volstorte aandelen.

○ 2020

Kapitaalverhoging door inbreng in natura.

15 januari 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 januari 2020

21.645.122 volledig volstorte aandelen.

○ 2020

Intrede op de Spaanse markt.

○ 2020

Kapitaalverhoging in geld (ABB).

juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 60 miljoen.

Vanaf 25 juni 2020

24.110.034 volledig volstorte aandelen.

○ 2022

Intrede op de Ierse markt

○ 2022

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

7 juli 2022

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 14 miljoen.

Vanaf 7 juli 2022

27.741.625 volledig volstorte aandelen.

I. TUSSENTIJDS BEHEERSVERSLAG

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen 1^{ste} semester 2022

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, desinvesteringen, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het 1^{ste} semester 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/.

1.1.1 Projecten 1^{ste} semester 2022 in België

Naam	Exploitant	Verkoop-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Classificatie	Marktwaarde vrij op naam (in € miljoen)	Type transactie
Desinvestering							
Residentie de Anjers	Astor vzw	23/06/2022	Balen	2018	Financiële leasing	€ 11,0	Asset deal

1.1.2 Projecten 1^{ste} semester 2022 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten in ontwikkeling							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	3/02/2022	Zuidwolde	Q3 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q3 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
Lopende projecten in ontwikkeling							
Amstel	Korian Holding Nederland	31/03/2021	Ouderkerk aan de Amstel	Q4 2022	15 jaar (triple net)	€ 9,6	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)	€ 12,0	Asset deal
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	26/09/2019	Hillegom	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 9,1	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q4 2022	20 jaar (triple net)	€ 5,7	Asset deal
Opgeleverde projecten							
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Herten (Roermond)	Q1 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
Margaritha Maria Kerk (pastorie)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q2 2022	20 jaar (triple net)	€ 2,0	Asset deal

1.1.3 Projecten 1^{ste} semester 2022 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Emera Murcia	Emera Group	25/02/2022	Murcia	2021	15 jaar (triple net)	€ 10,8	Share deal
Nieuwe projecten in ontwikkeling							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q1 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,2	Asset deal
Lopende projecten in ontwikkeling							
Emera Mostoles	Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q3 2022	15 jaar (triple net)	€ 12,0	Asset deal
Opgeleverde projecten							
Emera Carabanchel	Emera Group	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q2 2022	15 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal

1.1.4 Projecten 1^{ste} semester 2022 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Ballincurrig Care Centre	Silver Stream Healthcare	25/02/2022	Ballincurrig	2003	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
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
Cairnhill Nursing Home	DomusVi	25/05/2022	Bray	2013	15 jaar (triple net)	€ 20,0	Asset deal
Elm Green Nursing Home	DomusVi	03/06/2022	New Dunsink	2015	15 jaar (triple net)	€ 26,7	Asset deal

1.1.5 Andere gebeurtenissen tijdens het 1^{ste} semester van 2022

1.1.5.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslorpende vennootschap	Datum effectieve opsorping	Datum akte	Datum publicatie Belgisch staatsblad
De Meeuwen nv	Care Property Invest nv	1 januari 2022	20 juni 2022	12 juli 2022
Immo du lac nv	Care Property Invest nv	1 januari 2022	20 juni 2022	2 augustus 2022
Zorginfra nv	Care Property Invest nv	1 januari 2022	20 juni 2022	28 juli 2022

1.1.5.2 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

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

1.1.5.3 Keuzedividend

De raad van bestuur van Care Property Invest besloot op 25 mei 2022 om de aandeelhouders de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden voor coupon 14 (met een bruto-waarde van € 0,7461). Aandeelhouders hadden de keuze om (i) ofwel de nettodividendvordering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen, (ii) ofwel het dividend in cash te ontvangen, (iii) ofwel te opteren voor een combinatie van de twee voorgaande opties.

Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 24,63% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 14 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2021), ingeleverd werden in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 4.030.287 (€ 1.022.088 in kapitaal en € 3.008.200 in uitgiftepremie), dewelke een verdere groei van de vastgoedportefeuille moet bewerkstelligen.

Hiervoor werden 171.794 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 23,46 per aandeel, binnen het kader van het toegestane kapitaal. Bijgevolg werd het kapitaal van Care Property Invest op 20 juni 2022 vertegenwoordigd door 27.102.910 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 12.333.679 werden in cash uitbetaald.

1.1.5.4 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 woongelegenheden 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 in het eerste semester van 2022 dan ook reeds enkele bijkomende verwervingen gerealiseerd.

Voor meer details m.b.t. de verworven projecten in Ierland verwijzen we naar de punten '1.1.4. Projecten 1ste semester 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.

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 Ierland noodzakelijk maken. Met een totaal van 32.000 woongelegenheden 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 woongelegenheden en tegen 2031 zullen er echter nog eens 7.500 woongelegenheden 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.

1.1.5.5 Verkrijging fiscaal gunstige ruling met het oog op aanvraag SOCIMI-statuu

Teneinde aan de voorwaarden i.k.v. een aanvraag voor het SOCIMI-statuu (d.w.z. Spaanse REIT/GVV) voor haar Spaanse dochtervennootschappen te kunnen voldoen, werd er door Care Property Invest een ruling-aanvraag ingediend bij de Spaanse belastingautoriteiten. Op 23 juni 2022 kon de Vennootschap aankondigen dat er een gunstige uitspraak werd ontvangen die stelt dat de Vennootschap, als Belgische GVV, gelijkwaardig is aan het Spaanse SOCIMI. Deze uitspraak is dan ook een eerste stap i.k.v. de aanvraag van dit fiscaal gunstig statuut voor haar Spaanse dochtervennootschappen. De Vennootschap stelt dan ook alles in werking om de nodige wijzigingen door te voeren in haar juridische bedrijfsstructuur, zodoende de aanvraag te kunnen indienen voor eind september 2022. Een tijdige aanvraag stelt de Vennootschappen namelijk in staat om het SOCIMI statuut reeds met terugwerkende kracht toe te passen vanaf boekjaar 2022.

Het SOCIMI-statuu houdt een fiscaal gunstig regime in gelijkaardig aan andere REIT-regimes en zal het rendement verhogen van de portefeuille die Care Property Invest momenteel in Spanje bezit. Bovendien zal het gelijke concurrentievoorwaarden creëren met andere investeerders op de Spaanse zorgvastgoedmarkt, waardoor de verdere uitbreiding van haar portefeuille in Spanje een duwtje in de rug krijgt.

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het 1^{ste} semester 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 1^{ste} semester 2022 nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

1.2.1.1 Bijkomende projecten in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Assistentiewoningen 'Klapgat'	Thuis Leven vzw	07/07/2022	Haacht	2020	30 jaar (triple net)	€ 13,9	Share deal (inbreng in natura)

1.2.1.2 Bijkomende projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Pim Senior	Stichting Pim Senior	08/07/2022	Dorst	2021	30 jaar (triple net)	€ 22,0	Asset deal

1.2.1.3 Bijkomende projecten in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Marina Del Port	La Vostra Llar	16/08/2022	Barcelona	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0	Asset deal

1.2.2 Andere gebeurtenissen na het 1^{ste} semester van 2022

1.2.2.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte
Care Property Invest Tulip, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	1 januari 2022	9 augustus 2022
Care Property Invest Iris, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	1 januari 2022	9 augustus 2022
Care Property Invest Aster, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	1 januari 2022	9 augustus 2022
Care Property Invest Jasmine, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	1 januari 2022	9 augustus 2022
Care Property Invest Lily, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	25 februari 2022	9 augustus 2022

1.2.2.2 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest.NL10 B.V.	4 juli 2022	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Igor Haacht nv	7 juli 2022	Zorgvastgoedsites in België verwerven

1.2.2.3 Inbreng in natura

Op 7 juli 2022 verwierf Care Property Invest het project “Klapgat” te Haacht middels een inbreng in natura van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed van dit project en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal.

De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 13.914.724 waarvan een bedrag van € 3.800.035 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 10.114.689 aan de post uitgiftepremies. De inbreng van alle aandelen van Igor Haacht nv werd vergoed door 638.715 nieuwe aandelen van Care Property Invest.

Na deze transactie werd het toegestane kapitaal verminderd met € 3.800.035 zodat het saldo op heden € 64.873.735 bedraagt. Na deze transactie bedraagt het totaal aantal uitstaande aandelen van de Vennootschap 27.741.625.

1.2.2.4 Aanvraag SOCIMI-statuu​t Spaanse dochtervennootschap

Als vervolg op de gunstige uitspraak van de Spaanse belastingautoriteiten, n.a.v. de ruling-aanvraag, dewelke stelt dat de Belgische GVV gelijkwaardig is aan het Spaanse SOCIMI (d.w.z. Spaanse REIT/GVV) heeft Care Property Invest alles in het werk gesteld teneinde voor eind september 2022 de aanvraag tot toepassing van het SOCIMI-statuu​t te kunnen indienen. Hiertoe werden de statuten gewijzigd van de tot voorheen holding vennootschap Care Property Invest Spain Socimi S.L.U. en vonden er geruisloze fusies plaats op 9 augustus 2022 met al haar dochtervennootschappen. Care Property Invest kan dan op heden ook bevestigen dat zij de aanvraag daags na de fusies heeft kunnen indienen en zij dus gebruik zal maken van dit fiscaal gunstig statuut vanaf boekjaar 2022. De toepassing van het SOCIMI-statuu​t zal een gemiddelde positieve impact op de yield met zich meebrengen van ongeveer 0,20%.

1.3 Toekomstperspectief

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

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt “1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2022” op pagina 10.

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

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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/06/2022	30/06/2021
I	Huurinkomsten (+)	25.543.750	20.612.883
Nettohuurresultaat		25.543.750	20.612.883
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	193.123	104.441
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-209.172	-104.441
Vastgoedresultaat		25.527.700	20.612.883
IX	Technische kosten (-)	-1.007	-534
Vastgoedkosten		-1.007	-534
Operationeel vastgoedresultaat		25.526.694	20.612.349
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.694.775	-3.856.665
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-1.585.574	85.926
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		19.246.343	16.841.610
XXVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	16.367.304	6.240.761
Operationeel resultaat		35.613.648	23.082.371
XX	Financiële inkomsten (+)	118	14
XXI	Netto-interestkosten (-)	-4.249.913	-3.720.020
XXII	Andere financiële kosten (-)	-242.526	-239.589
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	28.439.779	7.826.120
Financieel resultaat		23.947.458	3.866.524
Resultaat voor belastingen		59.561.105	26.948.895
XXIV	Vennootschapsbelasting (-) ⁽¹⁾	-3.293.147	-24.112
XXV	Exittaks (-) ⁽¹⁾	-209.724	-228.188
Belastingen		-3.502.871	-252.300
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		56.058.234	26.696.595
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		56.058.234	26.696.595

(1) A.g.v. reclassificaties tussen de rubrieken XXIV. Vennootschapsbelasting (-) en XXV. Exittaks (-) werden eveneens de cijfers per 30 juni 2021 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/06/2022	30/06/2021
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	56.058.234	26.696.595
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	2,0683	1,0346
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	34,77%	17,39%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	8,67%	3,83%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/06/2022	30/06/2021
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	56.058.234	26.696.595
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-39.001.481	-13.522.055
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	203.867	121.949
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.367.304	-6.240.761
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-28.439.779	-7.826.120
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.666.471	422.877
Uitgestelde belastingen	2.935.264	0
AANGEPASTE EPRA-WINST	17.056.753	13.174.539
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6293	€ 0,5106
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	10,58%	8,58%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	2,64%	1,89%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 25.804.456 per 30 juni 2021 en steeg naar 27.102.910 aandelen per 30 juni 2022. Het aantal aandelen bedroeg 25.806.148 per 30 juni 2021 (inclusief 1.692 eigen aandelen) en steeg naar 27.102.910 aandelen per 30 juni 2022. Op deze datum had de Vennootschap geen eigen aandelen meer in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) 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 en (ii) een keuzedividend over boekjaar 2021 welk succesvol werd afgerond op 20 juni 2022 en leidde tot de uitgifte van 171.794 nieuwe aandelen.

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 € 23,85 per 30 juni 2022 en € 27,00 per 30 juni 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 30 juni 2021 met 54,29% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2022 zijn gestegen met 23,92% 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 4,80% bedraagt en per 30 juni 2022 neerkomt op een bedrag van € 918 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 30 juni 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 30 juni 2021 gestegen met € 838.110. Deze stijging kan grotendeels toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeels-gerelateerde kosten, daar het gemiddeld personeelsbestand steeg van 19,9 VTE's per 30 juni 2021 naar 22,75 VTE's per 30 juni 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-statuuut, zoals o.a. de ICB-taks.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 85.926 per 30 juni 2021 naar € -1.585.574 per 30 juni 2022.

De andere operationele opbrengsten bestaan voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 591.115, welke grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse

projecten en een beperkte gerealiseerde meerwaarde n.a.v. de verkoop van het project "Residentie De Anjers" te Balen (BE). Beide posten dragen bij tot het kasresultaat van de Vennootschap. Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -2.666.471, dewelke eveneens grotendeels kan worden toegeschreven aan de verkoop van het project "Residentie De Anjers" te Balen (BE) als gevolg van de afboeking van de handelsvordering (niet-gerealiseerde meerwaarde) op dit project. 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 € 16.367.304 per 30 juni 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 Attart (BE). 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 1,59% per 30 juni 2022. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 1,93% per 30 juni 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 € 28.439.779 per 30 juni 2022. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € 11.470.474 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 30 juni 2022 bevat uitgestelde belastingen voor een bedrag van € 2.935.264 waarvan € 1.674.213 kan worden toegewezen aan de Nederlandse dochtervennootschappen en € 1.261.051 aan de Spaanse dochtervennootschappen.

Voor de Nederlandse dochtervennootschappen werd een aanvraag ingediend voor de toepassing van het FBI-statuuut (gelijkaardig aan het Belgische GVV-statuuut). Aangezien er echter nog onzekerheid bestaat omtrent de toekenning van dit statuut werd uit voorzichtigheid een uitgestelde belasting op het portefeuilleresultaat van de Nederlandse vastgoedprojecten voorzien. Bij weigering van het statuut en verkoop van vastgoed zal de Nederlandse dochtervennootschap namelijk belast worden op het portefeuilleresultaat volgens het algemeen geldend belastingstelsel.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

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

Voor de Spaanse dochtervennootschappen werd een ruling-aanvraag ingediend m.b.t. de gelijkwaardigheid van een Belgische GVV aan het Spaanse SOCIMI (gelijkaardig aan het Belgische GVV-statuuut), dewelke werd beantwoord met een gunstige uitspraak van de Spaanse belastingautoriteiten. Deze uitspraak stelt de Spaanse dochtervennootschappen in staat om, na het volbrengen van enkele wijzigingen aan de statuten en structuur, het SOCIMI-statuuut aan te vragen voor eind september 2022, waardoor deze met terugwerkende kracht van toepassing is voor gans boekjaar 2022. Echter kan bij verkoop van vastgoed het portefeuilleresultaat dewelke gerealiseerd werd voor 2022 nog steeds belast worden volgens het algemeen geldend belastingstelsel waardoor hiervoor uit voorzichtigheid een uitgestelde belasting werd voorzien. Deze zal naar de toekomst toe dan ook enkel wijzigen a.g.v. verkoop van vastgoed en de daar bijhorende realisatie van een meerwaarde.

