

Halfjaarlijks
Financieel
Verslag **2023**

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

bekendmaking 6 september 2023, na beurstijd 18.00 uur

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van 1 januari 2023 tot 30 juni 2023

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 Venootschap 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.

FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	30 juni 2023	31 dec. 2022	30 juni 2022	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.225,1 m	€ 1.131,3 m		↗ +8%
Marktkapitalisatie	€ 456,4 m	€ 437,2 m		↗ +4%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
Schuldgraad	46,64%	52,37%		↘ -11%
Kost vreemd vermogen	2,62%	2,14%		↗ +22%
Huurinkomsten	€ 32,3 m		€ 25,5 m	↗ +27%

OPERATIONELE KPI'S

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 18,7 miljoen (+ 9% t.o.v. 30 juni 2022), ofwel € 0,50 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 30 juni 2023: 98%
- Indexatie/ LfL groei: 10,63%
- Bezettingsgraad: 100%

GOEDE SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT

- Schuldgraad onder controle: 46,64% (EPRA LTV: 43,80%)
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 29 miljoen (waarvan nog € 21 miljoen cash-out in 2023)
- Stabiele waardering portefeuille: -1,5% in schommeling FV tussen 31 december 2022 en 30 juni 2023
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 30 juni 2023: € 138 miljoen

RISICO-AVERS PROFIEL

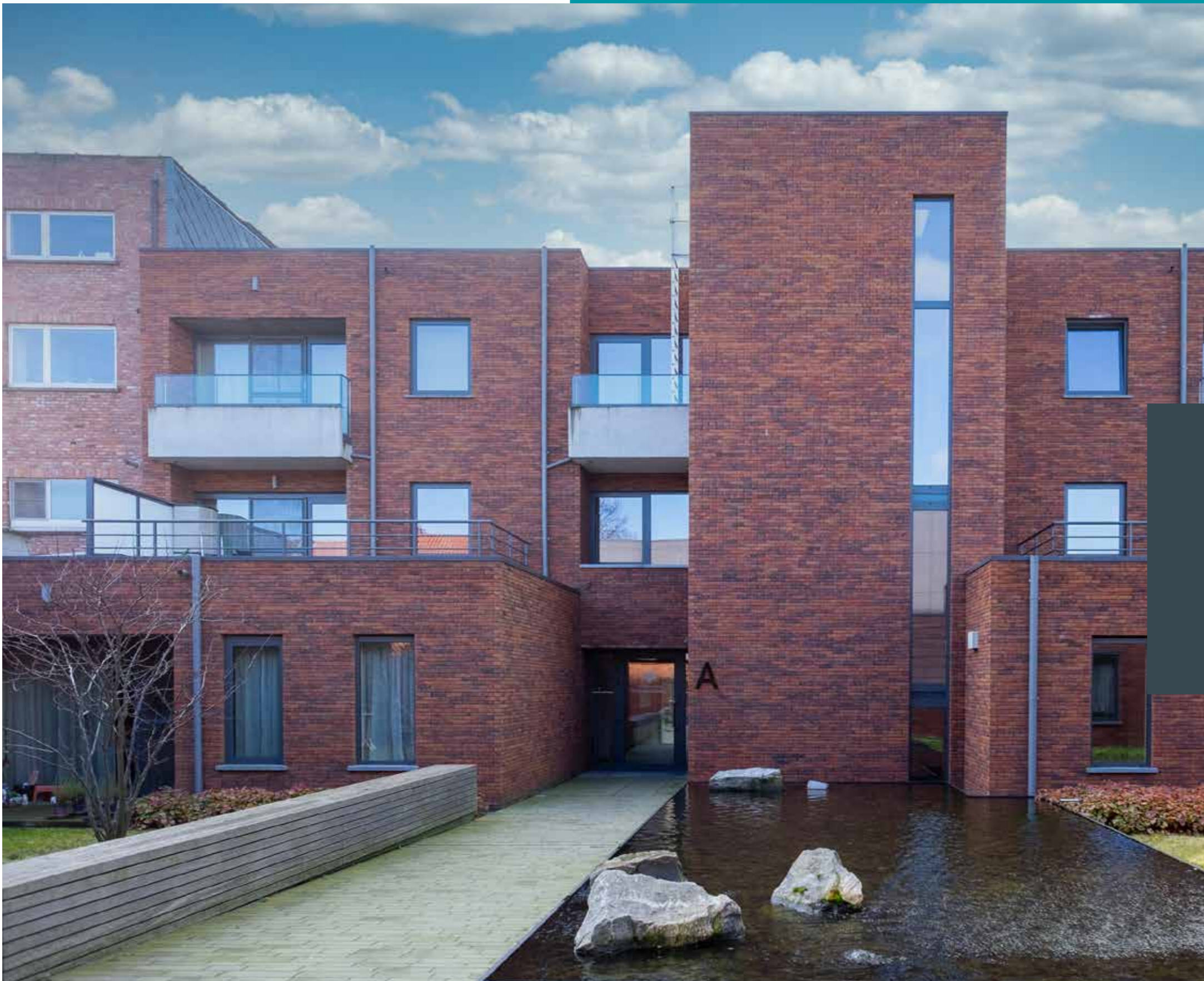
- 26% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (71,5%), Nederland (15,5%), Spanje (6,6%) en Ierland (6,4%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 91%
- Gemiddelde looptijd financiële schulden (incl. CP): 5,72 jaar.

BEVESTIGING VAN DE GUIDANCE VOOR 2023

- EPS: € 1,00 – € 1,03
- DPS: € 1,00 (dividendrendement op basis van de koers op 30 juni 2023: 8,10%)

Inhoud

I. Tussentijds Beheersverslag	10	IV. Vastgoedverslag	54
1. Belangrijke gebeurtenissen	10	1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	54
2. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	14	2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	60
3. Vooruitzichten	24	3. Verslag van de vastgoeddeskundige	66
4. Belangenconflicten	28	V. Verkorte financiële staten	74
5. Corporate governance	29	1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	74
6. Onderzoek en ontwikkeling	30	2. Geconsolideerde balans	75
7. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	30	3. Kasstroomtabel	76
8. Publicatie duurzaamheidsverslag 2022	31	4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	78
9. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)	31	5. Toelichtingen	80
II. Care Property Invest op de beurs	34	6. Gebeurtenissen na balansdatum	88
1. Beurskoers en volume	34	7. Transacties met verbonden partijen	88
2. Dividendbeleid	36	8. Gegevens over de dochterondernemingen	89
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	37	9. Verslag van de commissaris	90
4. Aandeelhouderschap	38	10. Alternatieve prestatie maatstaven	91
5. Financiële kalender	39		
III. EPRA	42		
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	42		



I.
Tussentijds
Beheersverslag

HISTORIEK

1995 - 2023

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.

2017

Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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: 1.000

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

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

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

3 april 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 16 miljoen.

Vanaf 3 april 2019

20.086.876 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.

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 € 26 miljoen.

Vanaf 17 november 2021

26.931.116 volledig volstorte aandelen.

2023

Kapitaalverhoging in geld

24 januari 2023

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 108 miljoen.

Vanaf 24 januari 2023

36.988.833 volledig volstorte aandelen.

2019

Keuzedividend

mei-juni 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 26 juni 2019

20.394.746 volledig volstorte aandelen.

2020

Keuzedividend

mei-juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 19 juni 2020

21.918.213 volledig volstorte aandelen.

2020

Intrede op de Spaanse markt

2020

Kapitaalverhoging in geld (ABB)

juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen.

Vanaf 25 juni 2020

24.110.034 volledig volstorte aandelen.

2022

Intrede op de Ierse markt

2022

Keuzedividend

mei-juni 2022

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 4 miljoen.

Vanaf 20 juni 2022

27.102.910 volledig volstorte aandelen.

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. TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen 1^{ste} semester 2023

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het 1ste semester van 2023.

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 1ste semester 2023 in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
BoCasa	Vulpia	26/04/2023	Bolderberg	2013	Resterende looptijd van 19 jaar	€ 24,2

1.1.2 Projecten 1ste semester 2023 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Huize Willibrordus	Saamborgh	17/05/2023	Ruurlo	2023	20 jaar (triple net)	€ 5,3
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	2016	20 jaar (triple net)	€ 5,8
Lopende projecten in ontwikkeling						
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5
Opgeleverde projecten						
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4
Villa Stella	Korian	12/06/2019	Middelburg	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5

1.1.3 Projecten 1ste semester 2023 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,6
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q1 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,8
Marina Del Port	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q1 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0
Opgeleverde projecten						
Emera Mostoles	Emera	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,1

1.1.4 Projecten 1ste semester 2023 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q2 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4

1.1.5 Andere gebeurtenissen tijdens het 1ste semester van 2023

1.1.5.1 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Het Gehucht N.V.	26/04/2023	Zorgvastgoedsites in België verwerven
Care Property Invest.NL11 B.V. (ex-Gaudium Ruurlo I B.V.)	17/05/2023	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven

1.1.5.2 Kapitaalverhoging in geld

Care Property Invest lanceerde op 11 januari 2023 een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders.

De voornaamste doelstelling van deze kapitaalverhoging bestond erin om de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen.

Na de openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen en de succesvolle private plaatsing van scrips kondigde de Vennootschap op 20 januari 2023 aan dat bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders ingeschreven hebben op 100% van de aangeboden nieuwe aandelen voor een brutobedrag van € 110.966.496 waarvan € 55.016.264 werd toegewezen aan de post kapitaal en € 55.950.232 aan de post uitgiftepremies. Na deze verrichting wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 36.988.833 volledig volgestorte aandelen.

1.1.5.3 Toegestaan kapitaal

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 26 april 2023 werd met een ruime meerderheid van 93,21% besloten tot de hernieuwing van de machtiging inzake het toegestane kapitaal.

De buitengewone algemene vergadering besliste de machtiging inzake het toegestane kapitaal te hernieuwen en te vervangen als volgt:

- Ten belope van een maximumbedrag van € 110.032.531 voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap.
- Ten belope van een maximumbedrag van € 44.013.012 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend.
- Ten belope van een maximumbedrag van € 22.006.506 voor (i) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, (ii) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging.

De machtiging geldt voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering en werd verleend onder de voorwaarde dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal worden met een bedrag hoger dan € 220.065.062. Met andere woorden de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van de hierboven gestelde machtigingen mag in totaal niet hoger zijn dan € 220.065.062.

Voor de documentatie m.b.t. deze buitengewone algemene vergadering en voor meer informatie verwijzen we naar de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/).

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het 1^{ste} semester 2023

1.2.1 Bijkomende investeringen

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het 1^{ste} semester nog de volgende investering heeft gerealiseerd:

1.2.1.1 Bijkomende projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten in ontwikkeling						
Golden Years Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2

1.3 Andere gebeurtenissen na afsluiting van het 1^{ste} semester van 2023

1.3.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opsloping	Datum akte
B.E.R.L. International nv	Care Property Invest nv	01/01/2023	14/07/2023
Igor Haacht nv	Care Property Invest nv	01/01/2023	14/07/2023

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie <https://carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/>.

1.4 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 1^{ste} semester 2023" 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		30/06/2023	30/06/2022
I	Huurinkomsten (+)	32.324.181	25.543.750
Nettohuurresultaat		32.324.181	25.543.750
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	404.213	193.123
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-419.502	-209.172
Vastgoedresultaat		32.308.893	25.527.700
IX	Technische kosten (-)	-2.401	-1.007
Vastgoedkosten		-2.401	-1.007
Operationeel vastgoedresultaat		32.306.492	25.526.694
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-5.342.430	-4.694.775
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-1.580.175	-1.585.574
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		25.383.887	19.246.343
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-13.782.629	16.367.304
Operationeel resultaat		11.601.258	35.613.648
XX	Financiële inkomsten (+)	19.770	118
XXI	Netto-interestkosten (-)	-6.677.601	-4.249.913
XXII	Andere financiële kosten (-)	-1.634.217	-242.526
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.346.462	28.439.779
Financieel resultaat		-9.638.511	23.947.458
Resultaat voor belastingen		1.962.747	59.561.105
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	1.431.437	-3.293.147
XXV	Exittaks (-)	18.835	-209.724
Belastingen		1.450.271	-3.502.871
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		3.413.019	56.058.234
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		3.413.019	56.058.234

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/06/2023	30/06/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	3.413.019	56.058.234
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,0923	2,0683
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	1,55%	34,77%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	0,75%	8,67%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/06/2023	30/06/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	3.413.019	56.058.234
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	15.253.361	-39.001.481
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	242.751	203.867
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	13.782.629	-16.367.304
<i>Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	1.346.462	-28.439.779
<i>Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	1.716.641	2.666.471
<i>Uitgestelde belastingen</i>	-1.835.123	2.935.264
AANGEPASTE EPRA-WINST	18.666.380	17.056.753
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,5046	€ 0,6293
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	8,48%	10,58%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,09%	2,64%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 27.102.910 per 30 juni 2022 en steeg naar 36.988.833 per 30 juni 2023. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, die de assistentiewoningen "Klapgat" gelegen te Haacht bezit. Deze transactie vond plaats op 7 juli 2022 en hiervoor werden 638.715 nieuwe aandelen uitgegeven en (ii) door de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, waardoor 9.247.208 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte 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 € 12,34 per 30 juni 2023 en € 23,85 per 30 juni 2022. 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 2022 met 67,42% gedaald, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 31,89% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2023 zijn gestegen met 26,54% 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) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 10,63% bedraagt per 30 juni 2023 wat neerkomt op een bedrag van € 2,6 miljoen, (ii) de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen en (iii) de oplevering van ontwikkelingsprojecten in 2023. Eveneens dragen de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2022 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2023.

