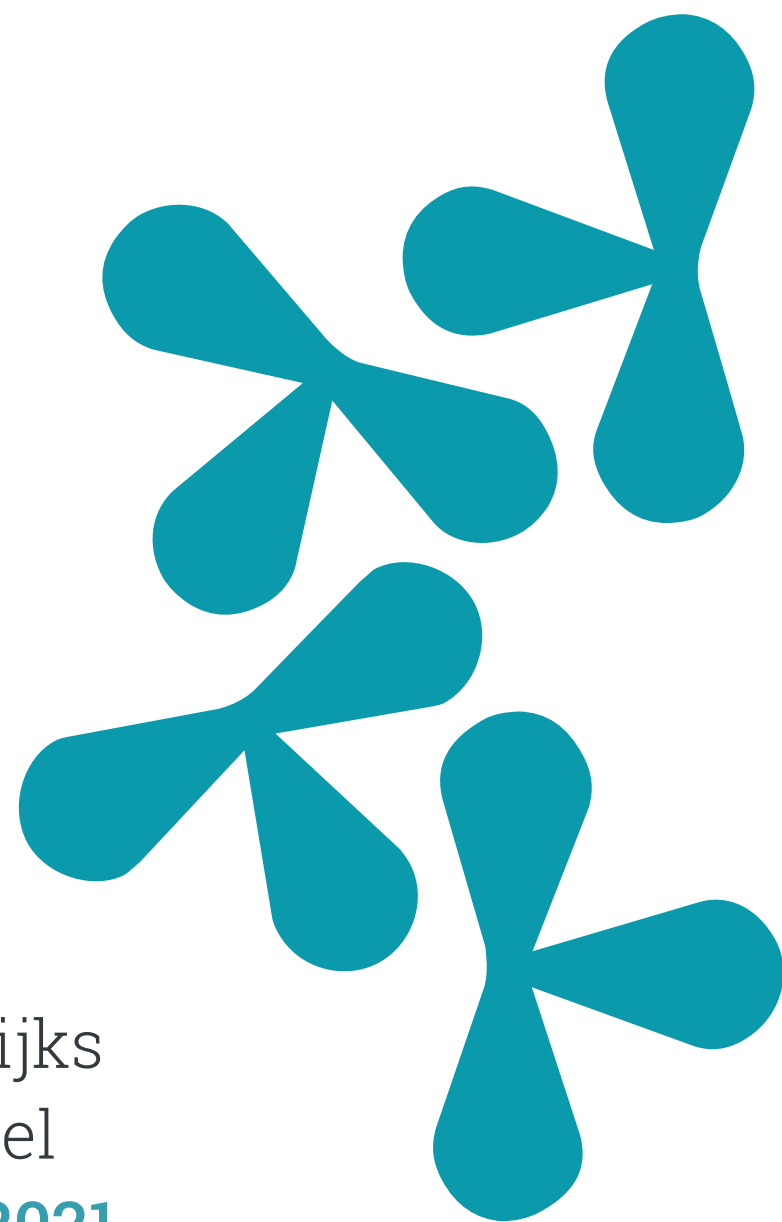




Halfjaarlijks Financieel Verslag 2021

Zorgbouwen in
alle vertrouwen.

Gereguleerde informatie

1 september 2021 - na beurstijd
onder embargo tot 17u45

Care Property Invest

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

Halfjaarlijks financieel verslag 2021 - 1 september 2021



FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	30 juni 2021	31 dec.2020	30 juni 2020	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 890 m	€ 822 m		+8% ↗
Marktkapitalisatie	€ 696,8 m	€ 648,6 m		+7% ↗
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
Schuldgraad	46,98%	46,31%		+1% ↗
Kost vreemd vermogen	1,93%	2,22%		-13% ↘
Aangepaste EPRA-winst	€ 13,2 m		€ 10,7 m	+23% ↗
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 0,5106		€ 0,4859	+5% ↗
EPS (GUIDANCE)	€ 1,04		€ 0,96	+8% ↗
DPS (GUIDANCE)	€ 0,84		€ 0,80	+5% ↗