Eveneens bevat deze rubriek de wijziging van de berekende exittaks voor de Belgische dochtervennootschappen.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 juni 2022 op geconsolideerde basis € 17.056.753 ten opzichte van € 13.174.539 op 30 juni 2021. Dit betekent een stijging van 29,47%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,5106 op 30 juni 2021 naar € 0,6293 op 30 juni 2022. Dit vertegenwoordigt een stijging van 23,26% en ligt lager dan de stijging van de totale aangepaste EPRA-winst door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.



Vorst (BE) | Nuance

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.070.968.609	927.165.460
B. Immateriële vaste activa	97.802	122.671
C. Vastgoedbeleggingen	856.115.057	718.031.800
D. Andere materiële vaste activa	4.982.142	4.739.677
E. Financiële vaste activa	20.382.442	2.685.847
F. Vorderingen financiële leasing	177.247.940	186.775.769
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	12.143.226	14.809.696
II. VLOTTENDE ACTIVA	14.270.203	18.150.751
D. Handelsvorderingen	4.380.052	4.514.443
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.866.557	10.167.850
F. Kas en kasequivalenten	7.105.513	2.544.873
G. Overlopende rekeningen	918.080	923.585
TOTAAL ACTIVA	1.085.238.812	945.316.211
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	516.888.611	479.258.685
A. Kapitaal	161.248.763	160.226.675
B. Uitgiftepremie	236.028.369	233.064.630
C. Reserves	63.553.244	26.312.559
D. Nettoresultaat van het boekjaar	56.058.234	59.654.821
VERPLICHTINGEN	568.350.202	466.057.526
I. Langlopende verplichtingen	286.886.687	296.256.614
B. Langlopende financiële schulden	272.998.007	274.600.056
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8.909.221	19.494.005
E. Andere langlopende verplichtingen	1.910.348	1.993.405
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.069.112	169.148
II. Kortlopende verplichtingen	281.463.515	169.800.912
B. Kortlopende financiële schulden	266.746.042	151.220.542
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.546.260	12.245.266
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.423.352	3.550.796
F. Overlopende rekeningen	3.747.860	2.784.308
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.085.238.812	945.316.211

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2022 met € 138.083.257. De stijging wordt verklaard door (i) de verwerving van vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Emera Murcia" te Murcia (ES), "Ballincurrig Care Centre" te Ballincurrig (IE), "Cairnhill Nursing Home" te Bray (IE), "Dunlavin Nursing Home" te Dunlavin (IE), "Elm Green Nursing Home" te New Dunsink (IE), "Leeson Park Nursing Home" te Ranelagh (IE) en "Ratoath Manor Nursing Home" te Ratoath (IE), (ii) de verwerving van projectontwikkelingen, zijnde de projecten "Warm Hart Zuidwolde" te Zuidwolde (NL) "Warm Hart Ulestraten" te Ulestraten (NL) en "Solimar Tavernes Blanques" te Tavernes Blanques (ES), (iii) de verdere ontwikkeling van de projecten "Margaritha Maria Kerk - pastorie" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), "St. Josephkerk" te Hillegom (NL), "Aldendorgh" 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 Mostoles", te Madrid (ES) en (iv) door een verdere stijging van de fair value van de reeds bestaande portefeuille ten belope van € 17 miljoen.

De project "Aldendorgh" te Roermond (NL), "Villa Vught" te Vught (NL), "Margaritha Maria Kerk - pastorie" te Tilburg (NL) en "Emera Carabanchel" te "Carabanchel (ES) werden opgeleverd in de loop van het eerste semester van boekjaar 2022.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 854,8 miljoen (exclusief € 1,3 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 30 juni 2022 bevat deze rubriek € 4.958.426 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), "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, 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 daling van deze rubriek wordt verklaard door de uitboeking van de vordering financiële leasing m.b.t. het project "Residentie De Anjers" n.a.v. de verkoop in de loop van het eerste semester van 2022.

De reële waarde van de financiële leasings bedroeg € 209.990.435 op 30 juni 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. Ook

in dit geval kan de daling van deze rubriek worden toegeschreven aan de uitboeking van de handelsvordering m.b.t. het project "Residentie De Anjers" te Balen (BE) n.a.v. de verkoop in de loop van het eerste semester van 2022.

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

Als gevolg van het hoge volume aan investeringen in de loop van 2022, welke voornamelijk met vreemd vermogen werden gefinancierd zijn de financiële schulden van de Vennootschap aanzienlijk gestegen.

De Vennootschap beschikt op 30 juni 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 30 juni 2022 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 92,5 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	30/06/2022	31/12/2021
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,49	6,55
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	539.828.318	425.932.431
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	1,59%	1,92%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.320.792	156.527.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	11.470.474	-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 73,11% van haar schulden ingedekt per 30 juni 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 51,90% op 30 juni 2022. De beschikbare ruimte per 30 juni 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 € 73,5 miljoen en € 215,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd in de convenanten) wordt bereikt.

Als onderdeel van de opvolging van de naleving van de financiële convenanten kan de Vennootschap bevestigen dat op datum van dit rapport zij alle financiële convenanten naleeft die zijn overeengekomen n.a.v. de uitgifte van de sustainability bonds in 2021.

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 € 1.910.348 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), 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 € 1.423.352 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 leasings aan reële waarde ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	30/06/2022	31/12/2021
Immateriële vaste activa	97.802	122.671
Vastgoedbeleggingen	856.115.057	718.031.800
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	209.990.435	267.844.539
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	20.379.695	2.683.216
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	12.149.579	20.348.186
Kas en kasequivalenten	7.105.513	2.544.873
TOTAAL ACTIVA	1.105.838.081	1.011.575.284
Eigen vermogen	516.888.611	479.258.685
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	20.599.269	66.259.073
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad ⁽²⁾	552.624.009	443.610.065
Andere verplichtingen	15.726.192	22.447.460
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.105.838.082	1.011.575.284
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	50,91%	43,97%

(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 ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	30/06/2022	31/12/2021
Totale activa	1.085.238.812	945.316.211
Verplichtingen	-568.350.202	-466.057.526
NETTO ACTIVA	516.888.610	479.258.685
Netto activa per aandeel	€ 19,07	€ 17,80
Totale activa	1.085.238.812	945.316.211
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-579.820.676	-449.246.737
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	505.418.136	496.069.475
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel	€ 18,65	€ 18,43
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.105.838.081	1.011.575.284
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-576.751.564	-449.077.589
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NAW)	529.086.517	562.497.695
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl. RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel	€ 19,52	€ 20,89

(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 juni 2022 bezit de Vennootschap geen eigen aandelen.

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 51,90% op 30 juni 2022. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% overschrijdt, zal zij een financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB opmaken.

3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2021 en het eerste semester 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 hypotheses 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 semester van 2022
- Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het tweede semester 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. 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⁽¹⁾ 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 hypotheses, 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 51,90% op 30 juni 2022.

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



De vennootschap verhoogt voor boekjaar 2022 haar EPS-guidance naar € 1,19 en haar DPS-guidance naar € 1,00.

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

De Vennootschap verhoogt dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten naar ten minste € 54 miljoen, welke resulteert in een verhoogd aangepast EPRA-resultaat per aandeel van minimum € 1,19.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2022 minstens een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel, ten opzichte van de guidance van € 0,96 per aandeel gegeven in de tussentijdse verklaring 1^{ste} kwartaal 2022. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

3.4 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Care Property Invest nv

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest nv (de "Vennootschap"), hebben we, op vraag van de raad van bestuur, het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de huurinkomsten en het aangepast EPRA-resultaat per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2022 (de "Prognose") van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk I.3 "Vooruitzichten" van hun halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2022 zoals vastgesteld op 25 augustus 2022 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk I.3 "Vooruitzichten" leiden tot de volgende geconsolideerde financiële ramingen voor het boekjaar 2022:

- Aangepast EPRA-resultaat per aandeel: € 1,19;
- Huurinkomsten: € 54 miljoen.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypotheses die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypotheses van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm "International Standard on Assurance Engagements 3400" met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Care Property Invest nv toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van (a) het aangepast EPRA-resultaat per aandeel en (b) de huurinkomsten van Care Property Invest nv voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2022 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de geconsolideerde financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven. Naar ons oordeel zijn de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Care Property Invest nv zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2021.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Diegem, 25 augustus 2022

EY Bedrijfsrevisoren bv

Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾
Partner(1)

(1) Handelend in naam van een bv

4. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 7:96 WvV dient een bestuurder, die een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap betreffende een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur hoort, dit mede te delen aan de overige bestuursleden en dit voor dat de raad van bestuur een beslissing neemt. De verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang worden genotuleerd en integraal opgenomen in het jaarverslag of in een stuk dat samen met de jaarrekening wordt neergelegd.

De notulen worden onverwijld medegedeeld aan de commissaris.

In de notulen van 9 maart 2022 werd een belangenconflict genotuleerd voor de heren Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck, Paul Van Gorp en mevrouw

Valérie Jonkers, mevrouw Caroline Riské en mevrouw Brigitte Grouwels. De notulen vermelden:

“Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien zij begunstigde zijn van de bonus zoals toegelicht in agendapunt 7. Bijgevolg worden zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.

Peter Van Heukelom verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 11 handelt over zijn herbenoeming als bestuurder. Bijgevolg wordt hij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.

Paul Van Gorp, Carol Riské en Brigitte Grouwels verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 12 handelt over hun herbenoeming als bestuurder. Bijgevolg worden zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.”

In de notulen van 17 mei 2022 werd een belangenconflict genotuleerd van mevrouw Caroline Riské. De notulen vermelden:

“Carol Riské verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 7 handelt over de desinvestering van het project Balen waarbij zij optreedt als consultant van Astor VZW. Bijgevolg wordt zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.”



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

5. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2022 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Aanvang 1e mandaat	Einde mandaat raad van bestuur
Mark Suykens	- Niet-uitvoerend bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur - Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité - Voorzitter van het investeringscomité - Lid van het auditcomité	28/01/2004	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Peter Van Heukelom	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Voorzitter van het college van dagelijks bestuur	21/05/2003	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Willy Pintens	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Lid van het college van dagelijks bestuur - Lid van het benoemings- en remuneratiecomité (adviserend)	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Dirk Van den Broeck	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Lid van het college van dagelijks bestuur - Lid van het auditcomité (adviserend)	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Brigitte Grouwels	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Lid van het auditcomité - Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	20/05/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Caroline Riské	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Lid van het benoemings- en remuneratiecomité - Lid van het investeringscomité	16/09/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Paul Van Gorp	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Voorzitter van het auditcomité - Lid van het investeringscomité	18/05/2011	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2023
Ingrid Ceusters	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Lid van het auditcomité - Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024
Michel Van Geyte	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Lid van het investeringscomité - Lid van het auditcomité	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024
Valérie Jonkers	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Lid van het college van dagelijks bestuur	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024
Filip Van Zeebroeck	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Lid van het college van dagelijks bestuur	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024

In de zin van artikel 7:87 WVV worden mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Caroline Riské, mevrouw Ingrid Ceusters, de heren Paul Van Gorp en Michel Van Geyte als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

College van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur bestaat op 30 juni 2022 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014.

Naam	Functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO), Gedelegeerd Bestuurder en Voorzitter van het college van dagelijks bestuur
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder en Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder en Interne auditfunctie
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) en Gedelegeerd Bestuurder
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) en Gedelegeerd Bestuurder

6. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 3:6, 3:7, 3:8 en 3:32 WVV ondernomen.



Meise (BE) | Oase

7. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Keuzedividend

De raad van bestuur van Care Property Invest besloot op 25 mei 2022 om de aandeelhouders de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden voor coupon 14 (met een bruto-waarde van € 0,7461). Aandeelhouders hadden de keuze om (i) ofwel de nettodividendvordering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen, (ii) ofwel het dividend in cash te ontvangen, (iii) ofwel te opteren voor een combinatie van de twee voorgaande opties.

Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 24,63% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 14 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2021), ingeleverd werden in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 4.030.287 (€ 1.022.088,40 in kapitaal en € 3.008.199,84 in uitgiftepremie), dewelke een verdere groei van de vastgoedportefeuille moet bewerkstelligen.

Hiervoor werden 171.794 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 23,46 per aandeel, binnen het kader van het toegestane kapitaal. Bijgevolg werd het kapitaal van Care Property Invest op 20 juni 2022 vertegenwoordigd door 27.102.910 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 12.333.678,95 werden in cash uitbetaald.

Kapitaalverhoging in natura

Op 7 juli 2022 verwierf Care Property Invest het project "Klapgat" te Haacht middels een inbreng in natura van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed van dit project en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal.

De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 13.914.724 waarvan een bedrag van € 3.800.035 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 10.114.689 aan de post uitgiftepremies. De inbreng van alle aandelen van Igor Haacht nv werd vergoed door 638.715 nieuwe aandelen van Care Property Invest.

Na deze transactie werd het toegestane kapitaal verminderd met € 3.800.035 zodat het saldo op heden € 64.873.735 bedraagt. Na deze transactie bedraagt het totaal aantal uitstaande aandelen van de Vennootschap 27.741.625.

8. Eigen aandelen

Op 15 juni 2020 besliste de buitengewone algemene vergadering tot toekenning van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop eigen aandelen. Het terugkoopprogramma heeft als doel de Vennootschap in staat te stellen haar verplichtingen na te komen m.b.t. de remuneratie van het uitvoerend management van Care Property Invest.

De 9.192 aandelen in portefeuille op 31 december 2021 werden in de loop van het eerste semester van 2022 overgedragen aan het uitvoerend management in het kader van de uitvoering van het remuneratiebeleid.

Op 30 juni 2022 heeft de vennootschap geen eigen aandelen meer in portefeuille.

9. Publicatie duurzaamheidsverslag 2021

De Vennootschap publiceerde op 27 juni 2022 voor de derde keer haar duurzaamheidsverslag. In dit rapport wordt verder ingegaan op de duurzaamheidsstrategie en doelstellingen van de Vennootschap en de impact op de zorgvastgoedinvesteringen, haar medewerkers en de brede groep van stakeholders in overeenstemming met internationale duurzaamheids- en rapportagerichtlijnen (GRI, EPRA SBPR en de Euronext ESG richtlijnen) en is gebaseerd op 3 pijlers: onze gebouwen, onze zorgverleners en onze verantwoordelijkheid.