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen per 30 juni 2023 72,2% van de totale huurinkomsten, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 27,8% van de totale huurinkomsten bedragen. Dezelfde verdeling geldt ten opzichte van de EBITDA van de Vennootschap.

Per 30 juni 2023 heeft de Vennootschap geen huurachterstanden waarvoor vorderingen werden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 30 juni 2022 gestegen met € 647.655. Een belangrijk deel van deze stijging kan toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten als gevolg van de indexatie per 1 januari 2023 en de stijging van het gemiddeld personeelsbestand van 22,75 VTE's per 30 juni 2022 naar 26,71 VTE's per 30 juni 2023.

Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten, welke zich vertaalt in o.a. een stijging van de externe advieskosten.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € -1.585.574 per 30 juni 2022 naar € -1.580.175 per 30 juni 2023.

Per 30 juni 2023 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 219.776, welke grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse en Spaanse projecten, wat bijdraagt tot het kasresultaat van de Vennootschap. Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -1.716.641, welke hoofdzakelijk bestaat uit de afboeking van een groot deel van de openstaande handelsvordering van een Belgisch pand (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant. De Vennootschap benadrukt dat zij slechts 1 project in portefeuille heeft met deze exploitant welke per 30 juni 2023 minder dan 0,7% van de totale huurinkomsten vertegenwoordigt. De Vennootschap streeft ernaar om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand en is daarvoor volop in gesprek met diverse partijen. Deze afboeking betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

Hoewel de Vennootschap er zeer goed in geslaagd is de inflatie door te rekenen aan haar huurders, bedragen de **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** € -13.782.629 per 30 juni 2023 als gevolg van de opwaartse druk op de yields.

Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de sterk stijgende interestvoeten op de markt. Dit reflecteert zich dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet dewelke 2,62% bedraagt op basis van de uitstaande kredieten per 30 juni 2023 t.o.v. 1,59% per 30 juni 2022. Teneinde de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Per 30 juni 2023 werden haar openstaande schulden dan ook voor 91% ingedekt. De stijging van de indekkingsgraad t.o.v. 69,42% op 31 december 2022 is toe te wijzen aan (i) de kapitaalverhoging waardoor schulden met variabele rentevoet werden terugbetaald en (ii) het afsluiten van bijkomende interest rate swaps in de loop van het eerste semester van 2023.

Op 10 maart 2023 werden om opportuniteitsredenen de uitstaande Sustainability Bonds ten belope van € 32,5 miljoen terugbetaald. Dit bracht een éénmalige kost met zich mee van ongeveer € 1,1 miljoen die betrekking heeft op de uitgiftekosten en indekkingskosten die in het eerste kwartaal volledig in de resultatenrekening worden opgenomen.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

Deze kosten maken deel uit van de **andere financiële kosten** en werden reeds mee in rekening genomen bij de EPS-DPS-guidance die de Vennoetschap gaf in haar persbericht d.d. 8 maart 2023, over het volledig boekjaar 2023. Ter compensatie werd voor € 30,5 miljoen bijkomend getrokken op het sustainable rollover krediet bij ABN-AMRO, waardoor deze lijn vanaf dan volledig benut is.

Het financieel resultaat werd per 30 juni 2023 negatief beïnvloed ten belope van € 1.346.462 door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Hoewel deze nog steeds een positieve waarde van € 20.276.660 kent per 30 juni 2023, betekent dit toch een lichte daling in vergelijking met de waarde van € 21.780.342 per 31 december 2022.

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 2023 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen evenals de uitgestelde belastingen (vorderingen) m.b.t. de Ierse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 juni 2023 op geconsolideerde basis € 18.666.380 ten opzichte van € 17.056.753 op 30 juni 2022. Dit betekent een stijging van 9,44%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is echter gedaald van € 0,6293 op 30 juni 2022 naar € 0,5046 op 30 juni 2023. Deze daling van -19,81% is voornamelijk het gevolg van de uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen op 24 januari 2023 naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld.



Vorst (BE) | Nuance

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.197.158.106	1.156.205.825
B. Immateriële vaste activa	75.603	91.656
C. Vastgoedbeleggingen	976.676.314	934.268.830
D. Andere materiële vaste activa	4.927.947	4.981.964
E. Financiële vaste activa	25.691.519	26.781.435
F. Vorderingen financiële leasing	176.783.885	177.018.085
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.021.423	11.738.065
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.981.414	1.325.790
II. VLOTTENDE ACTIVA	18.701.915	18.310.151
D. Handelsvorderingen	6.892.168	6.021.636
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.755.548	8.646.882
F. Kas en kasequivalenten	2.890.747	2.371.183
G. Overlopende rekeningen	1.163.452	1.270.450
TOTAAL ACTIVA	1.215.860.021	1.174.515.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	647.321.317	563.394.815
A. Kapitaal	220.065.062	165.048.798
B. Uitgiftepremie	299.367.317	246.128.473
C. Reserves	124.171.665	63.553.245
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	3.717.273	88.664.299
VERPLICHTINGEN	568.538.704	611.121.161
I. Langlopende verplichtingen	163.311.106	214.947.796
B. Langlopende financiële schulden	152.790.301	206.541.529
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.411.204	4.998.048
E. Andere langlopende verplichtingen	2.208.503	1.970.685
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.901.099	1.437.534
II. Kortlopende verplichtingen	405.227.598	396.173.365
B. Kortlopende financiële schulden	387.271.207	376.761.772
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.529.358	13.694.711
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.933.984	1.398.649
F. Overlopende rekeningen	6.493.051	4.318.233
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.215.860.021	1.174.515.976

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat op basis van de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2022 van Care Property Invest Spain S.L. welke nog verwerkt dient te worden na goedkeuring door de Algemene Vergadering.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste semester van 2023 met € 42.407.484. De variatie wordt in positieve zin beïnvloed door (i) de verwerving van vastgoedbeleggingen (€ 35,9 miljoen) en (ii) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 19,1 miljoen). Daarnaast wordt de variatie negatief beïnvloed door de daling van de fair value van de totale portefeuille met € 12,6 miljoen. Gedurende het eerste semester van 2023 werden 3 projecten opgeleverd met een conventionele waarde van € 29,0 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 975,3 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België, 10,9% voor het vastgoed in Nederland en 9,96% 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 2023 bevat deze rubriek € 4.904.231 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik", welke nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2022 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor te Schoten.

Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden aan het einde van het contract voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, en gedurende de looptijd van het contract voor de projecten "Hof ter Moere" te Moerbeke (BE), "Hof Driane" te Herenthout (BE), "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.

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. Als gevolg van het faillissement van de exploitant van één van de Belgische leasingprojecten in portefeuille (dit project bedraagt minder dan 0,7% van de totale huurinkomsten), werd uit voorzichtigheid al een groot deel van de geboekte handelsvordering afgeboekt. De Vennootschap is momenteel volop in gesprek met diverse partijen om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand. Deze afboeking betreft een niet-kascorrectie en heeft dan ook geen impact op de aangepaste EPRA-winst van de Vennootschap.

De reële waarde van de financiële leasings bedraagt € 248.416.000 per 30 juni 2023 en werd vanaf dit kwartaal berekend o.b.v. een aangepaste methode.

Bij de 'oude' berekeningsmethode, waarbij de toekomstige kasstromen verdisconteerd werden o.b.v. IRS-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge, werd gebruik gemaakt van de initiële kasstromen (m.a.w. de contractuele huur bij aanvang van het contract zonder rekening te houden met de reeds doorgerekende indexaties). Gezien de huidige macro-economische omgeving van verhoogde inflatie leidde dit tot een onverantwoord grote daling van de reële waarde van de financiële leasings en wordt daardoor bij behoud van deze methode geen getrouw beeld meer gegeven van de reële waarde van de financiële leasings. Bijgevolg resulteert dit ook in een te conservatieve weergave van o.a. de EPRA NTA en EPRA LTV.

Om bovenstaande redenen heeft de Vennootschap ervoor gekozen om vanaf dit kwartaal voor de berekening van de fair value een beroep te doen op een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De fair value wordt vanaf heden dan ook berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 30 juni 2023 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,14% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,08%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 114.056 per assistentiewoning, welke nog steeds conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De reële waarde per 30 juni 2023 berekend o.b.v. de 'oude' berekeningsmethode zou € 196.048.772 of € 90.013 per assistentiewoning bedragen waarbij rekening werd gehouden met een gewogen gemiddelde IRS-rentevoet van 2,94% en een gewogen gemiddelde risicomarge van 1,02%.

De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** bedroegen € 7.755.548 per 30 juni 2023, waarvan € 6,9 miljoen betrekking heeft op terug te vorderen btw in Spanje, als gevolg van de geruisloze fusies van de Spaanse dochtervennootschappen met Care Property Invest Spain Socimi S.L.U., welke in augustus ontvangen werd.



's-Graveland (NL) | Wolfsbergen

Schulden en verplichtingen

Met de gegenereerde netto-opbrengsten van de kapitaalverhoging in geld, welke plaatsvond in januari 2023, werd in eerste instantie een deel van de uitstaande financiële schulden van de Vennootschap terugbetaald, waardoor deze aanzienlijk zijn gedaald.

De Vennootschap beschikt op 30 juni 2023 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 2023 bedraagt het opgenomen bedrag € 24,0 miljoen aan commercial paper en € 33,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	30/06/2023	31/12/2022
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,72	5,94
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	539.583.437	583.211.873
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,62%	2,14%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	275.883.542	156.106.292
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	20.276.660	21.780.342

(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 91% van haar schulden ingedekt per 30 juni 2023, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De Vennootschap sloot in de loop van het eerste semester van 2023 vijf bijkomende interest rate swaps af met een notionele waarde van € 190 miljoen waarvan voor € 70 miljoen de indekking pas zal ingaan op 3 juli 2023. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 8,0 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,64% op 30 juni 2023. De beschikbare ruimte per 30 juni 2023 voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 396,5 miljoen. De Vennootschap wenst te benadrukken dat het haar strategie is om de schuldgraad onder de 50% te houden. Alvorens dit percentage te bereiken heeft ze nog een ruimte van € 79,8 miljoen.

De **andere langlopende financiële verplichtingen** hebben betrekking op de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Financiële instrumenten met een positieve reële waarde worden opgenomen onder de post **financiële vaste activa**.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 2.208.503 en zijn beperkt gestegen t.o.v. 31 december 2022. 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 stijging t.o.v. 31 december 2022 tot een bedrag van € 1.933.984 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

2.5 Geconsolideerde balans met financiële leasingen aan reële waarde ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	30/06/2023	31/12/2022
Immateriële vaste activa	75.603	91.656
Vastgoedbeleggingen	976.676.314	934.268.830
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	248.416.000	197.017.859
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	25.687.864	26.778.389
Uitgestelde belastingen - activa	2.981.414	1.325.790
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	20.742.770	20.923.978
Kas en kasequivalenten	2.890.747	2.371.183
TOTAAL ACTIVA	1.277.470.712	1.182.777.684
Eigen vermogen	647.321.317	563.394.815
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	61.610.691	8.261.709
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad ⁽²⁾	553.733.351	600.367.347
Andere verplichtingen	14.805.352	10.753.813
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.277.470.712	1.182.777.684
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	44,34%	51,99%

- (1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen. De reële waarde van de financiële leasingen werd vanaf 30 juni 2023 berekend door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield d.m.v. de verdiscontering van alle toekomstige kasstromen aan een OLO-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge. De kasstromen betreffen de geïndexeerde kasstromen, maar houden geen rekening met toekomstige indexaties. De reële waarde per 31 december 2022 werd berekend o.b.v. de 'oude' berekeningsmethode en houdt bij de kasstromen enkel rekening met de initiële kasstromen en gebruikt voor de verdiscontering de IRS-rentevoeten op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.
- (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	30/06/2023	31/12/2022
Totale activa	1.215.860.021	1.174.515.976
Verplichtingen	-568.538.704	-611.121.161
NETTO ACTIVA	647.321.317	563.394.815
Netto activa per aandeel	€ 17,50	€ 20,31
Totale activa	1.215.860.021	1.174.515.976
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-588.815.365	-632.901.503
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	627.044.656	541.614.473
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel	€ 16,95	€ 19,52
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasingen	1.277.470.713	1.182.777.685
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-590.355.606	-632.881.414
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN "IMMATERIËLE ACTIVA" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NTA)	687.115.107	549.896.272
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten", "uitgestelde belastingen" en "immateriële activa" en incl. RW financiële leasing (EPRA NTA) per aandeel	€ 18,58	€ 19,82

- (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 geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,64% op 30 juni 2023. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2023 en het eerste semester van 2023 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- 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 2022 en de daling ervan gedurende het eerste semester van 2023 a.g.v. de kapitaalverhoging. Ze houden ook rekening met de gestegen interestvoeten als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;
- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2023.

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. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie op 1 januari 2023 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages (deze vertegenwoordigen 74% van de totale huurinkomsten o.b.v. de contractuele aanvangshuur). Voor de huurinkomsten die in de loop van 2023 geïndexeerd worden (op de verjaardag

van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses. De Vennootschap kan bevestigen dat 99% van de reeds doorgerekende indexaties op datum van dit verslag ontvangen werden;

- 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 mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen bijkomend 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.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

(1) Uitgezonderd het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een double net-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd en het project "Tilia" te Gullegem waarvoor een single net-overeenkomst op lange termijn werd afgesloten.