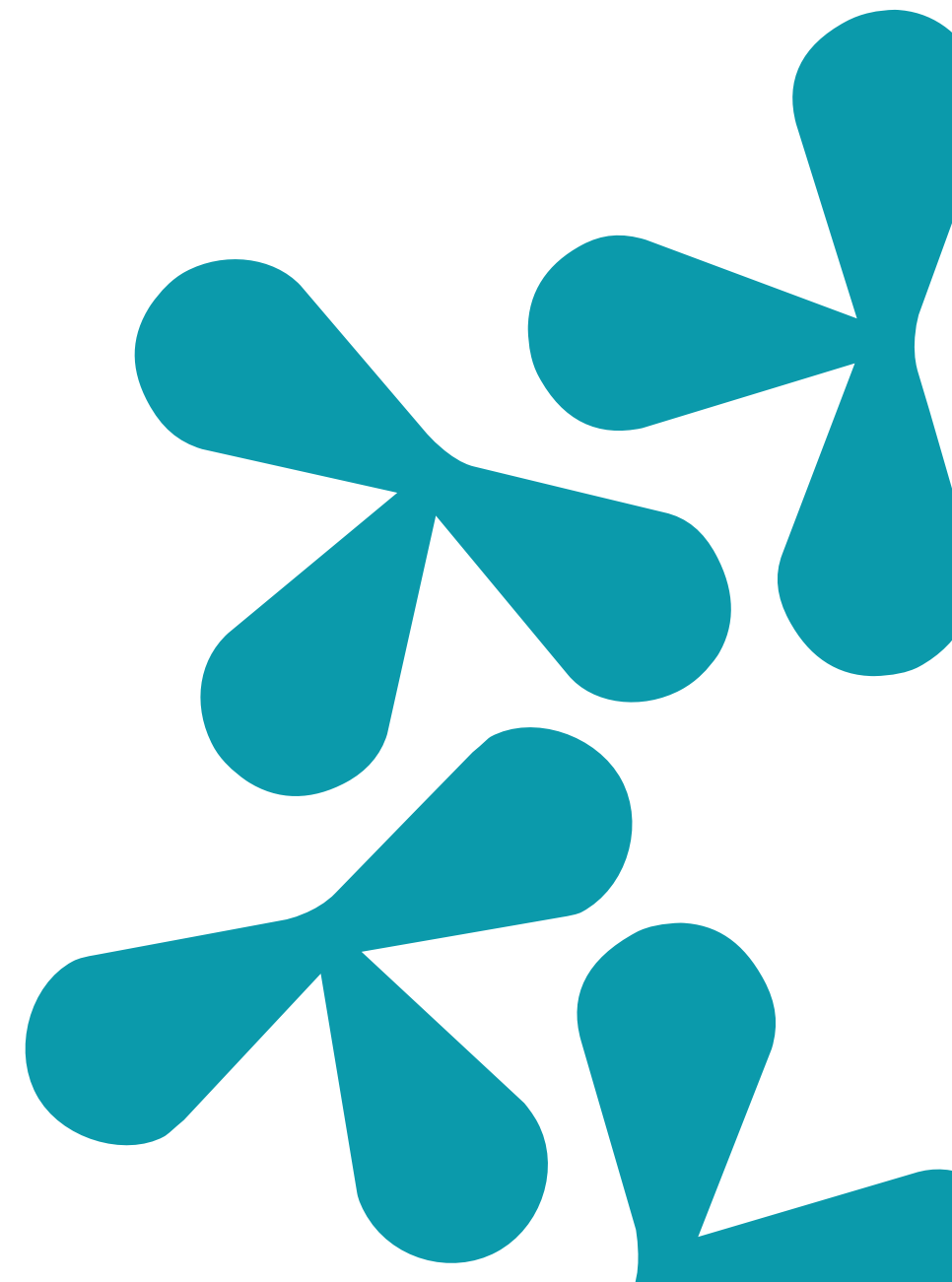
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 1 september 2021, na beurstijd