In het duurzaamheidsverslag wordt eveneens gerapporteerd over de toewijzing van de netto-opbrengsten van de financiële instrumenten die werden aangegaan in het kader van het Care Property Invest Sustainable Finance Framework aan de hiervoor in aanmerking komende duurzame activa. 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).

10. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

Hierbij verklaren Peter Van Heukelom, Willy Pintens, Dirk Van Den Broeck, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen bekend:

1. de verkorte financiële staten die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en
2. dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.



Genval (BE) | La Résidence du Lac



II. Care Property Invest op de beurs

II. CARE PROPERTY INVEST OP DE BEURS

1. Beurskoers en volume

1.1 Aantal en soorten aandelen

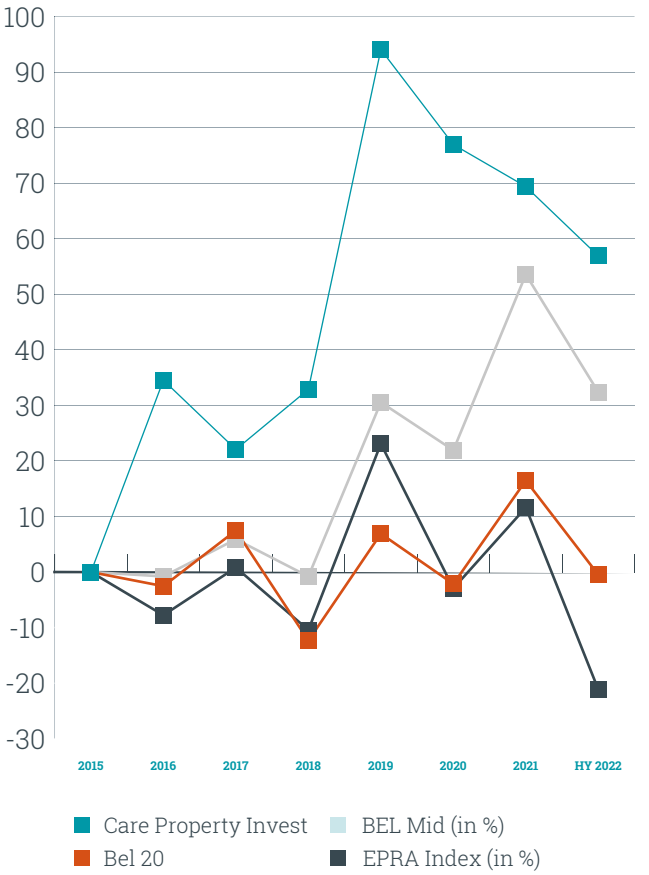
Aantal aandelen op	30/06/2022	31/12/2021
Totaal aantal aandelen	27.102.910	26.931.116
waarvan:		
- Aantal aandelen in omloop	27.102.910	26.921.924
- Aantal eigen aandelen	0	9.192

Waarde aandelen op	30/06/2022	31/12/2021
Beurskoers op afsluitdatum	€ 23,85	€ 25,75
Hoogste slotkoers over de periode	€ 26,55	€ 28,45
Laagste slotkoers over de periode	€ 22,05	€ 24,50
Gemiddelde beurskoers	€ 24,28	€ 26,47
Beurskapitalisatie	€ 646.404.404	€ 693.476.237
Nettowaarde per aandeel	€ 19,07	€ 17,80
Premie t.o.v. reële nettowaarde	25,06%	44,65%
EPRA NAW per aandeel	€ 19,52	€ 20,89
Premie t.o.v. EPRA NAW	22,17%	23,24%
Free float	100,00%	99,97%
Gemiddeld dagelijks volume	23.483	23.870
Omloopsnelheid	11,07%	23,83%

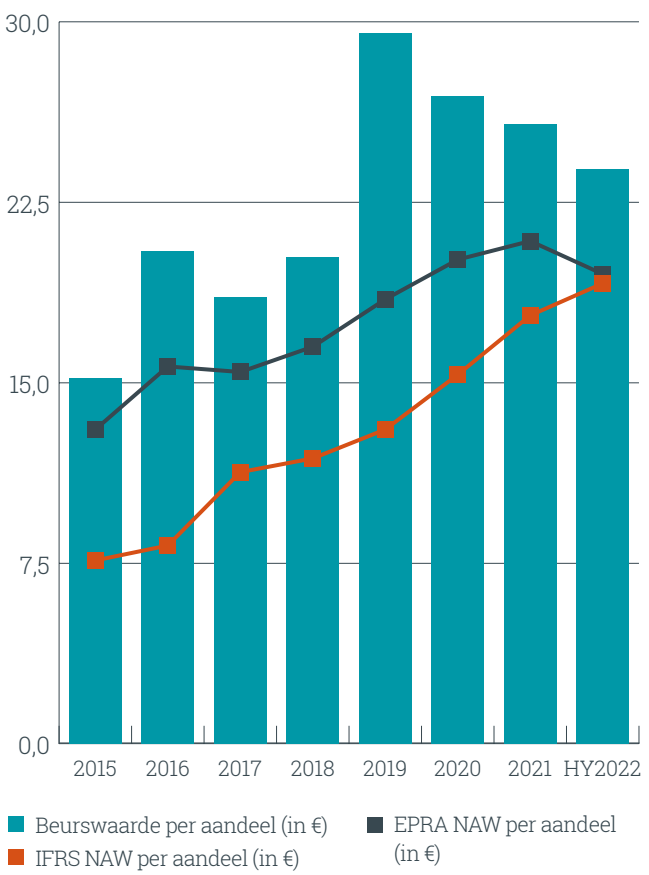


Voor boekjaar 2022 stelt de Vennootschap een brutodividend voor van € 1,00 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,85 per aandeel en een stijging van 15%.

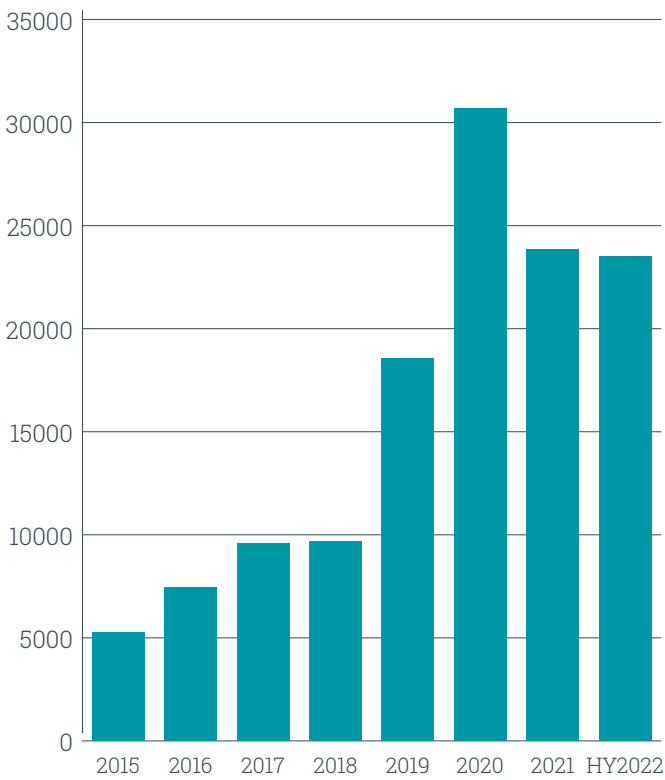
Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



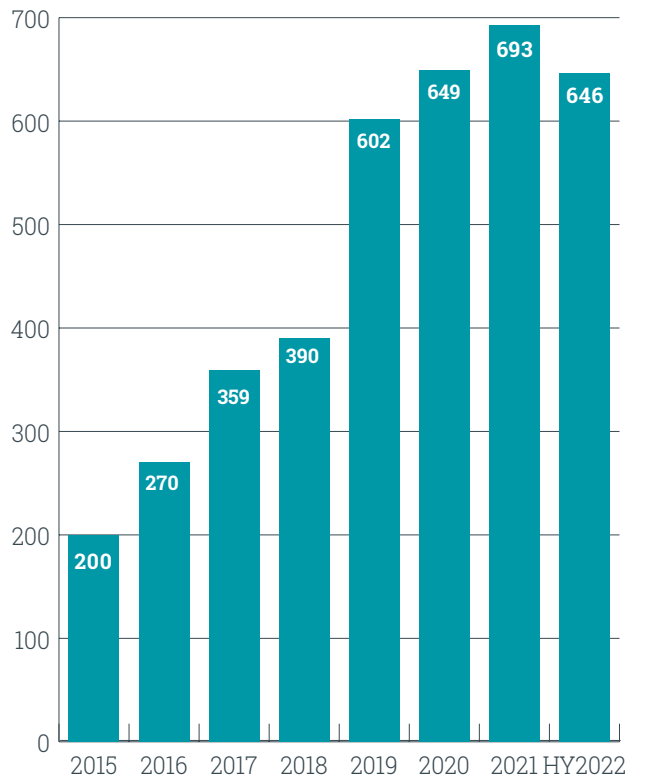
Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel



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



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



1.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 30 juni 2022 opgenomen in 4 indexen, nl. de Euronext BEL Mid Index, de Euronext BEL Real Estate index en de GPR Index (General Europe en General Europe Quoted). Sinds december 2016 is de Vennootschap eveneens lid van de EPRA-organisatie en hoewel haar aandeel niet opgenomen is in de EPRA-index, gebruikt zij deze index als een benchmark en past zij eveneens de EPRA-normen toe bij haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering.

Opname index op 30 juni 2022	
Naam index	Gewicht
Euronext Bel Mid index (Euronext Brussels)	2,40%
Euronext Real Estate (Euronext Brussels)	2,09%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,1602%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,2368%

2. Dividendbeleid

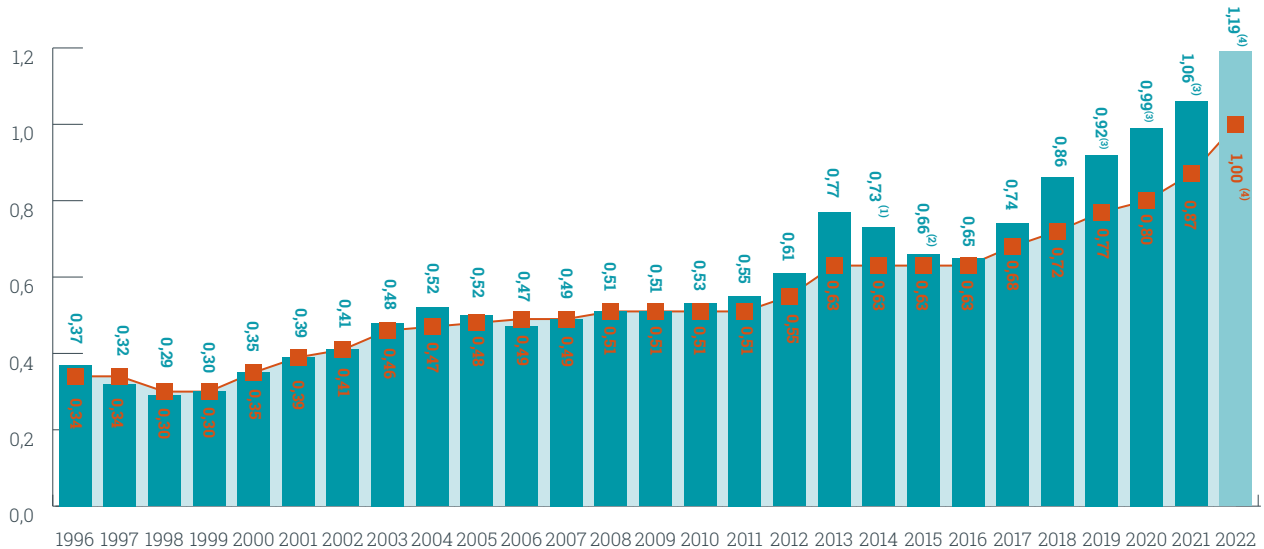
Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 7:211 WvV. – welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen – niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80%. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het oorspronkelijke prospectus⁽¹⁾, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. De Vennootschap hanteert als strategie het dividend te verhogen wanneer dit duurzaam mogelijk is en minstens stabiel te houden. Daarnaast beoogt zij een payout ratio die dicht bij het wettelijke minimum van 80% ligt en overweegt zij gebruik te maken van een keuzedividend om winst in de Vennootschap te houden ter financiering van haar groeistrategie.

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2022, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap verhoogt dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten naar minstens € 54 miljoen. Dit zou, gegeven de huidige omstandigheden, resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,19, dewelke een verhoging betekent t.o.v. de guidance van € 1,17 per aandeel opgenomen in de tussentijdse verklaring 1^{ste} kwartaal 2022.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2022 een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel, dewelke eveneens een verhoging is t.o.v. de guidance opgenomen in de tussentijdse verklaring 1^{ste} kwartaal 2022 (deze betrof hier namelijk € 0,96). Dit vertegenwoordigt een stijging van 15% t.o.v. het dividend uitgegeven over boekjaar 2021. Na aftrek van roerende voorheffing (zijnde 15%) betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

(1) Prospectus bij openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen zoals uitgegeven door Serviceflats Invest nv.

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



- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 2 kapitaalverhogingen in 2021 van in totaal € 68 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (4) Vooruitzichten.

■ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel).
— Brutodividend (in €/aandeel).
Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1.000.

3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren

3.1 MTN-programma

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en commercial paper via een MTN-programma met Belfius als arranger en Belfius en KBC als dealer (KBC enkel voor het CP-gedeelte). In maart 2021 werd het programma verhoogd naar € 300 miljoen. Op 30 juni 2022 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

3.1.1 OBLIGATIES

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag	Uitgiftedatum	Vervaldag	Looptijd in jaren	Coupon	Indicatieve koers per 30/06/2022
Care Property Invest nv	BE6296620592	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	100,28%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	98,79%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	92,27%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	94,58%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	90,22%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	21/01/2020	21/01/2028	8	0,90%	88,88%
TOTAAL		€ 21.000.000					

3.1.2 KORTLOPEND SCHULDPAPIER

Het MTN-programma van € 300 miljoen voorziet een maximumopname van € 200 miljoen aan commercial paper. Hiervan was een bedrag van € 92,5 miljoen opgenomen op 30 juni 2022.



Bonheiden-Rijmenam (BE) I Ter Bleuk

4. Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden, aangezien er geen meldingen in die zin zijn gedaan in het kader van de transparantiewetgeving. Op 22 juni 2022 meldde KBC asset management aan de Vennootschap dat ze de drempel van 3% niet langer overschrijdt en dit sinds 20 juni 2022. Care Property Invest verwijst naar haar website www.carepropertyinvest.be voor de publicatie van deze transparantie-verklaringen.