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 46,64% op 30 juni 2023.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2023 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden en zal eindigen tussen 47% en 50%.

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 handhaaft voor het volledige boekjaar 2023 haar EPS guidance van € 1,00 - € 1,03 en haar DPS-guidance van € 1,00.

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 15,27 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, en rekening houdend met de bijkomende aandelen na de kapitaalverhoging in januari 2023, voor boekjaar 2023 een stabiel dividend voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten en lange termijn macrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest verwacht de Vennootschap € 66 miljoen huurinkomsten voor boekjaar 2023. Dit betekent een stijging van circa 22% t.o.v. boekjaar 2022 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2022 circa € 54 miljoen).

De Vennootschap handhaaft eveneens haar verwachting om voor boekjaar 2023 een aangepaste EPRA-winst te realiseren tussen € 1,00 en € 1,03 en haar intentie om over boekjaar 2023 minstens een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.



Oudsbergen (BE) | Ter Meeuwen

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 2023 (de "Prognose") van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk I.3 "Vooruitzichten" van hun halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2023 zoals vastgesteld op 6 september 2023 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 2023:

- Aangepast EPRA-resultaat per aandeel: bedrag tussen € 1,00 en € 1,03 ;
- Huurinkomsten: € 66 miljoen.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen 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 hypothesen 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 2023 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 2022.

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.

Brussel, 6 september 2023

EY Bedrijfsrevisoren bv

Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch⁽¹⁾

Partner

(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 20 maart 2023 werd een belangenconflict genotuleerd voor de heren Peter Van Heukelom en Filip Van Zeebroeck en mevrouw Valérie Jonkers. De notulen vermelden:

“Vooraleer over te gaan tot de bespreking en besluitvorming over de agenda melden Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing onder sub 4, 5 en 6, vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van het bonusbedrag over boekjaar 2022 en van het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap over het boekjaar 2023 / 2023-2025 en het korte- en langetermijnbonusreglement op hen van toepassing is (de Variabele Verloning).

Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de Variabele Verloning aanspraak zou (kunnen) maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.

De raad van bestuur overloopt de agenda en stelt vast dat er, buiten voormelde belangenconflicten, geen andere belangenconflicten zijn.”



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

5. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2023 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Aanvang le mandaat	Einde mandaat raad van bestuur
Mark Suykens	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder Voorzitter van het college van dagelijks bestuur 	21/05/2003	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Willy Pintens	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Niet-uitvoerend bestuurder Voorzitter van het auditcomité Lid van het investeringscomité 	18/05/2011	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024
Ingrid Ceusters	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 en de heer Michel Van Geyte als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

College van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur bestaat op 30 juni 2023 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

Kapitaalverhoging in geld

Care Property Invest lanceerde op 11 januari 2023 een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders.

De voornaamste doelstelling van deze kapitaalverhoging bestond erin om de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen.

Na de openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen en de succesvolle private plaatsing van scrips kondigde de Vennootschap op 20 januari 2023 aan dat bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders ingeschreven hebben op 100% van de aangeboden nieuwe aandelen voor een brutobedrag van € 110.966.496 waarvan € 55.016.264 werd toegewezen aan de post kapitaal en € 55.950.232 aan de post uitgiftepremies. Na deze verrichting wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 36.988.833 volledig volgestorte aandelen.

8. Publicatie duurzaamheidsverslag 2022

De Vennootschap publiceerde op 30 mei 2023 voor de vierde keer haar duurzaamheidsverslag (in overeenstemming met internationale duurzaamheids- en rapportagerichtlijnen zoals GRI, EPRA sBPR en de Euronext ESG richtlijnen). In dit rapport wordt ingegaan op ons strategisch kader dat onlangs herzien is door een nieuwe materialiteitsoefening uit te voeren die voldoet aan de vereisten van het dubbele materialiteitsprincipe van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Op basis van deze beoordeling heeft Care Property Invest zijn ESG-ambities vormgegeven, met de nadruk op drie impactgebieden: 'Investeren in duurzame gebouwen', 'Bouwen van duurzame relaties' en 'Leiden door ethische praktijken'.

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).

9. 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 gekend:

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.



II. Care Property Invest op de beurs

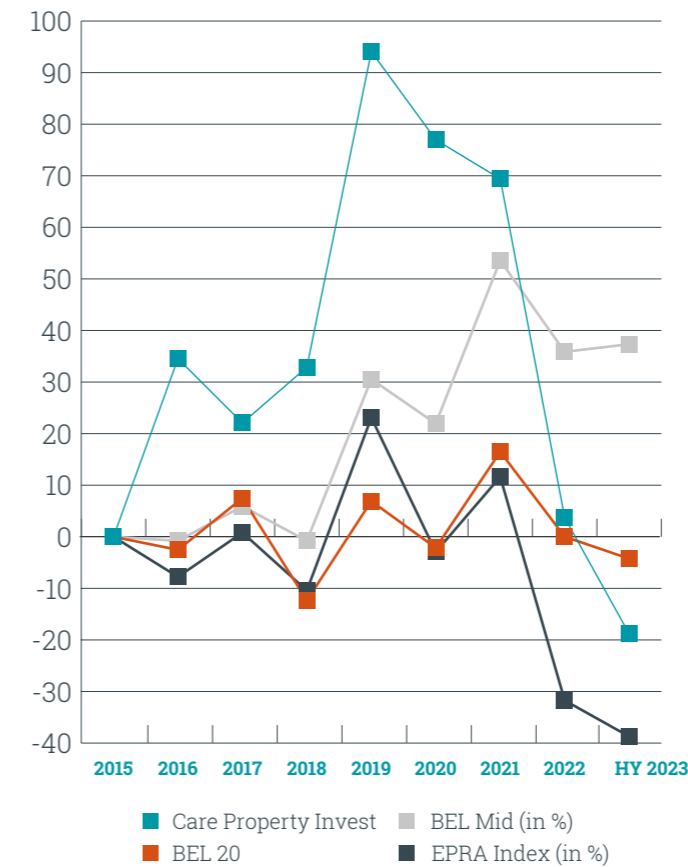
II. CARE PROPERTY INVEST OP DE BEURS

1. Beurskoers en volume

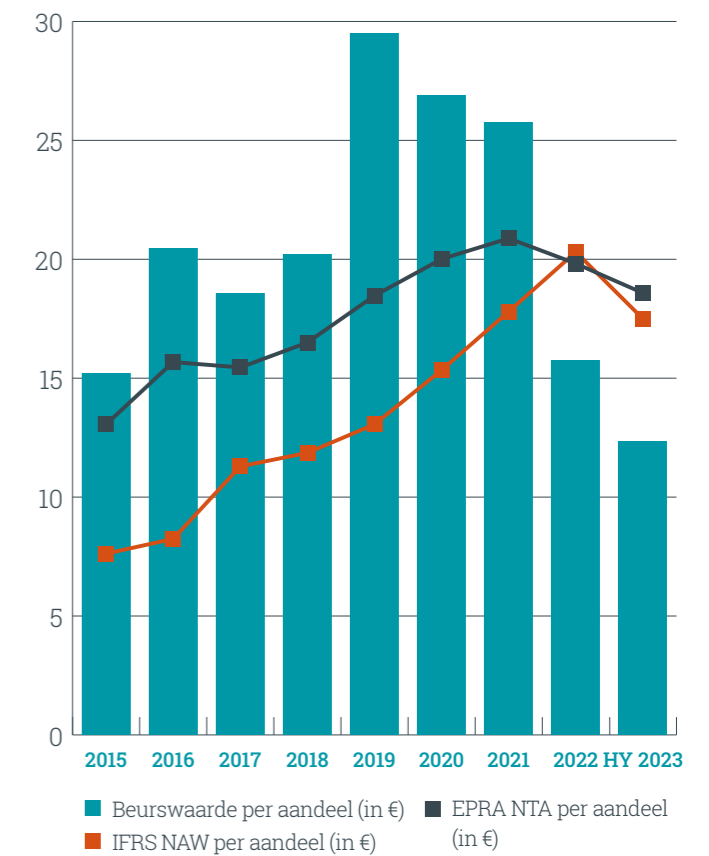
1.1 Aantal en soorten aandelen

Aantal aandelen op	30/06/2023	31/12/2022
Totaal aantal aandelen	36.988.833	27.741.625
waarvan:		
- Aantal aandelen in omloop	36.988.833	27.741.625
- Aantal eigen aandelen	0	0
Waarde aandelen op	30/06/2023	31/12/2022
Beurskoers op afsluitdatum	€ 12,34	€ 15,76
Hoogste slotkoers over de periode	€ 16,66	€ 26,55
Laagste slotkoers over de periode	€ 12,04	€ 14,68
Gemiddelde beurskoers	€ 13,63	€ 21,65
Beurskapitalisatie	€ 456.442.199	€ 437.208.010
Nettowaarde per aandeel	€ 17,50	€ 20,31
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-29,49%	-22,40%
EPRA NTA per aandeel	€ 18,58	€ 19,82
Premie t.o.v. EPRA NTA	-33,57%	-20,49%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	57.668	23.470
Omloopsnelheid	21,65%	22,07%

Vergelijking beurskoers aandelen (in %)

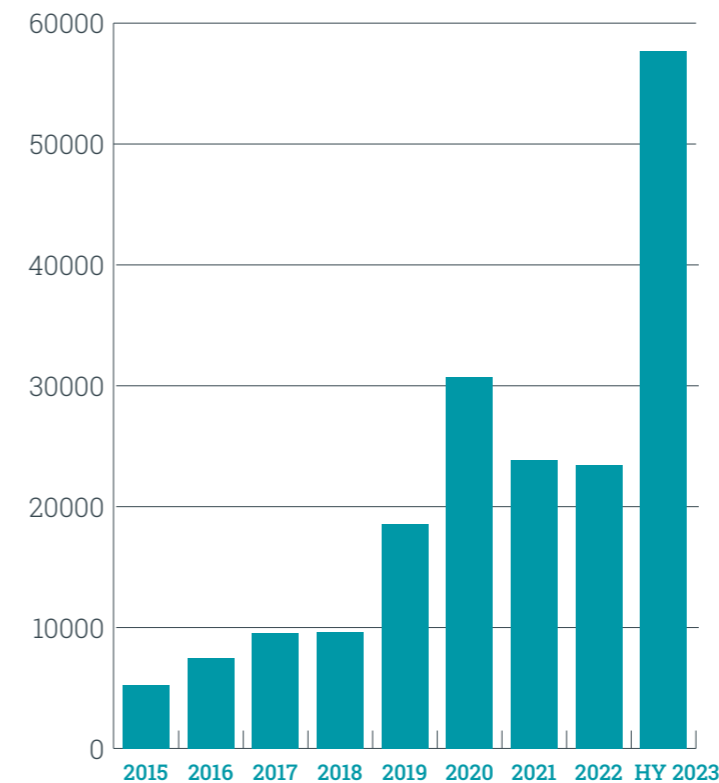


Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel

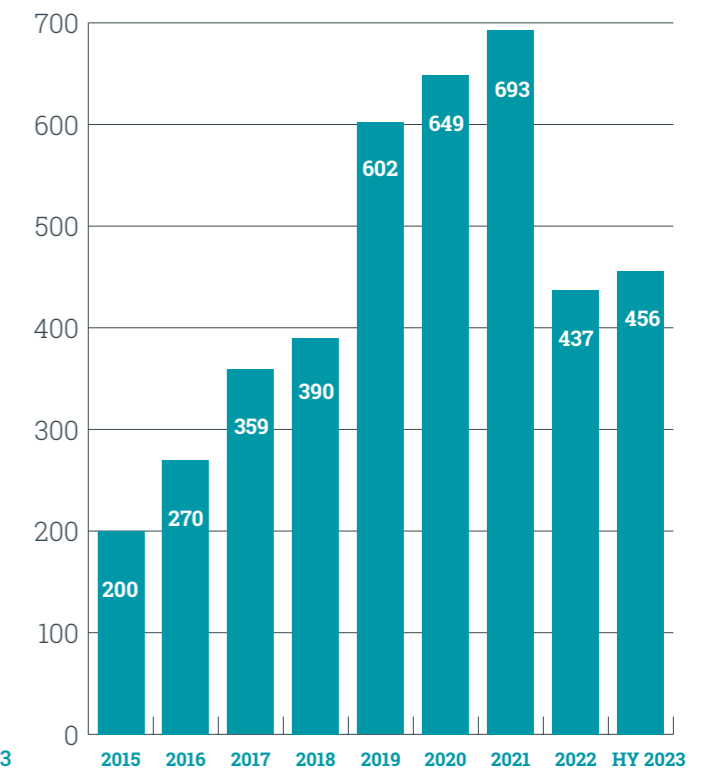


Liquiditeit van de aandelen

(gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



De Vennootschap handhaaft voor het volledige boekjaar 2023 haar EPS-guidance van € 1,00 - € 1,03 en haar DPS-guidance van € 1,00.