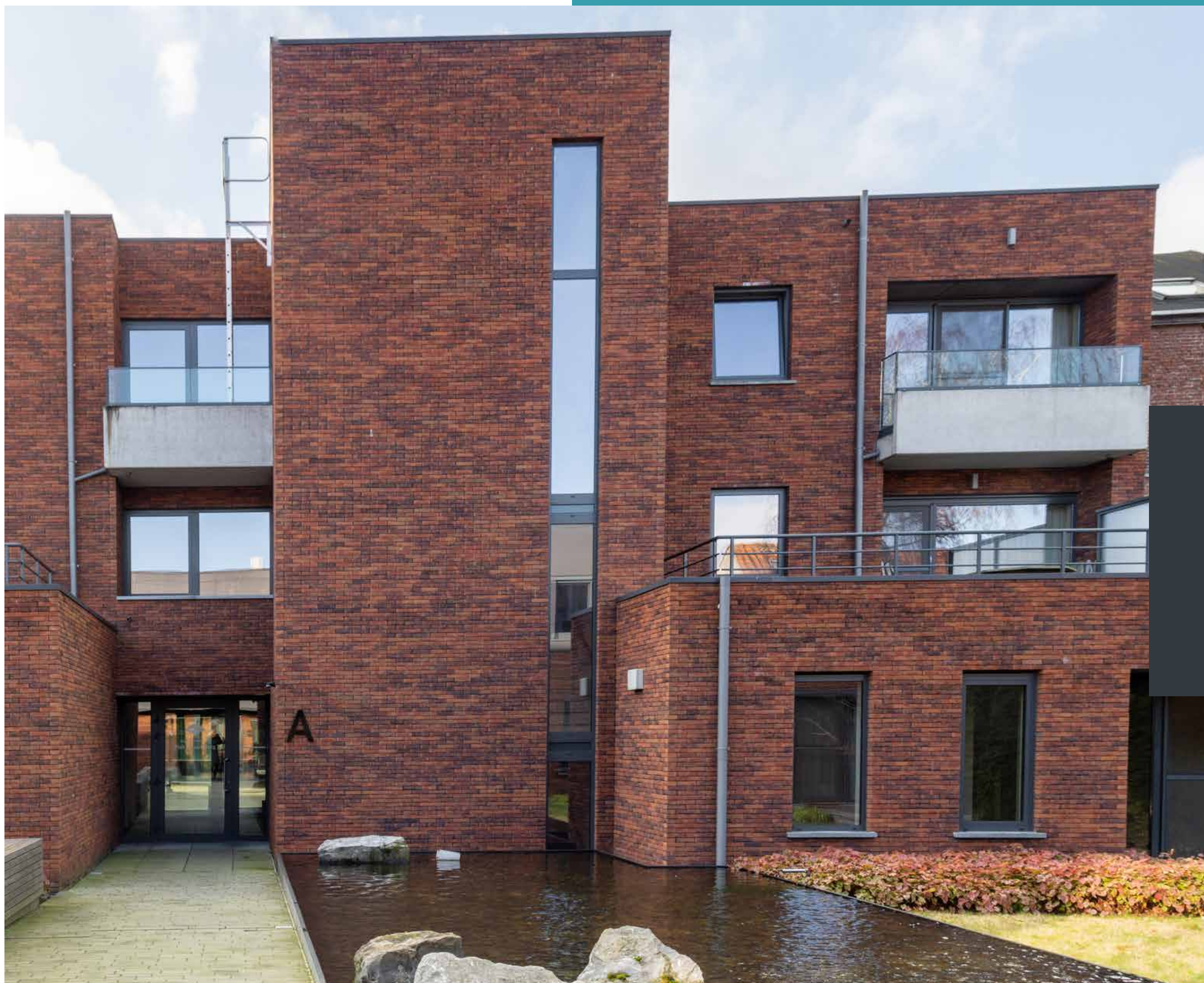
HALFJAARLIJKS FINANCIEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2021 tot 30 juni 2021
GEREVISEERD

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



De Vennootschap verhoogt haar EPS-guidance naar € 1,04 en haar DPS-guidance naar € 0,84.





I.
Tussentijds
beheersverslag

HISTORIEK

1995 - 2021



○ 1996
Kapitaalverhoging in geld (IPO - Euronext 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.

○ 1995
Oprichting van Serviceflats Invest nv.
Erkenning als vastgoedbevak, op initiatief van de Vlaamse Regering met als doelstelling de bouw en financiering van 2000 serviceflats voor OCMW's en sociale vzw's in het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Vanaf 30 oktober 1995
210 volledig volstorte aandelen

○ 2000
Innovation Award voor "Technologie en het wonen van ouderen".

○ 2013-2014
Statutenwijzigingen ter verruiming van het doel.

○ 2014
Serviceflats Invest nv wordt Care Property invest nv. Aandelensplitsing 1: 1000

Vanaf 24 maart 2014
10.210.000 volledig volstorte aandelen

Verkrijging statuut Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV).

○ 2014
Keuzedividend
mei-juni 2014
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 2 miljoen

Vanaf 20 juni 2014
10.359.425 volledig volstorte aandelen

○ 2016
Opname in de Bel MID-index. Start lidmaatschap EPRA.

○ 2017
Kapitaalverhoging door inbreng in natura.
15 maart 2017
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 maart 2017
15.028.880 volledig volstorte aandelen.