3.2 Sustainability bonds

In 2021 werden door de Vennootschap voor € 32,5 miljoen aan sustainability bonds uitgegeven en dit via een private plaatsing bij een institutionele belegger die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De obligaties, dewelke werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar en een coupon van 2,05%. De netto-opbrengsten 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 toewijzing van de netto-opbrengsten aan de hiervoor in aanmerking te nemen duurzame activa werd opgenomen in het jaarlijks duurzaamheidsrapport van de Vennootschap, dewelke samen met het Sustainable Finance Framework kan worden teruggevonden op de website van de Vennootschap onder de sectie sustainability.

Aandelenverdeling op		30 juni 2022		20 juni 2022 ⁽¹⁾		31 december 2021
	% Verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% Verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% Verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
Gewone aandelen	100%	27.102.910	100%	27.102.910	100%	26.921.924
Eigen aandelen	0%	0	0%	0	0%	9.192
Gewone aandelen op naam	6,16%	1.670.215	6,16%	1.670.215	6,17%	1.661.354
Gewone gedematerialiseerde aandelen	93,84%	25.432.695	93,84%	25.432.695	93,83%	25.269.762

Op 30 juni 2022 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

(1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van het keuzedividend dat Care Property Invest op 25 mei 2022 aanbood aan haar aandeelhouders. De succesratio hiervan bedroeg 24,63%, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 4.030.287 en de uitgifte van 171.794 nieuwe gewone aandelen tegen een uitgifteprijs van € 23,46 per aandeel. Bijgevolg bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vanaf 20 juni 2022 € 161.248.763 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 27.102.910 volledig volgestorte aandelen.

5. Financiële kalender



Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2022	8 november 2022, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2022	Maart 2023
Jaarlijks Financieel Verslag 2022	April 2023
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2023	Mei 2023
Gewone Algemene Vergadering	24 mei 2023, 11 uur
Halfjaarlijks Financieel Verslag 2023	September 2023

Bovenstaande data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



III. EPRA

III. EPRA

1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

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



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 690 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 285 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverstopping en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverstopping aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in februari 2022 een update van het rapport getiteld "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde

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

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

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



(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

1.1 De EPRA-index

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

Developed Europe Index is per 30 juni 2022 samengesteld op basis van een groep van 107 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 255 miljard (volledige marktkapitalisatie).

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA-indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, dewelke worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en dewelke werden opgesteld conform de APM-richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA. Voor de doelstelling en definitie van deze indicatoren verwijzen we naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2021, hoofdstuk "XI. Lexicon" op pagina 270.

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA. De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren m.b.t. 2022, a.d.h.v. een beoordeling of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in het geauditeerde geconsolideerde Halfjaarlijks Financieel Verslag.

		30/06/2022	30/06/2021
EPRA-winst	x € 1.000	14.186	12.630
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,52	0,49
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	17.057	13.175
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	0,63	0,51
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	25,21%	18,12%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	25,21%	18,12%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

		30/06/2022	31/12/2021
EPRA NAW	x € 1.000	529.087	562.498
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	€/aandeel	19,52	20,89
EPRA NNNAW	x € 1.000	526.519	512.986
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	€/aandeel	19,43	19,05
EPRA NRV	x € 1.000	564.748	585.953
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	20,84	21,76
EPRA NTA	x € 1.000	528.855	562.206
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	19,51	20,88
EPRA NDV	x € 1.000	526.519	512.986
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	€/aandeel	19,43	19,05
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,07%	4,87%
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)	%	5,34%	5,07%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,07%	0,08%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 juni 2022 zijn er 4 leegstaande flats voor het project "Tilia".

1.2.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR		30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		56.058	26.697
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:		-41.872	-14.067
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-16.367	-6.241
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-28.440	-7.826
(viii)	Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	2.935	0
EPRA-winst		14.186	12.630
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		27.102.910	25.804.456
EPRA-winst per aandeel (in €)		0,52	0,49

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

1.2.2 Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR		30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		56.058	26.697
Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:		-39.001	-13.522
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-16.367	-6.241
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-28.440	-7.826
(viii)	Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	2.935	0
(xi)	Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	2.870	545
Aangepaste EPRA-winst		17.057	13.175
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		27.102.910	25.804.456
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)		0,63	0,51

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

1.2.3 Reconciliatie EPRA-winst naar aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR		30/06/2022	30/06/2021
EPRA-winst		14.186	12.630
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		204	122
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		2.666	423
Aangepaste EPRA-winst		17.057	13.175

Bedragen in EUR/aandeel		30/06/2022	30/06/2021
EPRA-winst		0,5234	0,4894
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		0,0075	0,0047
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		0,0984	0,0164
Aangepaste EPRA-winst		0,6293	0,5106

1.2.4 EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	31/12/2021
NAW volgens de jaarrekening	516.889	479.259
NAW per aandeel volgens de jaarrekening	19,07	17,80
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	516.889	479.259
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	20.599	66.259
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	11.470	-16.811
(v.a) Uitgestelde belastingen	-3.069	-169
EPRA NAW	529.087	562.498
Aantal aandelen ⁽²⁾	27.102.902	26.921.924
EPRA NAW per aandeel (in €)	19,52	20,89

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

1.2.5 EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NAW	529.087	562.498
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	11.470	-16.811
(ii) Reële waarde van de schuld	-10.969	-32.531
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.069	-169
EPRA NNNAW	526.519	512.986
Aantal aandelen ⁽¹⁾	27.102.902	26.921.924
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	19,43	19,05

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

1.2.6 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	31/12/2021
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	516.889	479.259
Verwaterde NAW	516.889	479.259
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	20.599	66.259
Verwaterde NAW aan fair value	537.488	545.518
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	-2.935	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	11.470	-16.811
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	35.795	23.624
EPRA NRV	564.748	585.953
Aantal aandelen ⁽²⁾	27.102.902	26.921.924
EPRA NRV per aandeel (in €)	20,84	21,76

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

1.2.7 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	31/12/2021
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	516.889	479.259
Verwaterde NAW	516.889	479.259
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	20.599	66.259
Verwaterde NAW aan fair value	537.488	545.518
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	-2.935	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	11.470	-16.811
(viii.b) immateriële vaste activa	98	123
EPRA NTA	528.855	562.206
Aantal aandelen ⁽²⁾	27.102.902	26.921.924
EPRA NTA per aandeel (in €)	19,51	20,88

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

1.2.8 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	31/12/2021
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	516.889	479.259
Verwaterde NAW	516.889	479.259
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	20.599	66.259
Verwaterde NAW aan fair value	537.488	545.518
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-10.969	-32.531
EPRA NDV	526.519	512.986
Aantal aandelen ⁽²⁾	27.102.902	26.921.924
EPRA NDV per aandeel (in €)	19,43	19,05

- (1) De reële waarde van de “vorderingen financiële leasing” werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.
- (2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

1.2.9 EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	854.780	716.565
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	209.990	267.845
Projectontwikkelingen (-)	-54.153	-62.598
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	1.010.617	921.812
Geschatte overdrachtsrechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	31.536	19.913
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.042.153	941.725
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	52.869	45.894
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	52.869	45.894
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	2.762	1.878
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	55.630	47.771
EPRA NIR (in %)	5,07%	4,87%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,34%	5,07%

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

1.2.10 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	30/06/2022	31/12/2021
Huuroppervlaktes (in m²)	522.430	479.934
GHW van leegstaande oppervlaktes	37	37
GHW van de totale portefeuille	56.800	48.574
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,07%	0,08%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project “Tilia”, te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 juni 2022 zijn er 4 leegstaande flats voor het project “Tilia”.

1.2.11 Vastgoedportefeuille - Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

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

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021				30/06/2022		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	17.830	0	234	1.749	18.708	20.691	4,93%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	10.142	0	0	1.749	10.580	12.329	
Financiële leasings	7.688	0	234	0	8.128	8.362	
Nederland	1.302	232	0	1.178	1.341	2.751	3,01%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.302	232	0	1.178	1.341	2.751	
Spanje	0	196	0	1.256	0	1.451	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	196	0	1.256	0	1.451	
Ierland	0	650	0	0	0	650	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	650	0	0	0	650	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	19.132	1.077	234	4.183	20.049	25.544	4,80%

1.2.12 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	30/06/2021
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-6.297	-3.771
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-16	0
Technische kosten	-1	-1
Algemene kosten van de vennootschap	-4.695	-3.857
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1.586	86
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-6.297	-3.771
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-6.297	-3.771
Brutohuurinkomsten (C)	24.980	20.812
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	25,21%	18,12%
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	25,21%	18,12%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	989	740

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

1.2.13 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2022	30/06/2021
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	95.500	41.776
(2) Ontwikkeling	23.323	32.380
(3) Vastgoed in exploitatie	293	-169
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	293	-169
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	119.116	73.986
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kas basis	119.116	73.986

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

- (1)

2022: Het betreffen de acquisities van de projecten Emera Murcia te Murcia (ES), Ballincurrig Care Centre te Ballincurrig (IE), Cairnhill Nursing Home te Bray (IE), Dunlavin Nursing Home te Dunlavin (IE), Elm Green Nursing Home te New Dunsink (IE), Leeson Park Nursing Home te Ranelagh (IE) en Ratoath Manor Nursing Home te Ratoath (IE)

2021: Het betreffen de acquisities van de projecten Résidence des Ardennes te Attert (BE), Dungelhoeff te Lier (BE), Emera Almeria te Almeria (ES) en Forum Mare Nostrum I te Alfaz del Pi (ES)
- (2)

2022: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten Margaritha Mariakerk (pastorie) te Tilburg (NL), Sterrenwacht te Middelburg (NL), St. Josephkerk te Hillegom (NL), Aldenborgh te Roermond (NL), Mariënhaven te Warmond (NL), Villa Vught te Vught (NL), Huize Elsrijk te Amstelveen (NL), Amstel te Ouderkerk aan de Amstel (NL), Emera Carabanchel te Madrid (ES) en Emera Mostoles te Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten Warm Hart Zuidwolde te Zuidwolde (NL), Warm Hart Ulestraten te Ulestraten (NL) en Solimar Tavernes Blanques te Taverens Blanques (ES).

2021: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten De Orangerie te Nijmegen (NL), Margaritha Mariakerk te Tilburg (NL), Sterrenwacht te Middelburg (NL), Villa Wulperhorst te Zeist (NL), St. Josephkerk te Hillegom (NL), De Gouden Leeuw te Zutphen (NL), Aldenborgh te Roermond (NL), Mariënhaven te Warmond (NL), Villa Vught te Vught (NL), Huize Elsrijk te Amstelveen (NL) en Emera Carabanchel te Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten Résidence des Ardennes te Attert (BE), Amstel te Ouderkerk aan de Amstel (NL) en Mostoles te Madrid (ES).
- (3)

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



IV.
Vastgoedverslag

IV. VASTGOEDVERSLAG

1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren. Dit is het segment waarin zij vandaag hoofdzakelijk actief is, maar zeker niet uitsluitend, want in 2014 breidde zij de omschrijving van haar maatschappelijk doel uit naar de markt voor mensen met een beperking om ook in dit segment projecten te realiseren. Ook geografische expansie stond op de agenda door de realisatie van een doeluitbreiding

naar de ganse Europese Economische Ruimte. De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof wierpen reeds in 2018 haar vruchten af met een eerste verwerving op Nederlands grondgebied. In juni 2020 maakte zij de stap naar haar derde doelmarkt, Spanje. Ten slotte heeft de vennootschap in 2022 de stap gezet naar haar vierde doelmarkt, Ierland. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de projecten die de Vennootschap in Nederland, Spanje en Ierland kon verwerven tijdens het 1^e semester 2022. Meer informatie over deze projecten kan worden teruggevonden in het hoofdstuk “III. Tussentijds Beheersverslag”, punt “1.1 Belangrijke gebeurtenissen 1ste semester 2022” op pagina 10.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
Nederland			
Effectief verworven projecten in ontwikkeling			
Warm Hart Zuidwolde	Zuidwolde	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Warm Hart Ulestraten	Ulestraten	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Opgeleverde projecten			
Aldenborgh	Herten (Roermond)	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Villa Vught	Vught	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Margaritha Maria Kerk (pastorie)	Tilburg	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Spanje			
Effectief verworven projecten met onmiddellijk rendement			
Emera Murcia	Murcia	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Effectief verworven projecten in ontwikkeling			
Solimar Tavernes Blanques	Tavernes Blanques	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Opgeleverde projecten			
Emera Carabanchel	Carabanchel	Woonzorgcentrum met assistentiewoningen	Vastgoedbelegging
Ierland			
Effectief verworven projecten met onmiddellijk rendement			
Ballincurrig Care Centre	Ballincurrig	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Ratoath Manor Nursing Home	Ratoath	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Dunlavin Nursing Home	Dunlavin	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Leeson Park Nursing Home	Ranelagh	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Cairnhill Nursing Home	Bray	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Elm Green Nursing Home	New Dunsink	Woonzorgcentrum met assistentiewoningen	Vastgoedbelegging

De Vennootschap heeft in het eerste semester 2022 de financiële leasing m.b.t. het project “Residentie de Anjers” te Balen verkocht om haar portefeuille verder te optimaliseren.

Deze desinvestering past volledig in de strategie van de Vennootschap om een solide portefeuille op te bouwen. De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel bepaald door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van zowel de Belgische, Nederlandse, Spaanse als Ierse bevolking. Bij nieuwe investeringsdossiers, focust de Vennootschap op kwalitatieve gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters waarmee een lange termijn verbintenis kan worden afgesloten, dit bij voorkeur onder een triple net regime. De Vennootschap hanteert deze strategie voor al de markten waar zij actief is. Care Property Invest beantwoordt met haar aanpak tegelijkertijd aan de verwachtingen en noden van de operatoren in deze markt door het aangaan van langetermijncontracten en -samenwerkingen.

Vanuit haar ervaring met het bouwen van serviceflats voor de Vlaamse Overheid, vormen Belgische lokale overheden en caritatieve organisaties nog steeds een belangrijke doelgroep. In dit segment nam de vraag naar betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking door de economische crisis sterk toe. Care Property Invest richt zich eveneens sterk op de privémarkt door de realisatie van woonzorgprojecten met ervaren private operatoren in België, Nederland, Spanje en sinds 2022 Ierland.