1.2 Indexopnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 30 juni 2023 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 2023	
Naam index	Gewicht
Euronext BEL Mid index (Euronext Brussel)	1,77%
Euronext BEL Real Estate (Euronext Brussel)	1,89%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,13%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,21%

2. Dividendbeleid

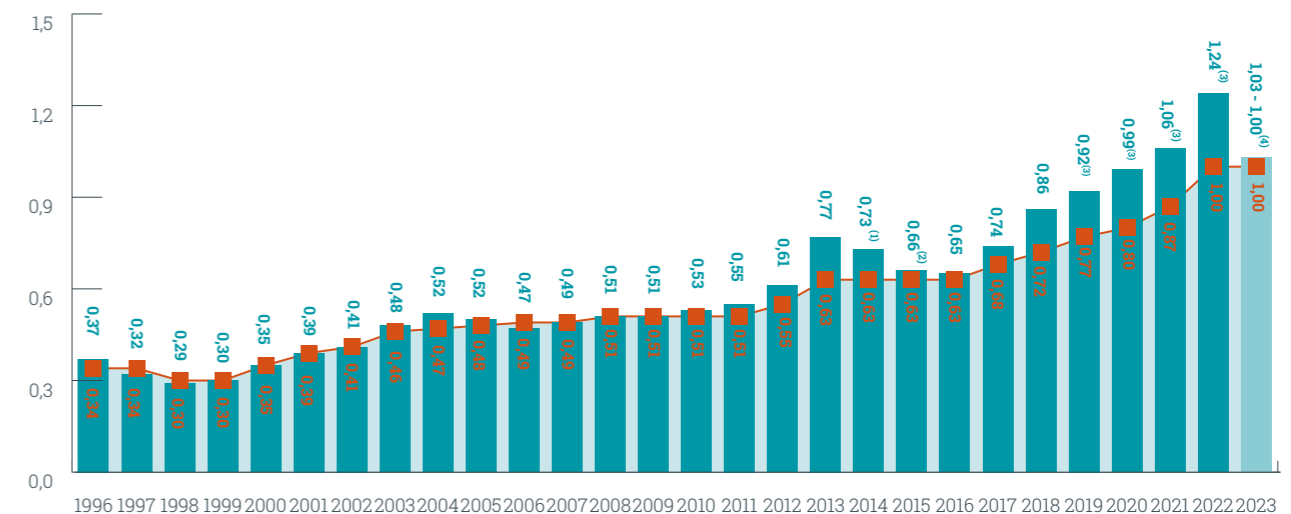
Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 7:211 WVV. – welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen – niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80%. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een 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 groei-strategie.

Care Property Invest heeft de intentie om voor boekjaar 2023 een ongewijzigd brutodividend uit te keren van minstens € 1,00 per aandeel, wat neerkomt op een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

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

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

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



- (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), 2 kapitaalverhogingen in 2021 van in totaal € 68 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 2 kapitaalverhogingen in 2022 van in totaal € 18 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (4) Vooruitzichten. Daling winst per aandeel, als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen door kapitaalverhoging op 24 januari 2023 van € 108 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie). EPS tussen € 1,00 en € 1,03. DPS € 1,00.

■ 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 2023 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 30/06/2023
Care Property Invest nv	BE6296620592	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	100,39%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	97,13%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	88,68%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	91,21%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	86,53%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	21/01/2020	21/01/2028	8	0,90%	86,46%
Care Property Invest nv	BE6337332314	€ 2.000.000	19/08/2022	24/08/2023	1	2,00%	99,70%
Care Property Invest nv	BE6337268641	€ 10.000.000	22/08/2022	22/08/2029	7	4,18%	89,43%
TOTAAL		€ 33.000.000					

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 € 24,0 miljoen opgenomen op 30 juni 2023.



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk

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%. Op 10 maart 2023 werden deze bonds vervroegd terugbetaald.

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 24 januari 2023 meldde Pensio B aan de Vennootschap dat ze vanaf deze datum de drempel van 3% niet langer overschrijdt als gevolg van een passieve onderschrijding.

Op 15 maart 2023 meldde Ameriprise Financial Inc aan de Vennootschap dat zij vanaf 10 maart 2023 de drempel van 3% overschrijdt als gevolg van het tijdelijk bezit van stemrechten Care Property Invest door een vennootschap binnen de groep.

Care Property Invest verwijst naar haar website www.carepropertyinvest.be voor de publicatie van deze transparantie-verklaringen.

Buiten deze nieuwe meldingen van Pensio B en Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2023 geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijding van de drempel van 3%.

Aandelenverdeling op	30 juni 2023		24 januari 2023 ⁽¹⁾		31 december 2022	
	% 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)
Uitstaande Aandelen	100%	36.988.833	100%	36.988.833	100%	27.741.625
Eigen aandelen	0%	0	0%	0	0%	0
Aandelen op naam	4,64%	1.717.986	4,69%	1.733.872	6,12%	1.698.713
Gedematerialiseerde aandelen	95,36%	35.270.847	95,31%	35.254.961	93,88%	26.042.912

Op 30 juni 2023 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

(1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld dewelke Care Property Invest op 11 januari 2023 aanbod aan haar aandeelhouders via een openbare aanbidding tot inschrijving gevolgd door een private plaatsing van de scrips in een "accelerated bookbuilding" (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). De inschrijvingsperiode kende een succesratio van 63,90% waarna de niet-uitgeoefende scrips allen verkocht werden via de versnelde private plaatsing, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 110.966.496 en de uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen op 24 januari 2023 tegen een uitgifteprijs van €12,00 per aandeel. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen

5. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2023	8 november 2023, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2023	Maart 2024
Jaarlijks financieel verslag 2023	April 2024
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2024	Mei 2024
Gewone Algemene Vergadering	29 mei 2024, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3, 2900 Schoten)
Halfjaarlijks financieel verslag 2024	September 2024



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 € 790 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, informatievervalsing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatievervalsing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijkse 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 2021 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2022 voor de zesde opeenvolgende 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). Sinds 2020 publiceert de Vennootschap jaarlijks een sustainability rapport over haar activiteiten van het voorbije boekjaar, waarbij steeds de sBPR worden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag over boekjaar 2021 in september 2022 eveneens een EPRA sBPR Gold 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 2023 samengesteld op basis van een groep van 109 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 210 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap maakt momenteel geen deel uit van deze index.

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.

De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren m.b.t. 2023, 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.

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA.

		30/06/2023	30/06/2022
EPRA-winst	x € 1.000	16.707	14.186
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,45	0,52
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	18.666	17.057
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	0,50	0,63
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) ⁽¹⁾	%	17,97%	18,59%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) ⁽¹⁾	%	17,96%	18,58%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicator werden de vergelijkende cijfers van 2022 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken

		30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV	x € 1.000	733.577	590.252
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	19,83	21,28
EPRA NTA	x € 1.000	687.115	549.896
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	18,58	19,82
EPRA NDV	x € 1.000	703.591	570.602
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	19,02	20,57
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,26%	5,06%
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)	%	5,50%	5,35%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,02%	0,05%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA LTV	%	43,80%	51,34%
De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar onroerend goed.			

(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 2023 is er 1 leegstaande flat voor het project "Tilia".

1.2.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	30/06/2022
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	3.413	56.058
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	13.294	-41.872
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	13.783	-16.367
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	1.346	-28.440
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-1.835	2.935
EPRA-winst	16.707	14.186
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	27.102.910
EPRA-winst per aandeel (in €)	0,45	0,52

(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	30/06/2023	30/06/2022
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	3.413	56.058
Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:	15.253	-39.001
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	13.783	-16.367
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	1.346	-28.440
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-1.835	2.935
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	1.959	2.870
Aangepaste EPRA-winst	18.666	17.057
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	27.102.910
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)	0,50	0,63

(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	30/06/2023	30/06/2022
EPRA-winst	16.707	14.186
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	243	204
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	1.717	2.666
AANGEPASTE EPRA-winst	18.666	17.057
Bedragen in EUR/aandeel	30/06/2023	30/06/2022
EPRA-winst	0,4517	0,5234
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0066	0,0075
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0464	0,0984
AANGEPASTE EPRA-winst	0,5046	0,6293

1.2.4 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	647.321	563.395
Verwaterde NAW	647.321	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	61.611	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	708.932	571.657
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	1.465	-112
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	20.277	21.780
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	46.386	40.264
EPRA NRV	733.577	590.252
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NRV per aandeel (in €)	19,83	21,28

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de fair value van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "V Verkorte financiële staten", bij het punt "5.4.2 Vorderingen financiële leasing" op pagina 84.

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

1.2.5 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	647.321	563.395
Verwaterde NAW	647.321	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	61.611	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	708.932	571.657
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	1.465	-112
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	20.277	21.780
(viii.b) immateriële vaste activa	76	92
EPRA NTA	687.115	549.896
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NTA per aandeel (in €)	18,58	19,82

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de fair value van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "V Verkorte financiële staten", bij het punt "5.4.2 Vorderingen financiële leasing" op pagina 84.

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

1.2.6 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	647.321	563.395
Verwaterde NAW	647.321	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	61.611	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	708.932	571.657
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-5.341	-1.054
EPRA NDV	703.591	570.602
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NDV per aandeel (in €)	19,02	20,57

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de fair value van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "V Verkorte financiële staten", bij het punt "5.4.2 Vorderingen financiële leasing" op pagina 84.

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

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

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	975.312	932.903
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	248.416	197.018
Projectontwikkelingen (-)	-38.558	-52.485
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	1.185.170	1.077.436
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	43.466	36.774
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.228.636	1.114.210
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	64.686	56.429
Vastgoedkosten (-)	-2	-3
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	64.684	56.426
Huurskortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	2.836	3.232
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	67.519	59.658
EPRA NIR (in %)	5,26%	5,06%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,50%	5,35%

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de fair value van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "V Verkorte financiële staten", bij het punt "5.4.2 Vorderingen financiële leasing" op pagina 84.

1.2.8 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	30/06/2023	31/12/2022
Huoppervlaktes (in m ²)	566.135	544.622
GHW van leegstaande oppervlaktes	10	30
GHW van de totale portefeuille	63.887	60.598
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,02%	0,05%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project "Tilia", in 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 2023 is er slechts 1 leegstaande flat voor het project "Tilia".

1.2.9 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	30/06/2022				30/06/2023		
	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	20.457	204	0	290	22.630	23.124	10,62%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	12.329	204	0	290	13.650	14.144	
Financiële leasings	8.128	0	0	0	8.980	8.980	
Nederland	2.548	188	0	1.954	2.878	5.021	12,97%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.548	188	0	1.954	2.878	5.021	
Spanje	1.320	48	0	686	1.402	2.136	6,19%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.320	48	0	686	1.402	2.136	
Ierland	0	0	0	2.044	0	2.044	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	2.044	0	2.044	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN EN FINANCIËLE LEASINGS IN EXPLOITATIE	24.325	440	0	4.974	26.910	32.324	10,63%

1.2.10 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	30/06/2022
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-5.643	-4.644
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-15	-16
Technische kosten	-2	-1
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-3	-3
Algemene kosten van de vennootschap	-5.342	-4.695
Andere operationele opbrengsten en kosten	-280	71
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-5.643	-4.644
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	3	3
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-5.640	-4.641
Brutohuurinkomsten (C)	31.396	24.980
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C) ⁽¹⁾	17,97%	18,59%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C) ⁽¹⁾	17,96%	18,58%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	3.024	989

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicator werden de vergelijkende cijfers van 2022 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken

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



In september 2022 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de zesde keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

1.2.11 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	31/12/2022
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	479.024	483.023
Commercial paper ⁽¹⁾	24.000	30.500
Obligatieleningen ⁽¹⁾	33.000	65.500
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.560	4.189
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	2.891	2.371
Netto schulden (a)	536.693	580.841
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.517	5.517
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	936.754	880.418
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	38.558	52.485
Immateriële vaste activa	76	92
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	67.628	15.905
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	176.784	177.019
Totale eigendoms waarde (b)	1.225.317	1.131.435
EPRA LTV (a/b)	43,80%	51,34%

- (1) Het totaal van deze posten bedraagt € 539.584 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 152.790 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 387.271 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belopen van € 478 duizend m.b.t. ontvangen huurwaarborgen.
- (2) Dit betreft de reële waarde van de zetel van de Vennootschap op basis van het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim cvba.
- (3) Het totaal van deze posten bedraagt € 975.312 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 976.676 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.364 duizend).
- (4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 87.446 duizend) en de schulden (€ 19.818 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 3 duizend), handelsvorderingen financiële leasing (€ 71.632 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 6.892 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 7.756 duizend) en overlopende rekeningen (€ 1.163 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 478 duizend), exit taks (€ 1.384 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 9.529 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 1.934 duizend) en overlopende rekeningen (€ 6.493 duizend).
- (5) De "handelsvorderingen financiële leasing" werden opgenomen aan reële waarde. Vanaf 30 juni 2023 wordt de fair value van de financiële leasing bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "V Verkorte financiële staten", bij het punt "5.4.2 Vorderingen financiële leasing" op pagina 84. Bij gebruik van de boekwaarde van de "handelsvorderingen financiële leasing" ten belope van € 10.021 duizend, zou de EPRA LTV 46,12% bedragen.
- (6) Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 176.783 duizend), vermeerderd met andere financiële activa (€ 1 duizend).

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture of material associate en heeft geen minderheidsbelangen. Alle activa en passiva zijn voor 100% eigendom van Care Property Invest.