Hieronder neemt de Vennootschap de beschrijving op van de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is, zoals aangeleverd door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, bovenop het waarderingsverslag:

Markt van de huisvesting voor senioren in België⁽¹⁾

Na het wereldwijd uitbreken van de COVID-19-crisis begin 2020 werd onze samenleving in zijn geheel maar vooral de woonzorgcentra zwaar getroffen. Door de doorgedreven vaccinatie lijkt medio 2022 het ergste leed geleden. Toch maakt het collectieve aspect, in combinatie met vaak beperktere middelen qua personeel en bescherming, deze instellingen erg kwetsbaar voor epidemieën. Dit heeft zijn gevolgen voor de exploitant van zorgvastgoed: Aan de kant van de instroom van nieuwe bewoners lijkt er zich vooral een kortetermijnprobleem voor te doen. Bewoners werden weggehaald uit woonzorgcentra, die ook kampten met een substantieel aantal overlijdens, terwijl een opnamestop gold tijdens de eerste lockdownperiode. Nu de meeste crisismaatregelen voorbij zijn, kunnen we een nieuwe instroom verwachten, gelet op de vergrijzingsstatistieken en toenemende zorgbehoefvendheid van de bevolking.

Aan de zijde van exploitatiekosten en beschikbare middelen zouden zich wel problemen kunnen voordoen. Personeelskosten zullen stijgen, zowel vanuit verwachtingen van het personeel zelf als vanuit de nood aan voldoende opgeleid zorgend personeel. Er zullen ook bijkomende middelen moeten gaan naar bescherming en preventie van personeel en bewoners. Ook de huidige hoge inflatie duwt de exploitatiekosten omhoog.

Zorgvastgoed wordt relatief hoog gewaardeerd wegens de achterliggende lange termijn triple-net-contracten met professionele en solvabele exploitanten. Deze contracten worden gewaardeerd met beperkte risico's. Dat resulteert vandaag in prime yields die schommelen tussen 4 % en 4,5 %, waardoor men zou kunnen stellen dat zorgvastgoed bijna eerder als financieel product dan als vastgoedproduct wordt beschouwd. Deze crisis zal wellicht aantonen dat ook het zorgvastgoed inherent risico kent: langetermijncontracten houden slechts stand zolang de EBITDAR van de exploitatie geen schokken kent. De continuïteit in exploitatie van woonzorgcentra tijdens de komende maanden zal moeten uitwijzen of er een impact zal zijn op de huidige zorgvastgoedmarkt en meer bepaald op de

(1) Opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim bv.

actuele yields.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt de laatste jaren steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. De "verbonden" splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien zich ingrepen opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften, vormen de achillespees. Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussenkomsten, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het inschatten en opvolgen van alle mogelijke

technische, reglementaire en exploitatie-gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve terechte sociale motieven is het bovendien op termijn onmogelijk het legioen van mede- eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware investeringen te verplichten. Hopelijk wordt deze wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende regionale deelentiteiten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen vanaf



Lennik (BE) | Keymolen

4%. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk.

Markt van de huisvesting voor senioren in Nederland ⁽¹⁾

Zorgvastgoed bestaat uit diverse segmenten, elk met eigen karakter. Er wordt onderscheid gemaakt tussen zorgvastgoed die care en cure levert. Het care-segment is bedoeld om in te wonen, waar zowel lichte als zware zorg wordt geleverd. Het cure-segment biedt behandeling, met eventueel een kort verblijf, dat in het teken staat van genezing. Ouderen moeten en willen langer thuis blijven wonen, waardoor er een grotere vraag naar seniorenwoningen en zorgappartementen ontstaat. Nederland telde in augustus 2021 800.000 tachtigplussers. Als de levensverwachting de komende dertig jaar sterk toeneemt zijn er in 2050 2,6 miljoen tachtigplussers. Een deel van deze groep zal langdurige zorg nodig hebben, te denken aan dementie, een aandoening die naar verwachting in 2040 de meeste sterfte en hoogste ziektelast veroorzaakt. Deze intensieve zorg zal de vraag naar dat type zorgvastgoed doen toenemen en is nu niet voorhanden. Meer dan de helft van de 75-plussers heeft te maken met eenzaamheid en verwacht wordt dat in 2040 1,3 miljoen ouderen behoeft hebben aan een comfortabele woningen met een plek waar ze andere mensen kunnen ontmoeten. Gedacht wordt aan een 'tussenwoning'. Een nieuwe woonvorm tussen thuis en verpleegzorg, die de druk op professionele zorg vermindert en die nodig is gezien een groeiend tekort aan mantelzorgers en zorgpersoneel. De 'tussenwoning' kan, door de doorstroming te bevorderen, deels het huidige probleem op

de huizenmarkt oplossen. Ouderen willen wel verhuizen naar een plek die kleiner is, waar ze zelfstandig kunnen blijven wonen en gemakkelijk andere kunnen ontmoeten, maar dit aanbod is er nu niet. Hierdoor ontstaat een nieuwe investeringsmarkt.

Tot 2030 moeten er meer dan 200.000 zorgwoningen op de markt komen. Daarnaast is veelal de bestaande voorraad verouderd en deze zullen de komende decennia verduurzaamd moeten worden in lijn met de klimaatdoelstellingen.

Veel huurovereenkomsten voor zorgvastgoed kennen een huurindexatie op basis van CPI. Aangezien de CPI-inflatie in maart 2022 9,7% bedroeg, kan de huur voor zorgvastgoed op 1 juli 2022 met 9,7% worden verhoogd. Dit percentage is flink hoger dan de percentages in de afgelopen jaren. De hoge CPI wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door sterke stijging van de energielasten, zodat zorginstellingen én een huurverhoging van 9,7% én een forse stijging van de energierekening voor de kiezen krijgen. In veel gevallen wordt aangegeven dat de huurverhoging wordt ingezet voor (versnelling van) verduurzaming van het vastgoed. Daarmee wordt beoogd om de bovengemiddelde huurstijging te compenseren met lagere energielasten. Daarnaast zien corporaties zich geconfronteerd met sterke stijgende kosten voor onderhoud en renovaties.

(1) Opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim bv.

Afgelopen jaren investeerde steeds meer beleggers in zorgvastgoedmarkt. Toch werd dit in 2021 onderbroken en verwacht wordt dat dit tijdelijk is, aangezien er veel mogelijkheden zijn voor zorgorganisaties en beleggers om stappen te zetten in zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Het beleggingsvolume kwam in 2021 iets lager uit door beperkt beschikbaar aanbod. In totaal wordt verwacht, conform het rapport van CBRE Research, dat beleggers in 2022 tussen de 1,1 en 1,2 miljard EUR aan kapitaal beschikbaar hebben om te investeren in de zorgvastgoedmarkt. Door grote vraag zal het rendement op extramuraal vastgoed verder dalen, gelijk richting de reguliere woningen. Rendementen voor intramuraal vastgoed blijven, gezien het specifiekere product, hoger. Met een masterlease is intramuraal zorgvastgoed een interessant product. Dit zie je ook in de eerste- en tweedelijns zorgcentra, waar als gevolg van de vergrijzing de zorgopgave ook zal stijgen.

De economie heeft door de coronapandemie een aantal veranderingen doorgemaakt, waaronder thuiswerken, nieuwe woning voorkeuren, toekomst van kantoren, winkel en horeca. Zorgvastgoed is daarentegen een stabiele groeisector, door de zekerheid van de vergrijzing en de aantrekkelijke rendementen. Steeds meer buitenlandse beleggers investeren in de Nederlandse ouderenzorg, eerstelijns centra, maar ook in (delen van) ziekenhuizen. Het bruto aanvangsrendement van zorgwoningen ligt hiermee tussen de 3,5% tot 5,0%, intramuraal zorgvastgoed tussen de 5,0% en 6,5% en gezondheidscentra tussen de 5,5% en de 7,0%.

**De markt voor Spaans
zorgvastgoed ⁽¹⁾**

Kenmerken van de Spaanse
zorgvastgoedmarkt:

- Sterke fundamenten in woonzorgcentra: een hoge gemiddelde levensverwachting en een vergrijzende bevolking, naar verwachting de oudste in Europa tegen 2050.
- Gebrek aan bedden, verouderde voorraad en een gefragmenteerde markt met potentieel voor consolidatie (de top 10 exploitanten hebben 20% van het totale aantal bedden in handen)
- Het investeringsvolume is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen door de komst van nieuw nationaal en internationaal kapitaal
- De toenemende vraag van investeerders in de afgelopen jaren heeft geleid tot scherpere rendementen en heeft geleid tot nieuwe ontwikkelingsprojecten via acquisities met forward funding

(1) Opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Cushman&Wakefield.



Meath (IE) | Ratoath Manor Nursing Home



**Care Property Invest
neemt actief deel
als vastgoedspeler
en heeft tot doel
kwalitatieve
projecten ter
beschikking te
stellen aan de
zorgondernemers
zoals voorzien in het
woonzorg-decreet.**

Spanje kende een babyboom in de jaren 60, in een periode die wordt aangeduid als "het Spaanse wonder", waarin het Spaanse geboortecijfer 8,37% bedroeg. Deze babyboomers zijn momenteel 50/60 jaar oud en vormen vandaag 25% van de Spaanse bevolking. Spanje zal naar verwachting tegen 2050 de op één na hoogste dependency ratio van alle Europese landen hebben.

Het investeringsvolume voor woonzorgcentra in Spanje is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en bereikte in 2021 een recordvolume van ca. 1,2 miljard EUR, het dubbele van het volume dat in 2020 werd bereikt.

Volgens de laatste beschikbare gegevens telt Spanje in totaal 5.556 woonzorgcentra met een totale capaciteit van ca. 385.000 bedden. Hoewel er tal van exploitanten zijn in deze zeer competitieve markt, zijn DomusVi, Orpea, Vitalia, Amavir en Ballesol goed voor bijna 32% van privatieve bedden aangeboden in Spaanse woonzorgcentra.

De prime yields voor woonzorgcentra met een langlopende huurovereenkomst en met een goede exploitant staan nog steeds onder druk en kunnen dalen tot 4,50%. Een recente transactie van een topportefeuille in Spanje toonde een verdere yield compressie aan voor secundaire regionale locaties. In 2021 werden in de hoofdpijns buiten Madrid en Barcelona verschillende transacties opgetekend tegen 5% of iets lager.

De markt voor Iers zorgvastgoed ⁽¹⁾

Gedreven door een dramatische verandering in het demografische profiel van Ierland, een ziekenhuissysteem dat onder enorme druk staat en een verschuiving naar investeringen in alternatieve sectoren, is er de afgelopen jaren een toegenomen vraag ontstaan naar investeringen in de gezondheidszorg in Ierland, en dit is versneld sinds 2017. Dit omvat voornamelijk zorgfaciliteiten zoals nieuwe woonzorgcentra en eerstelijnszorgcentra, aangezien er een goed gedocumenteerd tekort is aan dergelijke faciliteiten op de Ierse markt. Deze trend zal de komende jaren alleen maar escaleren naarmate de Ierse bevolking ouder wordt. In de intercensale periode tussen 2011 en 2016 was er in Ierland inderdaad een stijging van 19% van het aantal 65-plussers. Als gevolg daarvan is er de afgelopen jaren een opmerkelijke toename van investeerders en investeringsfondsen, gesteund door exploitanten die zich specifiek op deze sector richten. Het merendeel van de nieuwe investeringen, zowel exploitanten als vastgoedinvesteerders, in deze sector zijn afkomstig uit Frankrijk, Duitsland, België, Nederland en het VK. Zoals reeds is gebleken in andere, meer mature markten zoals de VS en het VK, is de gezondheidszorgsector doorgaans bijzonder aantrekkelijk voor langetermijnkapitaal en investeerders die ervaring hebben in deze gespecialiseerde

(1) Opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, CBRE.

sector, in andere rechtsgebieden.

In de sector van de woonzorgcentra zijn investeerders grotendeels gericht op het Fair Deal-tarief (het bedrag dat de Ierse staat per week betaalt voor het verlenen van zorg), dat varieert van circa € 875 tot meer dan € 1.300 per week in andere locaties, zoals Dublin. Investeerders zullen daarom meer aangetrokken worden tot investeringen in woonzorgcentra met een hoger Fair Deal-percentage en omdat deze meer inkomsten genereren.

De overheid heeft in 2009 de Nursing Home Support Scheme (Fair Deal Scheme) gelanceerd. Volgens Fair Deal moet een bewoner van een woonzorgccentrum een gedeelte voor hun zorg zelf financieren, waarbij de staat het verschil compenseert. Alle bewoners worden beoordeeld op hun zorg- en maatschappelijke behoefte en financiële positie. Inmiddels geniet 80% van alle bewoners van landelijke woonzorgcentra van de Fair Deal Rate-regeling. Standaarddiensten die in het kader van de Fair Deal-regeling moeten worden geleverd, zijn onder meer verblijf, verpleging en persoonlijke verzorging, beddengoed, wasservice en basishulpmiddelen en -apparatuur. Diensten die niet worden gedekt door het Fair Deal-tarief of sociale toeslag omvatten haar- en nagelsalonbehandelingen en andere niet-routinematige diensten aan bewoners.

Het aantal privébedden (waarvan er bijna 26.000 zijn) wordt gedomineerd door ongeveer 15 exploitanten, hoewel dit aantal afneemt door de stijgende consolidatie. De 22 grootste exploitanten controleren slechts 50% van alle privatieve en “voluntary” bedden. De resterende 50% bestaat uit individuele woonzorgcentra die worden beheerd door afzonderlijke entiteiten/ eigenaren, maar ook uit vrijwillige groepen en

liefdadigheidsinstellingen.

Een van de meest opvallende kenmerken van de veranderende demografie in Ierland is het tempo waarin de bevolking vergrijst, vooral onder de oudere leeftijdsgroepen. Uit gegevens van de Census 2016 bleek dat de Ierse bevolking van ouderen (65+) 629.800 bedroeg. Dit was een stijging van 35% ten opzichte van het voorgaande decennium. Ouderen maken nu 13,4% van de nationale bevolking uit (tegenover 11% in 2006). De leeftijdscategorie 85+ vertegenwoordigt nu 10,6% van de totale bevolking ouder dan 65 jaar.

De CSO's Population and Labour Force Projections verwacht dat de bevolking binnen de leeftijdscohorten van 65 jaar en ouder met 38% zal toenemen tot 871.400 personen in 2026 en met nog eens 83% in 2051. Hierdoor zal de leeftijdsafhankelijkheid (65+) stijgen tot 23,8% van de totale bevolking tegen 2051.

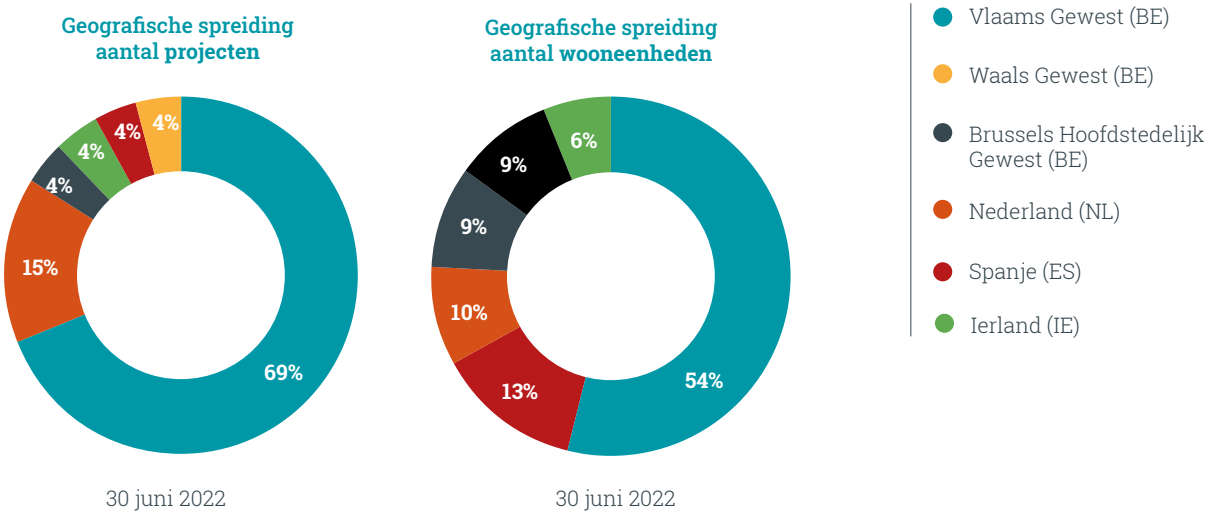
De introductie van de “National Quality Standards for Residential Care Settings for Older People in 2009” en “National Quality Standards for Residential Care Settings for Older People in Ireland – 2016” hebben geleid tot een verbetering van de kwaliteit van de woonzorgcentra. Het is mogelijk dat een zeer aanzienlijk aantal van deze woonzorgcentra in de publieke sector (waarvan ongeveer 7.000 bedden verspreid over zo'n 115 locaties) uit het aanbod zullen verdwijnen met de introductie van HIQA-normen, evenals enkele van de oudere gebouwen (en niet- HIQA-conform) uit het privatieve aanbod. Dit zal resulteren in betere normen, maar een verminderd aanbod, vooral buiten Dublin, dat niet op korte termijn kan worden vervangen.

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

30 juni 2022	Aanschaffingswaarde	Reële waarde	Huuropbrengst
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	466.408.372	526.006.498	12.329.046
Financiële leasings in exploitatie	217.923.685	209.990.432	8.362.232
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	105.324.736	115.595.480	2.751.460
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	34.100.523	43.912.958	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	69.905.522	73.764.657	1.451.411
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	8.104.321	10.239.790	0
Ierland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.522.813	85.260.421	649.601
TOTAAL	987.289.972	1.064.770.236	25.543.750

(1) De huuropbrengsten beslaan de periode 1 januari 2022 t.e.m. 30 juni 2022.

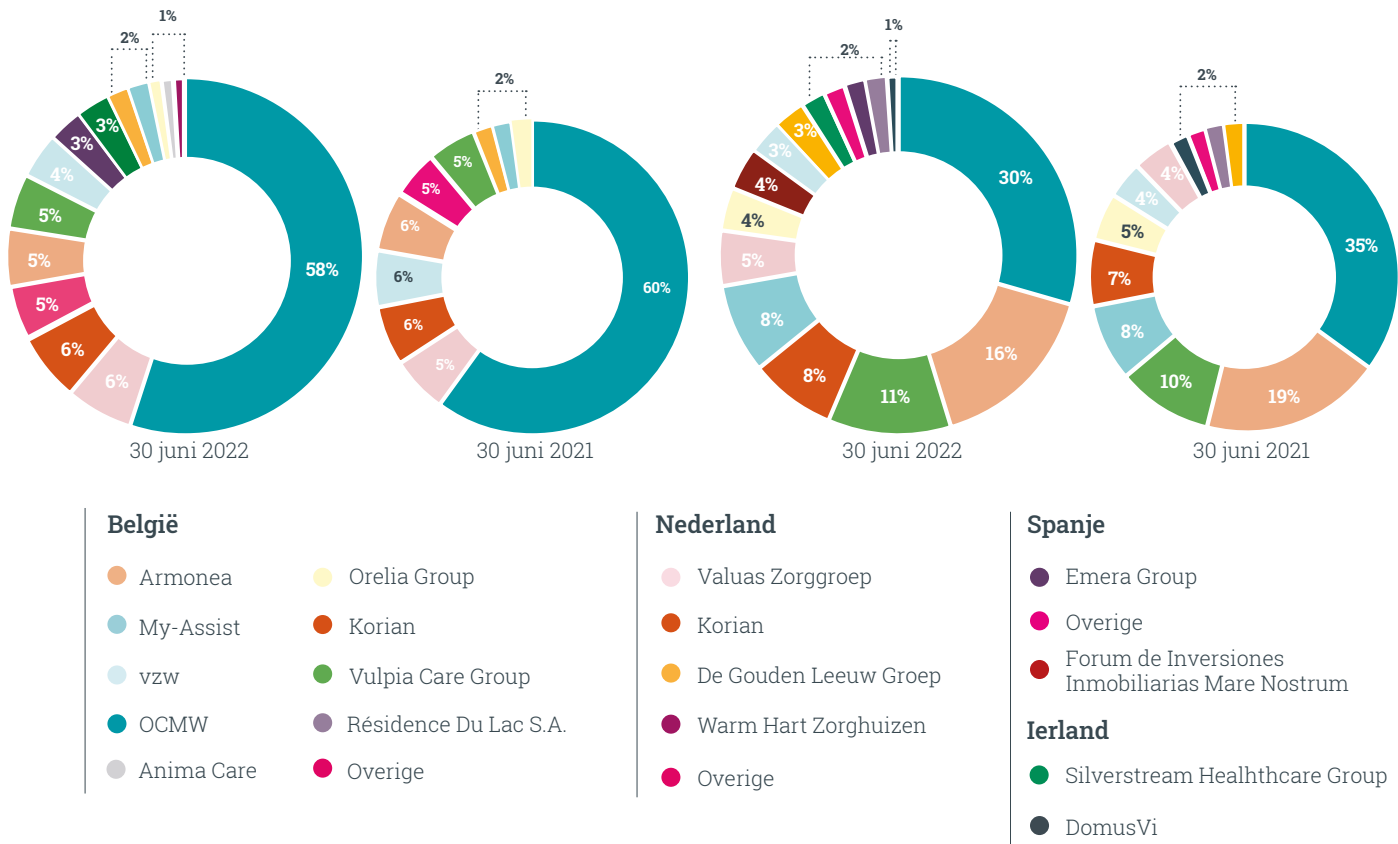
2.1 Geografische spreiding



(1) Op 30 juni 2022 zijn de vastgoedbeleggingen “Sterrenwacht” te Middelburg (NL), St. Josephkerk” te Hillegom (NL), “Mariënhaven” te Warmond (NL), “Huiuze Elsrijk” te Amstelveen (NL), “Amstel” te Ouderkerk aan de Amstel (NL), “Warm Hart Zuidwolde” te Zuidwolde (NL), “Warm Hart Ulestraten” te Ulestraten (NL), “Emera Mostoles” te Mostoles (ES) en “Solimar Tavernes Blanques” te Tavernes Blanques (ES) nog in ontwikkeling.

2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant⁽¹⁾⁽²⁾

2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant⁽³⁾⁽⁴⁾



- (1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aantal projecten per exploitant minder dan 1% op 30 juni 2022: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, SVE Group, Résidence du Lac en Vivalto Group
- (2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aantal projecten per exploitant minder dan 1% op 30 juni 2021: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, Emera, Ontzorgd Wonen Groep, Résidence du Lac
- (3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 30 juni 2022: Aldenborgh Exploitatie, DomusVi en SVE Group
- (4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 30 juni 2021: Emera en Ontzorgd Wonen Groep

2.4 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij van een erg hoge bezettingsgraad. De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen "triple net" contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene gemiddelde bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% bedraagt op 30 juni 2022.

2.5 Verdeling per vastgoedgeheel

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 30 juni 2022 niet overschreden door Care Property Invest. De Vennootschap neemt deze wettelijke bepaling steeds mee in overweging bij iedere acquisitie die zij doet en de volgorde waarin investeringen worden gedaan.

2.6 Overzicht projecten nieuwe portefeuille

Uitbater en projecten-30 juni 2022	Nr. kaart	Adres
België - Vastgoedbeleggingen		
Anima		
Nuance	7	Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst, België
Armonea		
Les Terrasses du Bois	8	Terhulpsesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde
Park Kemmelberg	13	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
Ter Meeuwen	16	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen
WZC Residentie Moretus	12	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem
De Wand	22	Wandstraat 21109/2013, 1020 Brussel
Keymolen	23	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik
Westduin	24	Badenlaan 62, 8434 Westende
My Assist		
La Reposée	20	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen
New Beaugency	21	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart
Résidence des Ardennes	25	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert
OCMW Wevelgem		
Residentie Tilia	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
Orelia Group		
Wiert 126	17	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette
Ter Beuken	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg
Résidence du Lac		
La Résidence du Lac	19	Avenue Alber 1er 319, 1332 Genval
Korian		
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
Huyse Elokerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
Woonzorgcentrum Oase	11	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem
Vulpia Care Group		
Aan de Kaai	2	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
Boeyendaalhof	4	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
Bois de Bernihè	9	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevigny
De Nieuwe Kaai	3	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
Home Aldante	14	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
't Neerhof	15	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel,
'Dungelhoeff	26	Kazernedreef ZN, 2500 Lier

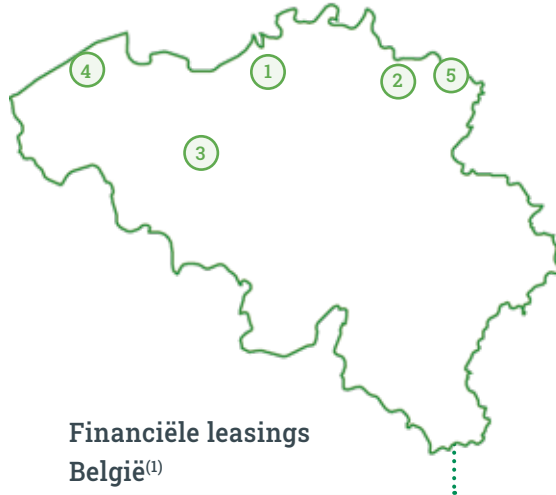
Uitbater en projecten-30 juni 2022	Nr. kaart	Adres
België - Financiële leasings		
OCMW		
Hof ter Moere	1	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Huis Driane	2	Molenstraat 56, 2270, Herenthout
De Stille Meers	4	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke
Zorghuizen vzw		
De Nieuwe Ceder	3	Parijsestraat 34, 9800 Deinze



Vastgoedbeleggingen

België

- 100% Bezettingsgraad
- € 526 miljoen Reële waarde portfolio



Financiële leasings

België⁽¹⁾

- 100% Bezettingsgraad
- € 210 miljoen Reële waarde portfolio

(1) Dit betreft de reële waarde van de financiële leasings, inclusief de initiële portefeuille.

Uitbater en projecten-30 juni 2022	Nr. kaart	Adres
Nederland - Vastgoedbeleggingen		
De Gouden Leeuw Groep		
De Gouden Leeuw (Laag-Keppel)	6	Rijksweg 916998 AG, Laag-Keppel
De Gouden Leeuw (Zelhem)	9	Burg. Rijpstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem
De Gouden Leeuw (Zutphen)	10	Spitaalstraat 93, 7201 EC Zutphen
SVE Group		
Villa Sijthof	4	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar
Korian		
De Orangerie	1	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen
Margaritha Maria Kerk	3	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg
Sterrenwacht	5	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
St. Josephkerk	8	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom
Amstel	19	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel
Valuas Zorggroep B.V.		
Villa Pavia	2	Laan van Beek en Royen 45 te 3701 AK Zeist
Boarnsterhim State	11	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn
Villa Oranjepark	12	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest
Het Witte Huis	13	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest
De Meerhorst	14	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede
Villa Wulperhorst	7	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist
Mariënhaven	16	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB in Warmond
Villa Vught	17	Gogelstraat 3 te 5262 AB Vught
Aldenborgh exploitatie		
Aldenborgh	15	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)
Com4Care		
Huize Elsrijk	18	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen
Warm Hart		
Warm Hart Zuidwolde	20	Spinwiefien 15, 7921 JT Zuidwolde
Warm Hart Ulestraten	21	Albert Schweitzerstraat 16, 6235 CV Ulestraten



Vastgoedbeleggingen
Nederland

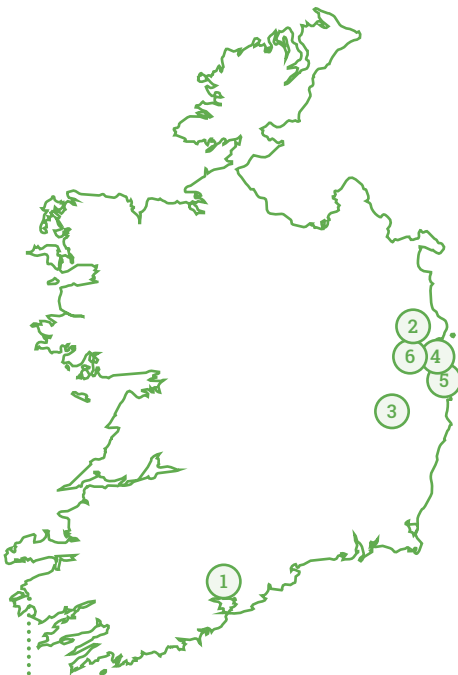
- 100% Bezettingsgraad
- € 160 miljoen Reële waarde portfolio

Uitbater en projecten-30 juni 2022	Nr. kaart	Adres
Spanje – Vastgoedbeleggingen		
Emera		
Emera Carabanchel	1	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid
Emera Almeria	2	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria
Emera Mostoles	3	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935, Mostoles, Madrid
Emera Murcia	4	Calle Avenida De La Justicia, Murcia
Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum		
Forum Mare Nostrum I	5	Camino del Pintxo 2, 03580 Alicante
Vivalto		
Solimar Tavernes Blanques	6	Carrer Francesc Roig / Carrer 1 de Maig, Tavernes Blanques, Valencia
Ierland – Vastgoedbeleggingen		
Silver Stream Healthcare		
Ballincurrig Care Centr	1	Ballincurrig, Leamlara, Co. Cork, T56 TC04
Ratoath Manor Nursing Home	2	Ratoath, Co. Meath, T A85 YW73
Dunlavin Nursing Home	3	Dunlavin Lower, Dunlavin, Co. Wicklow, W91 P3C6
Leeson Park Nursing Home	4	10 Leeson Park, Ranelagh, Dublin, D06 TC65
DomusVi		
Cairnhill Nursing Home	5	Herbert Road, Bray, Co Wicklow A98 VF88
Elm green Nursing Home	6	Dunsink Lane, Dunsink, Co.Dublin 15 E403



Vastgoedbeleggingen
Spanje

- 100% Bezettingsgraad
- € 84 miljoen Reële waarde portfolio



Vastgoedbeleggingen
Ierland

- 100% Bezettingsgraad
- € 85 miljoen Reële waarde portfolio

3. Verslag van de vastgoeddeskundige

De vastgoedportefeuille is gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE. De totale fair value waarde bedraagt € 856.115.058 (inclusief zakelijke rechten). De fair value waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Stadim, bedraagt € 627.654.937 (73%). De fair value waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Cushman & Wakefield, bedraagt € 141.864.447 (17%). De fair value waarde, gewaardeerd door CBRE, bedraagt € 85.260.418 (10%).