1.2.12 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023	30/06/2022
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	35.939	95.500
(2) Ontwikkeling	16.401	23.323
(3) Vastgoed in exploitatie	2.474	293
<i>Verbetering verhuurbare oppervlakte</i>	1.943	0
<i>Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten</i>	531	293
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	54.815	119.116
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	54.815	119.116

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

- (1) **2023:** Het betreffen de acquisities van de projecten "BoCasa" in Bolderberg (BE), "Huize Willibrordus" in Ruurlo (NL) en "Residence Oldenbarnevelt" in Rotterdam (NL).
2022: Het betreffen de acquisities van de projecten "Emera Murcia" in Murcia (ES), "Ballincurrag Care Centre" in Ballincurrag (IE), "Cairnhill Nursing Home" in Bray (IE), "Dunlavin Nursing Home" in Dunlavin (IE), "Elm Green Nursing Home" in New Dunsink (IE), "Leeson Park Nursing Home" in Ranelagh (IE) en "Ratoath Manor Nursing Home" in Ratoath (IE).
- (2) **2023:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten "Villa Stella" in Middelburg (NL), "St. Josephkerk" in Hillegom (NL), "Warm Hart Zuidwolde" in Zuidwolde (NL), "Warm Hart Ulestraten" in Ulestraten (NL), "Emera Mostoles" in Madrid (ES), "Solimar Tavernes Blanques" in Tavernes Blanques (ES), "Solimar Elche" in Elche (ES), "Marina Del Port" in Barcelona (ES) en "Sugerloaf Care Centre" in Kilmacanogue (IE).
2022: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten "Villa Maria (pastorie)" in Tilburg (NL), "Villa Stella" in Middelburg (NL), "St. Josephkerk" in Hillegom (NL), "Zorgvilla Aldenborgh" in Roermond (NL), "Mariënhaven" in Warmond (NL), "Villa le Monde" in Vught (NL), "Huize Elsrijk" in Amstelveen (NL), "Villa Ouderkerk" in Ouderkerk aan de Amstel (NL), "Emera Carabanchel" in Madrid (ES) en "Emera Mostoles" in Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten "Warm Hart Zuidwolde" in Zuidwolde (NL), "Warm Hart Ulestraten" in Ulestraten (NL) en "Solimar Tavernes Blanques" in Tavernes Blanques (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 Care Property Invest 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 België, Nederland en Spanje kon verwerven tijdens het 1^e semester 2023. Meer informatie over deze projecten kan worden teruggevonden in het hoofdstuk "1. Tussentijds Beheersverslag", punt "1. Belangrijke gebeurtenissen" op pagina 10.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
België			
Effectief verworven projecten met onmiddellijk rendement			
BoCasa	Bolderberg	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen	Vastgoedbelegging
Nederland			
Effectief verworven projecten met onmiddellijk rendement			
Huize Willibrordus	Ruurlo	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Residence Oldenbarnevelt	Rotterdam	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Opgeleverde projecten			
Warm Hart Zuidwolde	Zuidwolde	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Villa Stella	Middelburg	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Spanje			
Opgeleverde projecten			
Emera Mostoles	Mostoles	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging



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.

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, duurzame en toekomstbestendige gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters met wie een langetermijnverbintenis kan worden afgesloten, dit bij voorkeur onder een

triple-netregime. 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 markten 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. 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 in Ierland.

Hieronder neemt de Vennootschap de beschrijving op van de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is.

Meath (IE) | Ratoath Manor Nursing Home



Markt van de huisvesting voor senioren in België⁽¹⁾

Voor de Belgische woonzorgcentra ligt de covid-crisis volledig achter de rug, waarbij de bezettingsgraden terug schommelen rond het niveau voor covid.

Zorgvastgoed wordt relatief hoog gewaardeerd wegens de achterliggende langetermijntriple-netcontracten met professionele en solvabele exploitanten. Deze contracten worden gewaardeerd met beperkte risico's.

De recente crisis zal wellicht aantonen dat ook het zorgvastgoed een inherent risico kent: langetermijncontracten houden slechts stand zolang de EBITDAR van de exploitatie geen schokken kent. De continuïteit in de 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 actuele yields.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt de laatste jaren steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in een 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 de 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 moet steeds volledig operationeel zijn en mag op geen enkel moment defecten vertonen.

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

Dit zou de exploitatie niet ten goede komen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple-netcontracten 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.

Tot voor een jaar kon men stellen dat door de globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tezelfdertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten, de brutohuurrendementen steeds lager werden. Hierbij werden transacties, met triple-nethuurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen vanaf 4%. Het laatste jaar kenden de rentevoeten echter een snelle opwaartse beweging. Anderzijds is de inflatie ook sterk toegenomen. Hierdoor is er een stijging te merken in de huurrendementen. Deze stijging wordt echter opgevangen door de automatische indexering van de huurprijzen. Deze bedroeg circa 10% het afgelopen jaar. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie, of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt enkel groter doordat bij lage rendementen een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk is.



Lennik (BE) | Keymolen

Markt van de huisvesting voor senioren in Nederland⁽¹⁾

De zorgvastgoedsector bestaat uit diverse segmenten, elk met een eigen karakter. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen zorgvastgoed dat 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 behandelingen, met eventueel een kort verblijf, en staat in het teken van herstel en genezing.

Ouderen willen en moeten langer thuis blijven wonen. Hierdoor ontstaat er een grotere vraag naar seniorenwoningen en zorgappartementen. Nederland telde in januari 2022 850.512 tachtigplussers. Er wordt verwacht dat de levensverwachting de komende dertig jaar sterk zal toenemen tot 2,6 miljoen tachtigplussers in 2050. Een deel van deze groep zal langdurige zorg nodig hebben, te denken aan dementie, een aandoening die naar verwachting in 2040 de hoogste sterfte en ziektelast zal veroorzaken. Deze intensieve zorgbehoefte zal de vraag naar dit type zorgvastgoed, dewelke momenteel niet beschikbaar is, enkel doen toenemen. Meer dan de helft van de 75-plussers heeft te maken met eenzaamheid. Zo ontstaat er een vraag naar een nieuwe woonvorm tussen thuis- en verpleegzorg, die de druk op professionele zorg vermindert. Ouderen willen verhuizen naar een plek die kleiner is, maar waar ze zelfstandig kunnen blijven wonen en gemakkelijk anderen kunnen ontmoeten. Momenteel is er onvoldoende aanbod van dergelijke woonvormen.

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

Tegen 2030 moeten er meer dan 200.000 zorgwoningen op de markt komen. Daarnaast is een groot deel van de bestaande voorraad verouderd. Deze zullen de komende decennia verduurzaamd moeten worden, in lijn met de klimaatdoelstellingen.

In 2022 werd er in totaal € 1,3 miljard in zorgvastgoed geïnvesteerd omdat de sector van zorgvastgoed een stabiele markt is, ook in minder gunstige tijden. Dat is een record ten opzichte van de voorgaande jaren. Het grote merendeel van de transacties betreft investeringen in zorgwoningen.

De focus van diverse gevestigde zorgvastgoedinvesteerders richt zich op kwalitatief, hoogwaardig en duurzaam vastgoed, in combinatie met sterke exploitanten, op goede locaties.

Door de sterk opgelopen rente hebben diverse partijen in de loop van 2022 en vooral in 2023 op de rem getrapt.

Bovendien heeft ook de verhoging van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% in januari 2023 geleid tot minder activiteit. In het eerste semester van 2023 werden zeer weinig transacties gerealiseerd.

De markt voor Spaans zorgvastgoed⁽¹⁾

Spanje kent een hoge gemiddelde levensverwachting met een vergrijzende bevolking. Er wordt verwacht dat de Spaanse levensverwachting tegen 2050 de hoogste van Europa zal zijn. Spanje kende een babyboom in de jaren 60, 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.

75% van de Spaanse bevolking bezit een eigen woning (in 2021, komende van 82% in 2001) wat boven het Europese gemiddelde is. Dit zorgt voor een (bijkomende)

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



Madrid (ES) | Emera Carabanchel

financieringsbron om de kosten van een woonzorgcentrum te kunnen dekken.

De Spaanse zorgvastgoedmarkt kampt momenteel reeds met een tekort aan bedden. Bovendien is de bestaande voorraad van bedden verouderd. 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 privaatieve bedden aangeboden in Spaanse woonzorgcentra. De zorgmarkt wordt ook gekenmerkt door een sterke fragmentatie met veel potentieel voor consolidatie. De top 10 exploitanten hebben slechts 20% van het totale aantal bedden in handen.

Het investeringsvolume voor woonzorgcentra in Spanje is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en bereikte in 2021 een recordvolume van ca. €1,2 miljard, het dubbele van 2020. Deze toename werd vooral gerealiseerd door de komst van nieuwe internationale investeerders. In 2022 werd er voor circa € 300 miljoen geïnvesteerd. De toenemende bouw- en exploitatiekosten heeft een rem gezet op nieuwe ontwikkelingsprojecten van woonzorgcentra. Bovendien werd de tweede jaarhelft van 2022 gekenmerkt door de oorlog in Oekraïne, inflatoire druk en stijgende interestvoeten, resulterend in hogere financieringskosten en een beperkter investeringsvolume.

De markt voor Iers zorgvastgoed⁽¹⁾

De laatste jaren is er vraag ontstaan naar investeringen in de gezondheidssector en meer specifiek ouderenzorg. Deze trend zal de komende jaren alleen maar toenemen naarmate de Ierse bevolking ouder wordt. In de periode tussen 2011 en 2016 was er in Ierland een stijging van 19% van het aantal 65-plussers. Als gevolg daarvan is er de afgelopen jaren een opmerkelijke toename van investeerders en investeringsfondsen geweest, in samenwerking met exploitanten die zich specifiek op deze sector richten. Het merendeel van de nieuwe investeerders, 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 sector in andere rechtsgebieden.

De overheid heeft in 2009 de Nursing Home Support Scheme (Fair Deal Scheme) gelanceerd. Volgens het Fair Deal Scheme moet een bewoner van een woonzorgcentrum 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 woonzorgcentra van de Fair Deal rate-regeling.

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

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

investeringen in woonzorgcentra met een hoger Fair Deal-percentage omdat deze meer inkomsten genereren.

Het aantal privébedden (waarvan er bijna 26.000 zijn) wordt gedomineerd door ongeveer 15 exploitanten, dit aantal neemt echter af door de stijgende consolidatie. De 22 grootste exploitanten controleren slechts 50% van alle privaatieve en caritatieve bedden.

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 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. Dit geldt ook voor enkele van de oudere gebouwen (dewelke niet HIQA-conform zijn) uit het privaatieve aanbod. Dit zal resulteren in betere normen, maar een verminderd aanbod. Dit zal vooral een effect hebben buiten Dublin omdat dit aanbod niet op korte termijn vervangen kan worden.

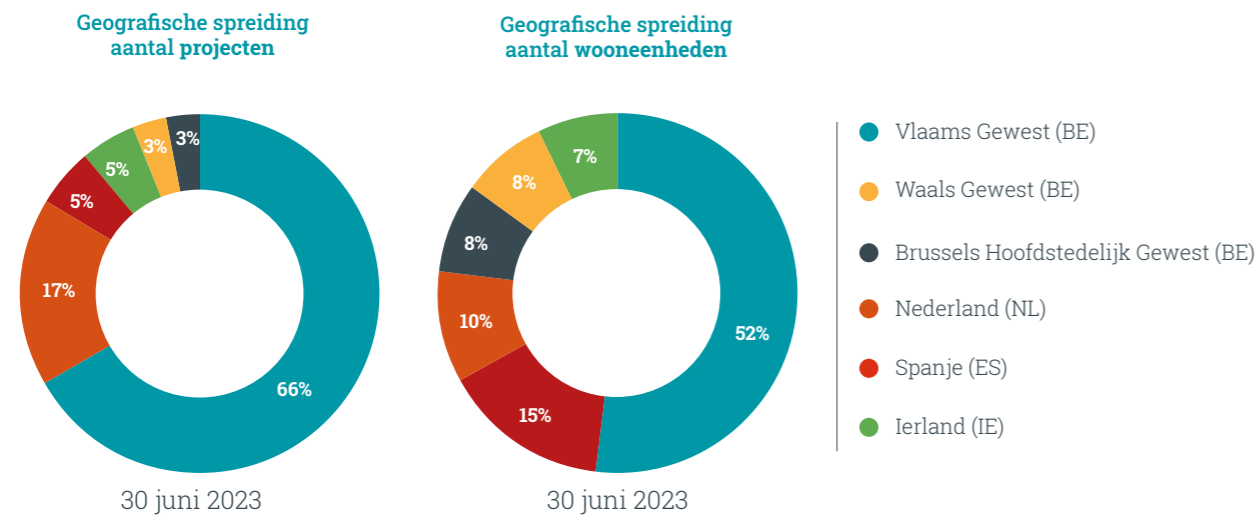
Om te kunnen voldoen aan de vraag voortvloeiend uit de groei van de ouder wordende bevolking, dienen er over de komende 10 jaar circa 10.000 nieuwe bedden gecreëerd te worden om een minimum ratio van 4,5% populatie-tot-bed te behouden. Er is echter een tekort aan nieuwe ontwikkelingen doordat er een gebrek is aan correct geprijsde ontwikkelingsites, inconsistentie in correcte Fair Deal rates en stijgende kosten voor deze nieuwe ontwikkelingen, waarbij de prijs per nieuw bed rond de € 200.000 ligt.