De waarderingen werden uitgevoerd ten tijde van de Covid-19 pandemie en dienen, gezien de onzekere impact op de financiële markten en economie, met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd te worden. De omstandigheden en referenties tijdens deze waarderingsoefening zijn onduidelijk, waardoor de vastgoeddeskundigen aanraden om de waarderingen goed op te volgen in de komende periode (cfr. Materiële waarderingsonzekerheid VPS3 en VPGA 10 van RICS Red Book Global).



Gedurende het eerste semester van 2022 heeft de Vennootschap 6 nieuwe projecten op de Ierse markt verworven.

3.1 Vastgoedverslag van Stadim

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 30 juni 2022.

Zowel Stadim bv als de natuurlijke personen die Stadim vertegenwoordigen, bevestigen dat zij als onafhankelijke deskundige gehandeld hebben en de nodige relevante en erkende kwalificatie hebben.

De waardering werd uitgevoerd op basis van de marktwaarde zoals gedefinieerd in de "International Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (de "Red Book"). In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde of "fair value" wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% akte-kosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten.

Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huur-situatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum.

Op 30 juni 2022 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 627.654.937 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 651.049.800. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.335.256.

Antwerpen, 30/06/2022



Mostoles (ES) | Emera Mostoles

Yasmin Verwilt
Schatter-Adviseur
STADIM bv

Céline Janssens-MRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM bv

3.2 Vastgoedverslag van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer,

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de fair value waarde van de vastgoedbeleggingen, aangehouden door Care property Invest op 30 juni 2022.

De waarderingen zijn uitgevoerd rekening houdend met de opmerkingen en definities opgenomen in de rapporten en dit volgens de richtlijnen van de International Valuation Standards uitgegeven door de "IVSC".

Wij zijn individueel opgetreden als deskundige voor de waardering waar wij de nodige en erkende kwalificaties hebben, evenals de nodige expertise voor deze locaties en types van de te beoordelen gebouwen. De bepaling van de fair value waarde van de schatter is voornamelijk afgeleid door gebruik te maken van recente, vergelijkbare transacties die hebben plaatsgevonden op de markt, aan marktconforme voorwaarden.

De waardering van de onroerende goederen worden beoordeeld op basis van het lopende huurcontract en alle rechten en verplichtingen die hiermee gepaard gaan. Elk goed werd individueel geëvalueerd. Bij deze waardering werd geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan gerealiseerd worden door een ganse portefeuille op de markt aan te bieden.

De waarderingen houden geen rekening met de verkoopkosten van een specifieke transactie zoals een makelaarsvergoeding of publiciteitskosten. De waarderingen zijn gebaseerd op de bezoeken van het onroerend goed en de informatie aangeleverd door Care Property Invest (zoals actuele huur, oppervlakte, plannen, wijzigingen in huur, onroerende voorheffing en belastingen en regelgeving en verontreinigingen).

De aangeleverde informatie wordt verondersteld nauwkeurig en volledig te zijn. De waarderingen zijn uitgevoerd in de veronderstelling dat de niet beschikbare informatie geen invloed heeft op de waardering van het onroerend goed.

De 3 internationale gedefinieerde waarderingsmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingsmethoden zijn eenvoudig te herkennen aan de hand van hun basisprincipes:

De marktbenadering stemt overeen met de vergelijkingsmethode;

De inkomstenbenadering verwijst naar de investeringsmethode, ofwel de traditionele (cap rate) methode ofwel de discount cash flow methode (DCF) en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomsten genererende onroerende goederen;

De kostenmethode wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de depreciated replacement cost methode (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomsten genererende onroerende goederen

De verschillende waarderingsmethodologieën worden toegelicht in de waarderingsrapporten en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de waarderingen, bedraagt de geconsolideerde fair value waarde van de vastgoedportefeuille € 141.864.447 (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 30 juni 2022.

Bastien Van der Auwermeulen	Emeric Inghels
Associate	Partner
Valuation & Advisory	Valuation & Advisory

3.3 Vastgoedverslag van CBRE

Geachte mevrouw, heer,

Wij sturen u met genoegen onze schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door Care property Invest worden aangehouden op 30 juni 2022.

De waarderingen zijn uitgevoerd in overeenstemming met de huidige versie van de RICS Valuation – Global Standards waarin de International Valuation Standards zijn opgenomen en het nationale supplement van het VK (het 'Red Book'), zoals uiteengezet in onze Opdrachtvoorwaarden.

Wij treden op als externe taxateur zoals gedefinieerd in de huidige versie van de RICS Valuation – Global Standards. We hebben individueel als experts opgetreden voor de waardering waarbij we over de nodige en erkende kwalificaties beschikken, evenals over de nodige expertise die relevant is voor de locaties en typen gebouwen die beoordeeld worden. De bepaling van de reële waarde door de taxateur is primair afgeleid door gebruik te maken van recente, vergelijkbare transacties die in de markt hebben plaatsgevonden, tegen marktconforme voorwaarden.

De waardering van de panden wordt beoordeeld op basis van de actuele huurinkomsten en alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen. We hebben de eigendommen individueel gewaardeerd en er is geen rekening gehouden met enige korting of premie die op de markt kan worden onderhandeld als de gehele of een deel van de portefeuille gelijktijdig zou worden verkocht, hetzij in loten of als geheel.

De waarderingen houden geen rekening met de verkoopkosten van een specifieke transactie zoals bemiddelingskosten of publiciteitskosten. De waarderingen zijn gebaseerd op vastgoedbezoeken en informatie verstrekt door Care Property Invest. De verstrekte informatie wordt verondersteld juist en volledig te zijn. De waardering wordt uitgevoerd in de veronderstelling dat de niet-beschikbare informatie geen invloed heeft op de waardering van het onroerend goed.

De 3 internationaal gedefinieerde waarderingsmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingsmethoden zijn gemakkelijk te herkennen aan hun basisprincipes:

De marktbenadering komt overeen met de vergelijkingsmethode van waardering;

De inkomstenbenadering verwijst naar de beleggingsmethode, ofwel traditionele (cap rate) of Discounted Cashflow (DCF) en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomstengenererende eigendommen;

De kostenbenadering wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de Depreciated Replacement Cost method (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomstengenererende eigendommen.

De verschillende waarderingsmethodieken worden toegelicht in het taxatierapport en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de waarderingen en zoals uiteengezet in het taxatierapport, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de portefeuille € 85.260.418 per 30 juni 2022.

Met vriendelijke groeten,

Maureen Bayley
Director – Healthcare
For and on behalf of CBRE Unlimited



V.
Verkorte financiële
staten

V. VERKORTE FINANCIËLE STATEN

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/06/2022	30/06/2021
I	Huurinkomsten (+)	25.543.750	20.612.883
NETTOHUURRESULTAAT		25.543.750	20.612.883
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	193.123	104.441
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-209.172	-104.441
VASTGOEDRESULTAAT		25.527.700	20.612.883
IX	Technische kosten (-)	-1.007	-534
VASTGOEDKOSTEN		-1.007	-534
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		25.526.694	20.612.349
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.694.775	-3.856.665
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-1.585.574	85.926
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		19.246.343	16.841.610
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	16.367.304	6.240.761
OPERATIONEEL RESULTAAT		35.613.648	23.082.371
XX	Financiële inkomsten (+)	118	14
XXI	Netto-interestkosten (-)	-4.249.913	-3.720.020
XXII	Andere financiële kosten (-)	-242.526	-239.589
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	28.439.779	7.826.120
FINANCIEEL RESULTAAT		23.947.458	3.866.524
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		59.561.105	26.948.895
XXIV	Vennootschapsbelasting (-) ⁽¹⁾	-3.293.147	-24.112
XXV	Exittaks (-) ⁽¹⁾	-209.724	-228.188
BELASTINGEN		-3.502.871	-252.300
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		56.058.234	26.696.595
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		56.058.234	26.696.595

(1) A.g.v. reclassificaties tussen de rubrieken XXIV. Vennootschapsbelasting (-) en XXV. Exittaks (-) werden eveneens de cijfers per 30 juni 2021 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

2. Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR		30/06/2022	31/12/2021
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		1.070.968.609	927.165.460
B.	Immateriële vaste activa	97.802	122.671
C.	Vastgoedbeleggingen	856.115.057	718.031.800
D.	Andere materiële vaste activa	4.982.142	4.739.677
E.	Financiële vaste activa	20.382.442	2.685.847
F.	Vorderingen financiële leasing	177.247.940	186.775.769
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	12.143.226	14.809.696
II. VLOTTENDE ACTIVA		14.270.203	18.150.751
D.	Handelsvorderingen	4.380.052	4.514.443
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.866.557	10.167.850
F.	Kas en kasequivalenten	7.105.513	2.544.873
G.	Overlopende rekeningen	918.080	923.585
TOTAAL ACTIVA		1.085.238.812	945.316.211
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		516.888.611	479.258.685
A.	Kapitaal	161.248.763	160.226.675
B.	Uitgiftepremie	236.028.369	233.064.630
C.	Reserves	63.553.244	26.312.559
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	56.058.234	59.654.821
VERPLICHTINGEN		568.350.202	466.057.526
I. Langlopende verplichtingen		286.886.687	296.256.614
B.	Langlopende financiële schulden	272.998.007	274.600.056
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	8.909.221	19.494.005
E.	Andere langlopende verplichtingen	1.910.348	1.993.405
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.069.112	169.148
II. Kortlopende verplichtingen		281.463.515	169.800.912
B.	Kortlopende financiële schulden	266.746.042	151.220.542
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.546.260	12.245.266
E.	Andere kortlopende verplichtingen	1.423.352	3.550.796
F.	Overlopende rekeningen	3.747.860	2.784.308
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.085.238.812	945.316.211

3. Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	30/06/2022	30/06/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.544.873	3.751.851
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	25.158.422	13.646.238
Nettoresultaat van het boekjaar	56.058.234	26.696.595
Belastingen	3.502.871	252.300
Netto-interestkosten	4.249.913	3.720.020
Financiële inkomsten	-118	-14
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten, belastingen en gerealiseerde meerwaarden)	63.810.900	30.668.901
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-41.936.745	-13.522.055
Variaties in de reële waarde van swaps	-28.439.779	-7.826.120
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.367.304	-6.240.761
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	203.867	121.949
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.666.471	422.877
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	3.284.267	-3.500.608
Beweging van de activa	7.475.518	-3.037.122
Beweging van de passiva	-4.191.251	-463.486
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-112.336.756	-43.209.554
Investerings in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	-111.814.203	-31.914.130
Investerings in aandelen vastgoedvennootschappen	-9.991.521	-10.147.717
Investerings in materiële vaste activa	-333.863	-1.142.191
Investerings in immateriële vaste activa	-929	-5.367
Investerings in financiële vaste activa	189	-150
Desinvesteringen van financiële leasings	9.803.571	0

Bedragen in EUR	30/06/2022	30/06/2021
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	91.738.974	29.302.074
Kaselementen begrepen in het resultaat	-3.728.603	-3.597.197
Betaalde interestlasten	-3.728.721	-3.597.210
Ontvangen interesten	118	14
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	113.895.887	51.425.217
Toename (+) van de financiële schulden ⁽¹⁾	115.554.821	53.156.708
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen ⁽¹⁾	-1.658.934	-1.731.492
Verandering in eigen vermogen	-18.428.310	-18.525.946
Inkoop / verkoop eigen aandelen	174.196	116.180
Betalingen dividenden	-22.588.331	-18.498.162
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie	-1.220	-143.964
Verhoging keuzedividend	3.987.045	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	4.560.640	-261.243
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	7.105.513	3.490.609

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserves voor impact swaps ⁽¹⁾
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
1 januari 2021	143.442.647	181.447.992	21.336.658	-5.102.827	-22.617.736
Netto resultaatverwerking boekjaar 2020			2.146.343	-1.664.218	-5.358.254
Dividenden					
Eigen aandelen					
Resultaat van de periode ⁽²⁾					
Kapitaalverhoging	10.091.030	31.852.811			
30 juni 2021	153.533.676	213.300.803	23.483.001	-6.767.045	-27.975.990
1 januari 2022	160.226.675	233.064.630	29.600.443	-10.768.415	-27.975.990
Netto resultaatverwerking boekjaar 2021			29.542.789	-7.399.733	11.165.200
Dividenden					
Eigen aandelen					
Resultaat van de periode ⁽²⁾					
Kapitaalverhoging	1.022.088	2.963.740			
30 juni 2022	161.248.763	236.028.369	59.143.232	-18.168.147	-16.810.790

(1) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-).

(2) De Vennootschap heeft geen “niet gerealiseerde resultaten” in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

Andere reserves	Reserve voor eigen aandelen	Overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
11.427.374	-218.667	20.199.128	25.023.930	19.864.912	369.779.481
154.886		5.586.378	865.135	-865.135	0
			0	-18.498.162	-18.498.162
	116.179		116.179	0	116.179
			0	26.696.595	26.696.595
			0	0	41.943.840
11.582.260	-102.488	25.785.506	26.005.244	27.198.209	420.037.934
11.582.260	-296.787	24.171.050	26.312.561	59.654.821	479.258.686
121.944		3.636.288	37.066.489	-37.066.489	0
			0	-22.588.331	-22.588.331
	296.787	-122.592	174.195	0	174.195
			0	56.058.234	56.058.234
			0	0	3.985.827
11.704.204	0	27.684.747	63.553.246	56.058.234	516.888.612

Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de Vennootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.

5. Toelichtingen

5.1 Algemene informatie over de Vennootschap

Care Property Invest ("de Vennootschap") is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht op 25 november 2014 heeft aangenomen. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: + 32 3 222 94 94).

Care Property Invest neemt actief deel als vastgoedspeler en heeft tot doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen aan de zorgondernemers zoals voorzien in het woonzorgdecreet. Dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen en alle andere woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk.