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

30 juni 2023	Aanschaffingswaarde	Reële waarde	Huurobrengst ⁽¹⁾
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	504.549.245	569.050.736	14.143.885
Financiële leasings in exploitatie	218.368.655	248.416.000	8.979.763
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	195.348.292	204.753.730	5.020.620
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	13.399.247	13.429.085	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.846.710	87.887.970	2.135.697
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	15.432.206	15.625.000	0
Ierland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.522.813	75.061.667	2.044.216
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	10.397.436	9.504.007	0
TOTAAL	1.125.864.604	1.223.728.195	32.324.181

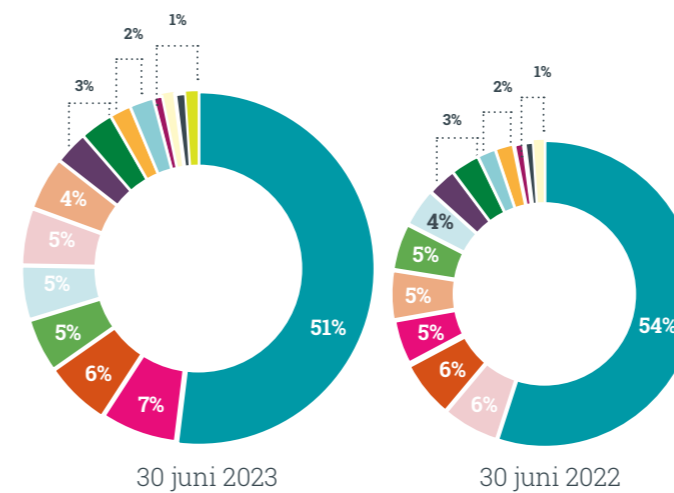
(1) De huurobrengsten beslaan de periode 1 januari 2023 t.e.m. 30 juni 2023.

2.1 Geografische spreiding⁽¹⁾



(1) Op 30 juni 2023 zijn de vastgoedbeleggingen "St. Josephkerk" te Hillegom (NL), "Warm Hart Ulestraten" te Ulestraten (NL), "Solimar Tavernes Blanques" te Tavernes Blanques (ES), "Solimar Elche" te Elche (ES), "Marina del Port" te Barcelona (ES) en "Sugarloaf Care Centre" te Kilmacanogue South (IE) nog in ontwikkeling.

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



België

- Colisée
- My-Assist
- vzw
- OCMW
- Anima

- Orelia
- Korian
- Vulpia
- Résidence Du Lac S.A.
- Overige

Nederland

- Domus Valuas
- Korian
- De Gouden Leeuw
- Warm Hart Zorghuizen
- Pim Senior
- Overige

Spanje

- Emera
- Vivalto
- Forum de Inversiones
- Inmobiliarias Mare Nostrum
- Overige

Ierland

- Silver Stream healthcare
- DomusVi

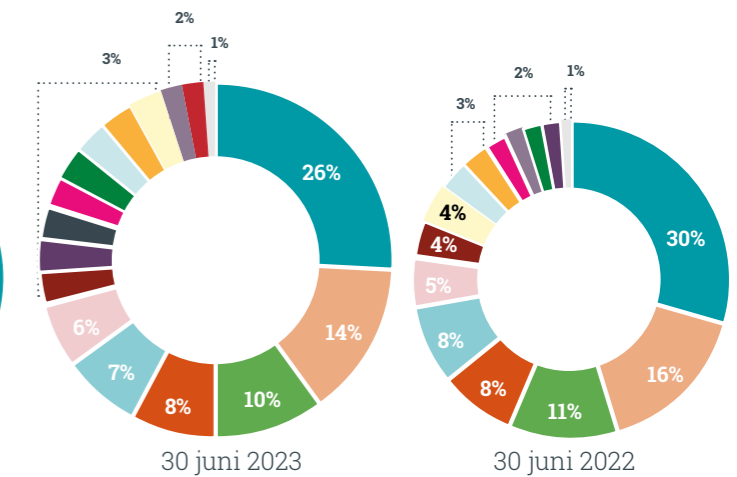
(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aantal projecten per exploitant minder dan 1% op 30 juni 2023: Aldenborgh, Anima, Com4Care, De Familie, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Golden Years, La Vostra Llar, Résidence du Lac, Saamborgh, Pim Senior en SVE Group.

(2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aantal projecten per exploitant minder dan 1% op 30 juni 2022: Aldenborgh, Anima, Com4Care, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Résidence du Lac, SVE Group en Vivalto.

(3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 30 juni 2023: Aldenborgh, Com4Care, De Familie, Golden Years, Saamborgh, SVE Group en Warm Hart Zorghuizen.

(4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 30 juni 2022: Aldenborgh, DomusVi en SVE Group.

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



2.4 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij een erg hoge bezettingsgraad. De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreft "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⁽¹⁾. 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 leasingen 100% bedraagt op 30 juni 2023.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project "Tilia" te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Over 1 januari 2023 t.e.m. 30 juni 2023 bedroeg de bezettingsgraad 89% t.o.v. 77% over dezelfde periode in 2022. Voor de projecten uit de initiële portefeuille wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

2.5 Verdeling per vastgoed geheel

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 30 juni 2023 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.

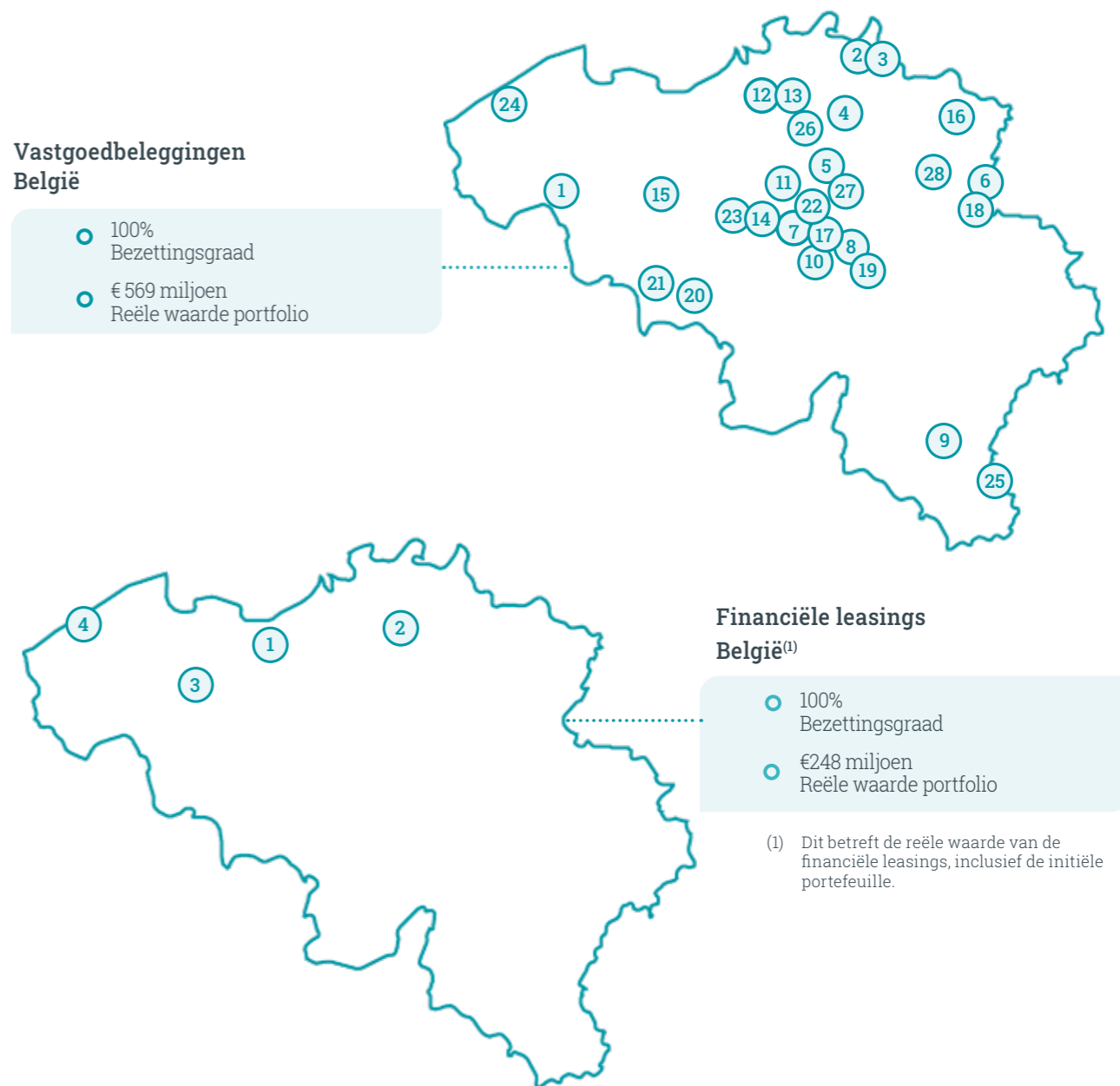
2.6 Overzicht projecten nieuwe portefeuille

Uitbater en projecten - 30 juni 2023	Nr. landkaart	Adres
België - Vastgoedbeleggingen		
Anima		
Nuance	7	Schaatsstraat 20, 1190 Vorst
Colisée		
Les Terrasses du Bois	8	Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde
Ter Meeuwen	16	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen
Park Kemmelberg	13	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
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
Korian		
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
Huysse Elckerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
Woonzorgcentrum Oase	11	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem
My Assist		
La Reposée	20	Rue de Chemin de Fer 1, 7033 Bergen
New Beaugency	21	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart
Residence des Ardennes	25	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert
OCMW Wevelgem		
Residentie "Tilia"	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
Orelia		
Wiaart 126	17	Carton de Wiaartlaan 126-128, 1090 Jette
Ter Beuken	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alseberg
Résidence du Lac		
La Résidence du Lac	19	Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval
Thuis Leven		
Klapgat	27	Klapgat 6-8 te 3150 Haacht
Vulpia		
Aan de Kaai	3	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	2	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
Home Aldante	14	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
t Neerhof	15	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel
Herenhof	26	Kazernedreef ZN, 2500 Lier
BoCasa	28	Vrunstraat 15-17, 3550 Bolderberg (Heusden-Zolder), België

Uitbater en projecten - 30 juni 2023	Nr. landkaart	Adres
België - Financiële leasingen		
OCMW		
Hof ter Moere	1	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Huis Driane	2	Molenstraat 56, 2270 Herenthout
De Stille Meers	4	Sluisvaartstraat 56, 8430 Middelkerke
De Ceder		
De Nieuwe Ceder	3	Parijsestraat 34, 9800 Deinze

Vastgoedbeleggingen België

- 100% Bezettingsgraad
- € 569 miljoen Reële waarde portfolio



Uitbater en projecten - 30 juni 2023	Nr. land-kaart	Adres
Nederland - Vastgoedbeleggingen		
Aldenborgh		
Zorgvilla Aldenborgh	15	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)
De Familie		
Zorgvilla Ome Jan	22	Ravelijn 1, 5264 PC Vught
Com4Care		
Huize Elsrijk	18	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen
De Gouden Leeuw		
De Gouden Leeuw (Laag-Keppel)	6	Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel
De Gouden Leeuw (Zelhem)	9	Burg. Rijpstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem
De Gouden Leeuw (Zutphen)	10	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen
Golden Years		
Residence Oldenbarneveld	25	Delftweg 166, 3046 NC Rotterdam, Nederland
Korian		
De Orangerie	1	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen
Villa Maria	3	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg
Villa Ouderkerk	19	Polderweg 3 te 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel
Villa Stella	5	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
Sint Josephkerk	8	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom
Pim Senior		
Pim Senior	23	Geerstraat 1, 4849 PP Dorst
Saamborgh		
Huize Willibrordus	24	Stationsstraat 4, 7261 AD Ruurlo, Nederland.
SVE Group		
Villa Sijthof	4	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar
Domus Valuas		
Villa Pavia	2	Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist
Boarnsterhim State	11	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn
De Meerhorst	14	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede
Het Witte Huis	13	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest
Villa Oranjepark	12	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest
Villa Wulperhorst	7	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist
Villa le Monde	17	Gogelstraat 3 te 5262 AB Vught
Mariënhaven	16	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB in Warmond
Warm Hart Zorghuizen		
Warm Hart Zuidwolde	20	Spinwiefien 15, 7921 JT Zuidwolde
Warm Hart Ulestraten	21	Albert Schweitzerstraat 16, 6235 CV Ulestraten

Uitbater en projecten - 30 juni 2023	Nr. land-kaart	Adres
Spanje - Vastgoedbeleggingen		
Emera		
Emera Almeria	2	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria
Emera Carabanchel	1	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid
Emera Murcia	4	Calle Avenida De La Justicia, Murcia
Emera Mostoles	3	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935 Mostoles, Madrid
Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum		
Forum Mare Nostrum I	5	Camino del Pintxo 2, 03580 Alicante
La Vostra Llar		
Marina del Port	8	Carrer de la Foneria 29, 0838 Barcelona
Vivalto		
Solimar Tavernes Blanques	6	Carrer Francesc Roig / Carrer 1 de Maig, Tavernes Blanques, Valencia
Solimar Elche	7	Calle Monseñor Antonio Hurtado de Mendoza, 03293 Elche
Ierland - Vastgoedbeleggingen		
DomusVi		
Cairnhill Nursing Home	5	Herbert Road, Bray, Co Wicklow A98 VF88
Elm green Nursing Home	6	Dunsink Lane, Dunsink, Co.Dublin 15 E403
Silver Stream Healthcare		
Ballincurrig Care Centre	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
Sugarloaf Care Centre	7	Kilmurray Cottages, Kilmacanogue South