Het aandeel van Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap per 30 juni 2022 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekken de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022.



Care Property Invest heeft de ambitie om van Ierland haar vierde thuismarkt te maken.

5.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap worden opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRS)" zoals goedgekeurd en aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-Wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de "International Accounting Standards Board (IASB)" en het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)", voor zover van toepassing op de activiteiten van de groep.

De tussentijdse verkorte financiële staten dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2021. Care Property Invest heeft tijdens het eerste halfjaar van 2022 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen.

5.3 Segmentinformatie

Met haar intrede op de Ierse markt in 2022 heeft Care Property Invest verder werk gemaakt van haar geografische spreiding. Naast haar aanwezigheid op de Belgische, Nederlandse en Spaanse markt heeft de Vennootschap de ambitie om van Ierland haar vierde thuismarkt te maken. Conform IFRS 8 maakt de Vennootschap dan ook een onderscheid tussen 4 geografische segmenten: België, Nederland, Spanje en Ierland.

Daarnaast dient ook elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, als eenzelfde klant te worden beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest betreffen het hier per 30 juni 2022 de volgende klanten:

- Armonea met een aandeel van 16,3% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België en
- Vulpia Care Group met een aandeel van 10,9% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België.

De gesegmenteerde informatie werd opgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De bedrijfsresultaten worden regelmatig beoordeeld door de 'Chief Operating Decision Maker' (hooggeplaatste functionarissen van de Vennootschap) of CODM, teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. Binnen Care Property Invest nv treedt het college van dagelijks bestuur op als CODM.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en verplichtingen die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.



Middelkerke (BE) | Assistentiewoningen De Stille Meers

5.3.1 Gesegmenteerde informatie – resultaat

Bedragen in EUR		30/06/2022				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTOHUURRESULTAAT	20.691.278	2.751.460	1.451.411	649.601	0	25.543.750
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.690.271	2.738.475	1.448.345	649.601	0	25.526.694
Algemene kosten van de Vennootschap	-4.504.489	-89.556	-112.016	11.285	0	-4.694.776
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2.176.761	591.591	-404	0	0	-1.585.574
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.009.021	3.240.510	1.335.926	660.886	0	19.246.343
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.143.517	1.840.047	1.947.740	-564.000	0	16.367.304
OPERATIONEEL RESULTAAT	27.152.539	5.080.557	3.283.666	96.886	0	35.613.647
Financieel resultaat					23.947.458	23.947.458
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN					23.947.458	59.561.105
Belastingen					-3.502.871	-3.502.871
NETTORESULTAAT					20.444.587	56.058.234
Globaal resultaat						56.058.234

Bedragen in EUR		30/06/2021				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTOHUURRESULTAAT	18.981.232	1.481.375	150.276	0	0	20.612.883
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.980.698	1.481.375	150.276	0	0	20.612.349
Algemene kosten van de Vennootschap	-3.693.630	-117.171	-45.864	0	0	-3.856.665
Andere operationele opbrengsten en kosten	-487.192	573.118	0	0	0	85.926
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.799.876	1.937.322	104.412	0	0	16.841.610
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.474.152	135.222	-368.614	0	0	6.240.761
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.274.028	2.072.544	-264.202	0	0	23.082.371
Financieel resultaat					3.866.524	3.866.524
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN					3.866.524	26.948.895
Belastingen					-252.300	-252.300
NETTORESULTAAT					3.614.224	26.696.595
Globaal resultaat						26.696.595

Gesegmenteerde informatie – balans

Bedragen in EUR		30/06/2022				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	526.712.959	160.137.233	84.004.447	85.260.418	229.123.755	1.085.238.812
Vastgoedbeleggingen	526.712.959	160.137.233	84.004.447	85.260.418	0	856.115.057
Vastgoedbeleggingen	526.006.498	115.595.480	73.764.657	85.260.418	0	800.627.053
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	0	43.912.958	10.239.790	0	0	54.152.748
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	706.462	628.794	0	0	0	1.335.256
Andere activa					229.123.755	229.123.755
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.085.238.812	1.085.238.812
Eigen vermogen					516.888.611	516.888.611
Verplichtingen					568.350.201	568.350.201

Bedragen in EUR		31/12/2021				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	513.154.854	141.175.481	63.701.465	0	227.284.411	945.316.211
Vastgoedbeleggingen	513.154.854	141.175.481	63.701.465	0	0	718.031.800
Vastgoedbeleggingen	512.280.278	96.061.422	45.625.770	0	0	653.967.470
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	0	44.522.035	18.075.695	0	0	62.597.730
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	874.576	592.023	0	0	0	1.466.600
Andere activa					227.284.411	227.284.411
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					945.316.211	945.316.211
Eigen vermogen					479.258.685	479.258.685
Verplichtingen					466.057.526	466.057.526

5.4 Patrimonium

Bedragen in EUR		30/06/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen		856.115.057	718.031.800
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode		21,10	21,64
Vorderingen financiële leasing			
Totale vordering financiële leasings		189.391.166	201.585.466
Vorderingen financiële leasing		177.247.940	186.775.769
Handelsvorderingen mbt opgeleverde projecten		12.143.226	14.809.696
Totale vordering financiële leasings aan reële waarde		209.990.435	267.844.539
Vorderingen financiële leasing		189.391.166	201.585.466
Impact reële waarde		20.599.269	66.259.073
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode		12,44	13,13

5.5 Vastgoedmutatietabel

Bedragen in EUR	2022			2021		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelin-gen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelin-gen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	653.967.470	62.597.730	1.466.600	471.516.140	60.925.609	1.412.772
Verwervingen door aankoop of inbreng	97.136.363	23.856.932	36.746	108.781.386	54.338.538	19.971
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	17.092.911	128.394	5.329	19.908.324	1.095.203	33.857
Overboeking van/naar andere posten ⁽¹⁾	32.430.308	-32.430.308		53.761.620	-53.761.620	
Verkopen en overdrachten ⁽²⁾			-173.419			
Boekwaarde op 30 juni / 31 december	800.627.054	54.152.748	1.335.256	653.967.470	62.597.730	1.466.600

- (1)

2022: Oplevering van de projecten "Villa Vught" te Vught (NL), "Margaritha Maria Kerk (pastorie)" te Tilburg (NL), "Aldenborgh" te Roermond (NL) en "Emera Carabanchel" te Carabanchel (ES).
2021: Oplevering van de projecten "Résidence des Ardennes" te Attert (BE), "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), "De Gouden Leeuw Zutphen" te Zutphen (NL), "De Orangerie" te Nijmegen (NL) en "Margaritha Maria Kerk (kerk)" te Tilburg (NL)
- (2)

2022: Afboeking zakelijk recht m.b.t. het project "Residentie De Anjers" te Balen (BE) n.a.v. verkoop

5.6 Financiële schulden

	31/12/2021	Kas-elementen				Niet kas-elementen		30/06/2022
			Acquisities	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde		Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	274.122.663	0	0	0	0	-1.602.050		272.520.613
Kortlopende financiële verplichtingen	151.220.542	113.895.887	0	0	0	1.629.613		266.746.042
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	16.810.790	0	0	0	-27.224.773	-1.056.491		-11.470.474
TOTAAL	442.153.994	113.895.887	0	0	-27.224.773	-1.028.927		527.796.182

5.7 Financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Een aantal van deze financieringen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarde van deze financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waar-dering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat.

De financiële instrumenten worden beschouwd als “niveau 2” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefi-nieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de geno-teerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico’s met betrekking tot de rentevoeten.

Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven vanaf pagina 179 van het hoofdstuk “VIII Jaarrekening” van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 van de Vennootschap. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde

wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico (“debit valuation adjustment” of “DVA”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“credit valuation adjustment” of “CVA”) weer te geven.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 30 juni 2022.

IRS-betaler	Notioneel bedrag	Einddatum	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Resterende looptijd aantal jaren	Waardering op 30/06/2022
Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,60	-319.159
Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	4,10	-176.905
Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,27	-420.418
Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,85	-345.159
Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,85	-352.414
Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,52	-551.143
Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,27	-396.725
Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,35	-362.320
Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,77	-360.296
Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,27	-765.763
Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,10	-796.738
Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,68	-719.225
Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,43	-846.359
Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	4,59	-403.421
Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	14,52	-917.176
Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,52	-924.038
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	12,32	1.069.613
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	12,32	1.034.685
Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	12,44	1.055.525
BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	3,75	-130.067
BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	1.687.750	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	3,75	-26.605
BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	7,01	-95.291
KBC	12.000.000	17/07/2029	0,653%	EURIBOR 3M	7,05	1.026.185
KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	6,75	724.949
KBC	8.000.000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	7,45	1.061.626
KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	7,65	1.461.250
KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	7,68	778.896
KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	12,98	9.961.935
ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	7,26	709.243
ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	7,67	1.495.787
Totaal	156.320.792					11.470.474

(1) Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2022 en 30 juni 2022. Dit leidde per 30 juni 2022 tot een winst van € 28.439.779 geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap. Deze waardeschommelingen betreffen niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,2 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat.

5.8 Schuldgraad

De schuldgraad op geconsolideerde basis wordt in overeenstemming met het GVV-KB berekend.

Bedragen in EUR	30/06/2022	31/12/2021
Berekening van de schuldenlast cfr. Artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale schuldenlast	568.350.202	466.057.526
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-8.909.221	-19.494.005
- Uitgestelde belastingen	-3.069.112	-169.148
- Overlopende rekeningen	-3.747.859	-2.784.307
Activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale activa	1.085.238.812	945.316.211
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.379.695	-2.683.216
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	51,90%	47,06%

De beschikbare ruimte per 30 juni 2022 voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen bedraagt € 73,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 55% (maximum in de strategie van de Vennootschap) wordt bereikt, € 215,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd in de convenanten) wordt bereikt en € 398,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% (opgelegd door artikel 23 van het GVV-KB) wordt bereikt. Deze bedragen houden geen rekening met eventuele waarde schommelingen van het vastgoed, dewelke eveneens een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 30 juni 2022, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van € 214,7 miljoen zijnde 25% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Gelet op het feit dat de Vennootschap de schuldgraad van 50% overschrijdt, zal zij een financieel plan opmaken in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad stijgt tot 65%.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat op basis van het financieel plan haar schuldgraad niet zal stijgen boven 65% waardoor er bijgevolg geen aanvullende maatregelen nodig zijn, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. De raad van bestuur bevestigt nogmaals haar strategie om de schuldgraad niet boven de 55% te laten uitstijgen, waarbij zij tijdig de liquiditeitsbehoeften zal evalueren en indien nodig een kapitaalverhoging dan wel een inbreng in natura in overweging neemt.

5.9 Toelichting reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen in de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens.

Balansposten	Niveau	30/06/2022		31/12/2021	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	856.115.057	856.115.057	718.031.800	718.031.800
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	189.391.166	209.990.435	201.585.466	267.844.539
Financiële vaste activa	2	20.382.442	20.382.442	2.685.847	2.685.847
Handelsvorderingen	2	4.380.052	4.380.052	4.514.443	4.514.443
Kas en kasequivalenten	1	7.105.513	7.105.513	2.544.873	2.544.873
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	539.744.049	550.628.548	425.820.598	458.240.052
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	8.909.221	8.909.221	19.494.005	19.494.005
Andere langlopende verplichtingen	2	1.910.348	1.910.348	1.993.405	1.993.405
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	9.546.260	9.546.260	12.245.266	12.245.266
Andere kortlopende verplichtingen	2	1.423.352	1.423.352	3.550.796	3.550.796

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

6. Gebeurtenissen na balansdatum

Voor de toelichting mbt de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum verwijzen we naar punt "1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het 1ste semester 2022" op pagina 14 in het hoofdstuk "I. Tussentijds Beheersverslag".

7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten m.b.t. de vergoedingen voor de bestuurders en het college van dagelijks bestuur. Per 30 juni 2022 bedragen deze circa € 1,3 miljoen.

Daarnaast zijn er eveneens voorwaardelijke verplichtingen m.b.t. het woonvoorrangrecht waarop bepaalde aandeelhouders aanspraak kunnen maken. Voor meer toelichting verwijzen we naar toelichting "T 5.34 Voorwaardelijke verplichtingen" op pagina 208 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2021, beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be. Op 30 juni 2022 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst heeft verleend aan de betrokken huurders van in totaal € 2.200

De Vennootschap heeft per 30 juni 2022 geen verdere transacties te melden.

8. Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 30 juni 2022 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	Ondernemingsnummer of Kamer van Koophandel	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	0456.3780.70		
Belgische dochtervennootschappen				
B.E.R.L. Internationaal nv (GVBF)	Dochtervennootschap	0462.037.427	19/12/2018	100%
Apollo Lier nv	Dochtervennootschap	0627.724.513	17/11/2021	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2108	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2018	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Spaanse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
Care Property Invest Tulip S.L.U.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	B-01618727	21/07/2020	100%
Care Property Invest Aster S.L.U.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	B-01906189	10/11/2020	100%
Care Property Invest Jasmine S.L.U.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	B-88542295	18/03/2021	100%
Care Property Invest Iris S.L.U.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	B-06928378	13/07/2021	100%
Care Property Invest Lily S.L.U.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	B-88407200	25/02/2022	100%
Ierse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Emerald Ltd.	Dochtervennootschap	CRO 712356	25/01/2022	100%

9. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN HET BESTUURSORGAAN VAN CARE PROPERTY INVEST NV OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2022.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Care Property Invest nv per 30 Juni 2022, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 25 augustus 2022

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾
Partner

(1) Handelend in naam van een bv

10. Alternatieve prestatemaatstaven

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

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

Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in hoofdstuk “III. EPRA” vanaf pagina 41pagina 41 in dit halfjaarlijks financieel verslag. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

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

10.1 Exploitiatiemarge

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

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

Bedragen in EUR		30/06/2022	30/06/2021
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	19.246.343	16.841.610
Nettohuurresultaat	= B	25.543.750	20.612.883
Exploitiatiemarge	= A/B	75,35%	81,70%

Wanneer we de effecten van de verkoop van ‘Residentie De Anjers’ te Balen (BE) buiten beschouwing laten zou de exploitatiemarge 82% bedragen per 30 juni 2022.

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

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

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

Bedragen in EUR		30/06/2022	30/06/2021
Financieel resultaat	= A	23.947.458	3.866.524
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	28.439.779	7.826.120
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-4.492.321	-3.959.596

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

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

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

Bedragen in EUR		30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen	= A	516.888.611	479.258.685
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	16.810.790	27.975.990
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	-28.439.779	-11.165.200
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	528.517.600	462.447.896

10.4 Interest coverage ratio

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

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

Bedragen in EUR		30/06/2022	30/06/2021
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	19.246.343	16.841.610
Totaal betaalde interestlasten	= B	4.249.913	3.720.020
Interest coverage ratio	= A/B	4,53	4,53



Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E 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