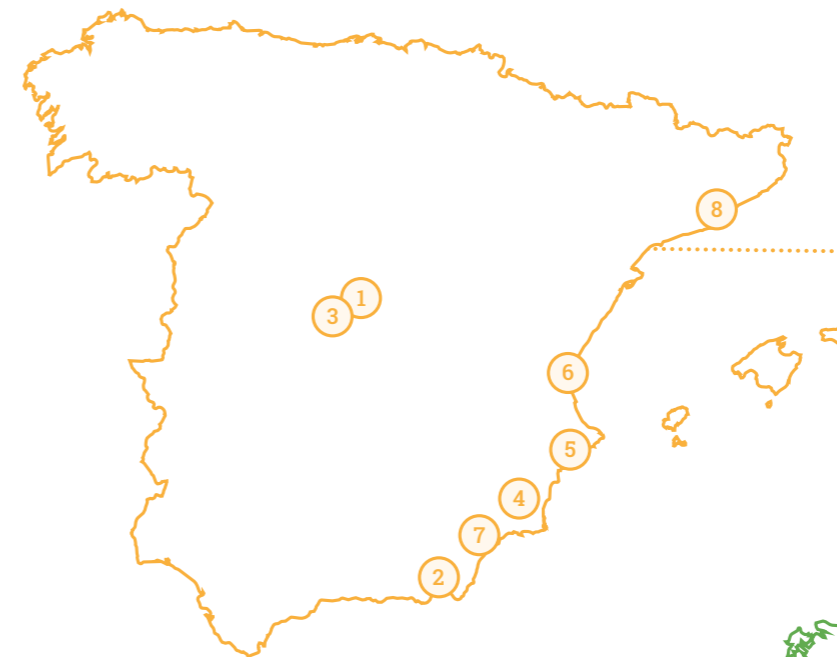
Vastgoedbeleggingen Nederland

- 100% Bezettingsgraad
- € 218 miljoen Reële waarde portfolio



Vastgoedbeleggingen Spanje

- 100% Bezettingsgraad
- € 104 miljoen Reële waarde portfolio



Vastgoedbeleggingen Ierland

- 100% Bezettingsgraad
- € 85 miljoen Reële waarde portfolio



3. Verslag van de vastgoeddeskundige

3.1 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille werd gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE. De totale fair value waarde bedraagt € 976.680.700 (inclusief zakelijke rechten).

De fair value waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Stadim, bedraagt € 728.557.700 (74%). De fair value waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Cushman & Wakefield, bedraagt € 163.553.000 (17%). De fair value waarde, gewaardeerd door CBRE, bedraagt € 84.570.000 (9%).



De reële waarde van onze vastgoedportefeuille steeg met 5% gedurende het eerste semester van 2023.

3.1.1 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 2023.

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% aktekosten. 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 milieuvuiling. 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 waarderingdatum.

Op 30 juni 2023 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 727.193.600 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 760.701.200. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.364.100.

Antwerpen, 30/06/2023

Michiel Van Baelen
Schatte-Adviseur
STADIM bv

Katrien Van Grieken MRICS
Partner
STADIM bv



Mostoles (ES) | Emera Mostoles

3.1.2 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 2023.

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 wordt 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 waarderingmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingmethoden 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 waarderingmethodologieën 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 € 163.553.000 (1) (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 30 juni 2023.

Benoit Duysters Valuer Valuation & Advisory	Gregory Lamarche MRICS Partner – Head of Valuation & Advisory
--	--

(1) De bedragen werden afgerond uit het verslag van de vastgoeddeskundige.

3.1.3 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 2023.

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 waarderingmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingmethoden zijn gemakkelijk te herkennen aan hun basisprincipes:

1. De marktbenadering komt overeen met de vergelijkingsmethode van waardering;
2. De inkomstenbenadering verwijst naar de beleggingsmethode, ofwel traditionele (cap rate) of Discounted Cashflow (DCF) en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomstengenererende eigendommen;
3. 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 waarderingmethodieken 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 € 84.570.000 ⁽¹⁾ per 30 juni 2023.

Met vriendelijke groeten

Maureen Bayley
Director
RICS Registered Valuer

Voor en namens CBRE Unlimited

(1) De bedragen werden afgerond uit het verslag van de vastgoeddeskundige

3.2 Financiële leasings

Geachte mevrouw, heer,

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de fair value waarde van de financiële leasings, aangehouden door Care property Invest op 30 juni 2023.

De waardering van de financiële leasings is gebaseerd op informatie, aangeleverd door Care Property Invest (bv. huurstatus en oppervlakte, huurlasten en onroerendgoedbelasting verbonden aan het vastgoed, en compliance- en vervuilingzaken). De aangeleverde informatie werd verondersteld accuraat en compleet te zijn.

De waarderingen zijn uitgevoerd onder de assumptie dat niet-gecommuniceerde informatie, waarschijnlijk geen invloed heeft op de waardering

De financiële leaseovereenkomsten worden beschouwd in de context van lopende huurovereenkomsten en van alle rechten en plichten die deze verbintenissen met zich meebrengen. Wij hebben elke financiële lease afzonderlijk gewaardeerd en hebben geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan worden gegenereerd door de gehele portefeuille op de markt aan te bieden.

Wij hebben geen rekening gehouden met verkoopkosten die van toepassing zijn op een specifieke transactie, zoals makelaarskosten of reclame.

De waardering van de financiële leasings is uitgevoerd onder volgende assumpties:

- De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige canons, zonder rekening te houden met toekomstige indexaties.
- De huidige canons of huurstromen zijn gebaseerd op een gemiddelde prijs per flat.

Bijkomend worden volgende inzichten verschaft over de portefeuille van de financiële leasings:

- De portefeuille wordt opgedeeld in een "oud" en "nieuw" gedeelte waar een aantal verschillen zijn in de voorwaarden van de eindeopstalvergoeding, terwijl bij de "nieuwe" financiële leasings, de kapitaalsaflossingen reeds opgenomen zijn in de canons en bijgevolg geen eindeopstalvergoeding betaald dient te worden.
- De verdisconteringsvoeten bestaan uit een risicopremie dewelke wordt toegevoegd aan een risicovrije rentevoet voor de respectievelijke looptijden van de financiële leasings.
 - De "oude" financiële leasings hebben een bijkomende overheidsgarantie wat in een lagere risicopremie resulteert.
 - Een bijkomende risicopremie is opgenomen in de verdisconteringsvoet voor een non-profit organisatie (vzw), die inherent een hoger risiconiveau met zich meebrengt.
 - Het gewogen gemiddelde van de risicovrije rentevoeten en de risicopremies van de totale portefeuille bedraagt 4,22%

Op basis van de waarderingen, bedraagt de geconsolideerde investeringswaarde van de financiële leasings € 248.416.000 op 30 juni 2023.

Benoit Duysters
Valuer
Valuation & Advisory

Gregory Lamarche MRICS
Partner – Head of Valuation
& Advisory





V.
Verkorte financiële
staten

V. VERKORTE FINANCIËLE STATEN

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR	30/06/2023	30/06/2022
I Huurinkomsten (+)	32.324.181	25.543.750
NETTOHUURRESULTAAT	32.324.181	25.543.750
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	404.213	193.123
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-419.502	-209.172
VASTGOEDRESULTAAT	32.308.893	25.527.700
IX Technische kosten (-)	-2.401	-1.007
VASTGOEDKOSTEN	-2.401	-1.007
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	32.306.492	25.526.694
XIV Algemene kosten van de vennootschap (-)	-5.342.430	-4.694.775
XV Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-1.580.175	-1.585.574
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25.383.887	19.246.343
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-13.782.629	16.367.304
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.601.258	35.613.648
XX Financiële inkomsten (+)	19.770	118
XXI Netto-interestkosten (-)	-6.677.601	-4.249.913
XXII Andere financiële kosten (-)	-1.634.217	-242.526
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.346.462	28.439.779
FINANCIEEL RESULTAAT	-9.638.511	23.947.458
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.962.747	59.561.105
XXIV Vennootschapsbelasting (-)	1.431.437	-3.293.147
XXV Exittaks (-)	18.835	-209.724
BELASTINGEN	1.450.271	-3.502.871
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)	3.413.019	56.058.234
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	3.413.019	56.058.234

2. Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.197.158.106	1.156.205.825
B. Immateriële vaste activa	75.603	91.656
C. Vastgoedbeleggingen	976.676.314	934.268.830
D. Andere materiële vaste activa	4.927.947	4.981.964
E. Financiële vaste activa	25.691.519	26.781.435
F. Vorderingen financiële leasing	176.783.885	177.018.085
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.021.423	11.738.065
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.981.414	1.325.790
II. VLOTTENDE ACTIVA	18.701.915	18.310.151
D. Handelsvorderingen	6.892.168	6.021.636
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.755.548	8.646.882
F. Kas en kasequivalenten	2.890.747	2.371.183
G. Overlopende rekeningen	1.163.452	1.270.450
TOTAAL ACTIVA	1.215.860.021	1.174.515.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	647.321.317	563.394.815
A. Kapitaal	220.065.062	165.048.798
B. Uitgiftepremie	299.367.317	246.128.473
C. Reserves	124.171.665	63.553.245
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	3.717.273	88.664.299
VERPLICHTINGEN	568.538.704	611.121.161
I. Langlopende verplichtingen	163.311.106	214.947.796
B. Langlopende financiële schulden	152.790.301	206.541.529
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.411.204	4.998.048
E. Andere langlopende verplichtingen	2.208.503	1.970.685
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.901.099	1.437.534
II. Kortlopende verplichtingen	405.227.598	396.173.365
B. Kortlopende financiële schulden	387.271.207	376.761.772
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.529.358	13.694.711
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.933.984	1.398.649
F. Overlopende rekeningen	6.493.051	4.318.233
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.215.860.021	1.174.515.976

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat op basis van de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2022 van Care Property Invest Spain S.L. welke nog verwerkt dient te worden na goedkeuring door de Algemene Vergadering.

3. Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	30/06/2023	30/06/2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.371.183	2.544.873
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	25.080.833	25.158.422
Nettoresultaat van het boekjaar	3.413.019	56.058.234
Belastingen	-1.450.271	3.502.871
Netto-interestkosten	6.677.601	4.249.913
Financiële inkomsten	-19.770	-118
Gerealiseerde meer- en minderwaarden	532.534	
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten, belastingen en gerealiseerde meerwaarden)	9.153.113	63.810.900
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	17.088.483	-41.936.745
Variaties in de reële waarde van swaps	1.346.462	-28.439.779
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.782.629	-16.367.304
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	242.751	203.867
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	1.716.641	2.666.471
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-1.160.763	3.284.267
Beweging van de activa	-1.220.828	7.475.518
Beweging van de passiva	60.065	-4.191.251
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-56.011.915	-112.336.756
Investeringen in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	-28.226.191	-111.814.203
Investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen	-27.743.840	-9.991.521
Investeringen in materiële vaste activa	-33.275	-333.863
Investeringen in immateriële vaste activa	-8.000	-929
Investeringen in financiële vaste activa	-609	189
Desinvesteringen van financiële leasings	0	9.803.571

Bedragen in EUR	30/06/2023	30/06/2022
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	31.450.646	91.738.974
Kaselementen begrepen in het resultaat	-5.434.402	-3.728.603
Betaalde interestlasten	-5.454.172	-3.728.721
Ontvangen interesten	19.770	118
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	-43.628.436	113.895.887
Toename (+) van de financiële schulden	0	115.554.821
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-43.628.436	-1.658.934
Verandering in eigen vermogen	80.513.484	-18.428.310
Inkoop / verkoop eigen aandelen	0	174.196
Betalen dividenden	-27.741.625	-22.588.331
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie	108.255.108	-1.220
Verhoging keuzedividend	0	3.987.045
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	519.564	4.560.640
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.890.747	7.105.513

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 investeringswaarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
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	236.028.370	59.143.232	-18.168.148	-16.810.790
1 januari 2023	165.048.798	246.128.473	59.143.232	-18.168.148	-16.810.790
Netto resultaatverwerking boekjaar 2022			32.496.000	-13.901.165	38.591.131
Dividenden					
Resultaat van de periode ⁽²⁾					
Kapitaalverhoging	55.016.264	53.238.844			
30 juni 2023	220.065.062	299.367.317	91.639.232	-32.069.313	21.780.341

(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
11.582.259	-296.788	24.171.050	26.312.559	59.654.821	479.258.685
121.944		3.636.288	37.066.488	-37.066.488	0
			0	-22.588.333	-22.588.333
	296.788	-122.590	174.198	0	174.198
			0	56.058.233	56.058.233
			0	0	3.985.828
11.704.203	0	27.684.748	63.553.245	56.058.233	516.888.612
11.704.203	0	27.684.747	63.553.245	88.664.299	563.394.815
		3.432.454	60.618.420	-60.618.420	0
			0	-27.741.625	-27.741.625
			0	3.413.018	3.413.018
			0	0	108.255.108
11.704.203	0	31.117.201	124.171.664	3.717.272	647.321.316

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 2023 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 2023.

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 2022. Care Property Invest heeft tijdens het eerste halfjaar van 2023 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen.



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

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 2023 de volgende klanten:

- Colisée met een aandeel van 14,2% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België en
- Vulpia met een aandeel van 10,2% van de totale omzet verdeeld over 8 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							30/06/2023						
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL		België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTOHUURRESULTAAT	23.123.648	5.020.620	2.135.697	2.044.216	0	32.324.181							
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.120.269	5.018.078	2.123.929	2.044.216	0	32.306.492							
Algemene kosten van de Vennootschap	-5.029.945	-152.176	-109.509	-50.802	0	-5.342.431							
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1.803.212	173.166	49.871	0	0	-1.580.175							
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16.287.112	5.039.068	2.064.292	1.993.414	0	25.383.886							
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.064.697	-4.309.946	6.739	-6.414.726	0	-13.782.629							
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.222.415	729.123	2.071.031	-4.421.312	0	11.601.257							
Financieel resultaat					-9.638.510	-9.638.510							
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN						1.962.747							
Belastingen					1.450.271	1.450.271							
NETTORESULTAAT						3.413.019							
GLBAAL RESULTAAT						3.413.019							

Bedragen in EUR							30/06/2022						
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL		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						59.561.105							
Belastingen					-3.502.871	-3.502.871							
NETTORESULTAAT						56.058.234							
GLBAAL RESULTAAT						56.058.234							

5.3.2 Gesegmenteerde informatie – balans

Bedragen in EUR							30/06/2023						
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL		België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	569.802.580	218.795.090	103.512.970	84.565.674	239.183.706	1.215.860.020							
Vastgoedbeleggingen	569.802.580	218.795.090	103.512.970	84.565.674	0	976.676.314							
Vastgoedbeleggingen	569.050.736	204.753.730	87.887.970	75.061.667	0	936.754.103							
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	0	13.429.084	15.625.000	9.504.007	0	38.558.091							
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	751.844	612.276	0	0	0	1.364.120							
Andere activa					239.183.706	239.183.706							
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.215.860.020	1.215.860.020							
Eigen vermogen					647.321.317	647.321.317							
Verplichtingen					568.538.703	568.538.703							

Bedragen in EUR							31/12/2022						
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL		België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	547.439.512	204.386.105	95.882.307	86.560.906	240.247.145	1.174.515.975							
Vastgoedbeleggingen	547.439.512	204.386.105	95.882.307	86.560.906	0	934.268.830							
Vastgoedbeleggingen	546.690.832	177.607.890	74.783.279	81.336.260	0	880.418.261							
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	0	26.160.893	21.099.028	5.224.646	0	52.484.567							
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	748.680	617.322	0	0	0	1.366.002							
Andere activa					240.247.145	240.247.145							
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.174.515.975	1.174.515.975							
Eigen vermogen					563.394.815	563.394.815							
Verplichtingen					611.121.160	611.121.160							

5.4 Patrimonium

Bedragen in EUR		30/06/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoedbeleggingen		976.676.314	934.268.830
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode		20,23	20,86
Vorderingen financiële leasing			
Totale vordering financiële leasings		186.805.308	188.756.149
Vorderingen financiële leasing		176.783.885	177.018.085
Handelsvorderingen mbt opgeleverde projecten		10.021.423	11.738.065
Totale vordering financiële leasings aan reële waarde		248.416.000	197.017.859
Vorderingen financiële leasing		186.805.308	188.756.149
Impact reële waarde		61.610.692	8.261.710
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode		11,44	11,93

Voor de verslagen van de vastgoeddeskundigen mbt de waardering van de vastgoedbeleggingen en financiële leasings verwijzen we naar punt "3. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 66 in het hoofdstuk "IV. Vastgoedverslag".

5.4.1 Vastgoedmutatietabel

Bedragen in EUR	2023			2022		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	880.418.260	52.484.567	1.366.002	653.967.470	62.597.730	1.466.600
Verwervingen door aankoop of inbreng	38.415.305	16.399.341	176.241	143.417.182	51.590.105	36.746
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	-11.990.774	-414.507	-178.122	22.012.247	-681.908	36.075
Overboeking van/naar andere posten ⁽¹⁾	29.911.310	-29.911.310		61.021.360	-61.021.360	
Verkopen en overdrachten ⁽²⁾						-173.419
Boekwaarde op 30 juni / 31 december	936.754.103	38.558.091	1.364.120	880.418.260	52.484.567	1.366.002

(1) 2023: Oplevering van de projecten "Villa Stella" in Middelburg (NL), "Warm Hart Zuidwolde" in Zuidwolde (NL) en "Emera Mostoles" in Madrid (ES).
2022: Oplevering van de projecten "Villa le Monde" in Vught (NL), "Villa Maria (pastorie)" in Tilburg (NL), "Zorgvilla Aldenborgh" in Roermond (NL), "Villa Ouderkerk" in Ouderkerk aan de Amstel (NL), "Mariënhaven" in Warmond (NL), "Huize Elsrijk" in Amstelveen (NL) en "Emera Carabanchel" in Madrid (ES).

(2) 2022: Afboeking zakelijk recht m.b.t. het project "Residentie De Anjers" in Balen (BE) n.a.v. verkoop

5.4.2 Vorderingen financiële leasing

De reële waarde van de financiële leasings bedraagt € 248.416.000 per 30 juni 2023 en werd vanaf dit kwartaal berekend o.b.v. een aangepaste methode.

Bij de 'oude' berekeningsmethode, waarbij de toekomstige kasstromen verdisconteerd werden o.b.v. IRS-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge, werd gebruik gemaakt van de initiële kasstromen (m.a.w. de contractuele huur bij aanvang van het contract zonder rekening te houden met de reeds doorgerekende indexaties). Gezien de huidige macro-economische omgeving van verhoogde inflatie leidde dit tot een onverantwoord grote daling van de reële waarde van de financiële leasings en wordt daardoor bij behoud van deze methode geen getrouw beeld meer gegeven van de reële waarde van de financiële leasings. Bijgevolg resulteert dit ook in een te conservatieve weergave van o.a. de EPRA NTA en EPRA LTV.

Om bovenstaande redenen heeft de Vennootschap ervoor gekozen om vanaf dit kwartaal voor de berekening van de fair value beroep te doen op een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De fair value wordt vanaf heden dan ook berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 30 juni 2023 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,14% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,08%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 114.056 per assistentiewoning, welke nog steeds conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De reële waarde per 30 juni 2023 berekend o.b.v. de 'oude' berekeningsmethode zou € 196.048.772 of € 90.013 per assistentiewoning bedragen waarbij rekening werd gehouden met een gewogen gemiddelde IRS-rentevoet van 2,94% en een gewogen gemiddelde risicomarge van 1,02%.

5.5 Financiële schulden

	31/12/2022	Kas-elementen	Niet kas-elementen			30/06/2023	
			Acquisities	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde		Andere wijzigingen
Langlopende financiële verplichtingen	205.917.066	-32.500.000	0	0	0	-21.104.835	152.312.231
Kortlopende financiële verplichtingen	376.761.772	-11.128.436	0	0	0	21.637.870	387.271.207
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-21.780.342	0	0	0	1.627.435	-123.754	-20.276.660
TOTAAL	560.898.496	-43.628.436	0	0	1.627.435	409.281	519.306.777

5.6 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 waardering). 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 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. 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 199 van het hoofdstuk "VIII Jaarrekening" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 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.

In de loop van het eerste semester van 2023 werden er 3 bijkomende IRS-en afgesloten bij KBC voor een totaal bedrag van € 100 miljoen en 2 bijkomende IRS-en bij Belfius voor een totaal bedrag van € 90 miljoen (waarvan voor € 70 miljoen de indekking pas zal ingaan op 3 juli 2023). Zo heeft de Vennootschap 90,91% van haar schulden ingedekt per 30 juni 2023, wat een aanzienlijke stijging betekent t.o.v. 31 december 2022 waar het indekkingspercentage 69,42% betrof. Naast het afsluiten van bijkomende swaps is deze stijging eveneens het gevolg van de kapitaalverhoging van 24 januari 2023 waardoor schulden met variabele rentevoet werden terugbetaald.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 30 juni 2023:

IRS-betaler	Notioneel bedrag	Einddatum	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Resterende looptijd aantal jaren	Waardering op 30/06/2023	
Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,60	-	199.325,07
Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	3,10	-	75.008,42
Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,27	-	272.121,83
Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,85	-	194.255,46
Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	11,85	-	201.321,45
Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,52	-	370.689,18
Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,27	-	227.202,42
Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,35	-	183.488,25
Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,77	-	177.579,16
Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,27	-	523.743,91
Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,10	-	546.190,36
Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,68	-	437.266,31
Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,43	-	548.826,68
Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	3,59	-	135.885,87
Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	13,52	-	603.288,62
Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,52	-	575.476,18
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	11,32	-	1.289.065,93
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	11,32	-	1.270.791,96
Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	11,44	-	1.258.886,97
Belfius	20.000.000	14/03/2030	3,070%	EURIBOR 3M	6,71	-	82.275,33
Belfius	0	01/07/2030	2,940%	EURIBOR 3M	7,01	-	187.590,57
BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	2,75	-	94.639,88
BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	1.250.500	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	2,75	-	26.337,48
BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	6,01	-	52.846,41
KBC	12.000.000	17/07/2029	0,653%	EURIBOR 3M	6,05	-	1.681.199,37
KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	5,75	-	1.088.020,53
KBC	8.000.000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	6,45	-	1.398.068,47
KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	6,65	-	1.884.549,27
KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	6,68	-	975.116,25
KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	11,98	-	11.167.227,64
KBC	60.000.000	14/03/2030	3,038%	EURIBOR 3M	6,71	-	57.259,38
KBC	30.000.000	28/03/2029	2,774%	EURIBOR 3M	5,75	-	480.476,82
KBC	10.000.000	29/06/2030	2,955%	EURIBOR 3M	7,00	-	32.493,95
ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	6,26	-	897.742,64
ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	6,67	-	1.902.810,21
TOTAAL	275.883.542						20.276.660

(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 2023 en 30 juni 2023. Dit leidde per 30 juni 2023 tot een verlies van € 1.346.462 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 € 5,3 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.

5.7 Schuldgraad

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

Bedragen in EUR	30/06/2023	31/12/2022
Berekening van de schuldenlast cfr. Artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale schuldenlast	568.538.704	611.121.161
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5.411.204	-4.998.048
- Uitgestelde belastingen	-2.901.099	-1.437.534
- Overlopende rekeningen	-6.493.049	-4.318.231
Activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale activa	1.215.860.021	1.174.515.976
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-25.687.864	-26.778.389
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	46,64%	52,37%

De beschikbare ruimte per 30 juni 2023 voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen bedraagt € 79,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 50% (maximum in de strategie van de Vennootschap) wordt bereikt, € 396,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd in de convenanten) wordt bereikt en € 622,5 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 2023, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van € 335,3 miljoen zijnde 34% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

5.8 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	30/06/2023		31/12/2022	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	976.676.314	976.676.314	934.268.830	934.268.830
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	186.805.308	248.416.000	188.756.149	197.017.859
Financiële vaste activa	2	25.691.519	25.691.519	26.781.435	26.781.435
Handelsvorderingen	2	6.892.168	6.892.168	6.021.636	6.021.636
Kas en kasequivalenten	1	2.890.747	2.890.747	2.371.183	2.371.183
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	540.061.507	545.881.058	583.303.301	584.357.433
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	5.411.204	5.411.204	4.998.048	4.998.048
Andere langlopende verplichtingen	2	2.208.503	2.208.503	1.970.685	1.970.685
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	9.529.358	9.529.358	13.694.711	13.694.711
Andere kortlopende verplichtingen	2	1.933.984	1.933.984	1.398.649	1.398.649

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de fair value van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "V Verkorte financiële staten", bij het punt «5.4.2 Vorderingen financiële leasing» op pagina 84.

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 2023" op pagina 13 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 2023 bedragen deze circa € 1,47 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 5.33 Voorwaardelijke verplichtingen" op pagina 229 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022, beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be. Op 30 juni 2023 maakt nog 1 aandeelhouder gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst heeft verleend aan de betrokken huurders van in totaal € 2.085

De Vennootschap heeft per 30 juni 2023 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 2023 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)	Moedervenootschap	0456.3780.70		
Belgische dochtervennootschappen				
B.E.R.L. Internationaal nv (GVBF)	Dochtervennootschap	0462.037.427	19/12/2018	100%
Igor Haacht nv	Dochtervennootschap	0685.487.914	07/07/2022	100%
Het Gehucht nv	Dochtervennootschap	0808.840.636	26/04/2022	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	05/03/2019	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%
Care Property Invest NL10 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 86895818	04/07/2022	100%
Care Property Invest NL11 B.V. (ex-Gaudium Ruurlo I B.V.)	Dochtervennootschap	KvK 81007760	17/05/2023	100%
Spaanse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
Ierse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Emerald LTD.	Dochtervennootschap	CRO 712356	25/01/2022	100%
Care Property Invest Diamond LTD.	Dochtervennootschap	CRO 703434	16/12/2022	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 2023.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Care Property Invest nv per 30 Juni 2023, alsmede van de verkorte geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de verkorte kasstroomtabel 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 2023 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, 6 september 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾

Partner

(1) Handelend in naam van een bv

10. Alternatieve prestatie maatstaven

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 42 pagina 42 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 Exploitiemarge

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		30/06/2023	30/06/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	25.383.887	19.246.343
Nettohuurresultaat	= B	32.324.181	25.543.750
Exploitiemarge	= A/B	78,53%	75,35%

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		30/06/2023	30/06/2022
Financieel resultaat	= A	-9.638.511	23.947.458
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-1.346.462	28.439.779
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-8.292.048	-4.492.321

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		30/06/2023	31/12/2022
Eigen vermogen	= A	647.321.317	563.394.815
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	-21.780.342	16.810.790
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	1.346.462	-38.591.131
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	667.755.196	585.175.157

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		30/06/2023	30/06/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	25.383.887	19.246.343
Totaal betaalde interestlasten	= B	6.677.601	4.249.913
Interest coverage ratio	= A/B	3,80	4,53

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

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