○ 2017
Kapitaalverhoging in geld.
27 oktober 2017
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 70 miljoen

Vanaf 27 oktober 2017
19.322.845 volledig volstorte aandelen.

○ 2019
Kapitaalverhoging door inbreng in natura
3 april 2019
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 16 miljoen.

Vanaf 3 april 2019
20.086.876 volledig volstorte aandelen.

○ 2020
Keuzedividend
mei-juni 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 19 juni 2020
21.918.213 volledig volstorte aandelen.

○ 2021
Kapitaalverhoging door inbreng in natura.
20 januari 2021
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 42 miljoen.

Vanaf 20 januari 2021
25.806.148 volledig volstorte aandelen.

○ 2017
Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

○ 2018
Intrede op de Nederlandse markt. Verwerving 100e woonzorgproject.

○ 2019
Keuzedividend
mei-juni 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 26 juni 2019
20.394.746 volledig volstorte aandelen.

○ 2020
Kapitaalverhoging door inbreng in natura.
15 januari 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 januari 2020
21.645.122 volledig volstorte aandelen.

○ 2020
Intrede op de Spaanse markt.

○ 2020
Kapitaalverhoging in geld (ABB).
juni 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 60 miljoen.

Vanaf 25 juni 2020
24.110.034 volledig volstorte aandelen.

I. TUSSENTIJDS BEHEERSVERSLAG

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2021

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities en lopende projecten tijdens het eerste semester van 2021.

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/.

1.1.1 Projecten eerste semester 2021 in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Résidence des Ardennes	Services Ardennes (My-Assist)	20/01/2021	Attert	gebouw: 2017 ontwikkeling: Q4 2021	29 jaar (triple net)	gebouw: € 42,1 ontwikkeling: € 2,2	Asset deal (inbreng in natura)

1.1.2 Projecten eerste semester 2021 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten in ontwikkeling							
Amstel	Stepping Stones (Korian Holding)	31/03/2021	Ouderkerk aan de Amstel	Q4 2022	15 jaar (triple net)	€ 9,6	Asset deal
Lopende projecten in ontwikkeling							
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
Huize Elsrijk	Com4care	29/12/2020	Amstelveen	Q3 2022	20,5 jaar (triple net)	€ 6,2	Share deal
Mariënhaven	Valuas Zorggroep	28/12/2020	Warmond	Q3 2022	20 jaar (triple net)	€ 11,6	Asset deal
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Roermond	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	27/09/2019	Hillegom	Q2 2022	20 jaar (triple net)	€ 9,1	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q1 2022	20 jaar (triple net)	€ 5,7	Asset deal
Margaritha Maria Kerk	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	kerk: Q3 2021 pastorie: Q4 2021	20 jaar (triple net)	€ 7,7	Asset deal
De Orangerie	Korian Holding Nederland	23/10/2018	Nijmegen	Q4 2021	20 jaar (triple net)	€ 11,0	Asset deal
Opgeleverde projecten							
Villa Wulperhorst	Valuas Zorggroep	06/08/2019 (Landhuis) 16/10/2019 (Koetshuis)	Zeist	Q2 2021	25 jaar (triple net)	€ 13,0	Asset deal
De Gouden Leeuw	De Gouden Leeuw	19/12/2019	Zutphen	Q2 2021	25 jaar (triple net)	€ 11,8	Asset deal

1.1.3 Projecten eerste semester 2021 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Emera Almeria	Dochter van Emera Group	18/03/2021	Almeria	2021	15 jaar (triple net)	€ 10,0	Share deal
Nieuwe projecten in ontwikkeling							
Emera Mostoles	Dochter van Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,0	Asset deal
Lopende projecten in ontwikkeling							
Emera Carabanchel	Dochter van Emera Group	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q2/Q3 2022	15 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal

1.1.4 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste semester van 2021

1.1.4.1 FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum publicatie Belgisch staatsblad	Code publicatie Belgisch Staatsblad
t Neerhof Service nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089297
Ruiterschool Van Dooren nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089018
Zilvermolen nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089016
De Wand-Janson nv	Care Property Invest nv	1 januari 2021	23 juni 2021	26 juli 2021	BS 26-07-2021/0089014

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/.

1.1.4.2 OPRICHTING/VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Jasmine S.L.	18 maart 2021	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven

1.1.4.3 KAPITAALVERHOOGING IN NATURA

Op 20 januari 2021 verwierf Care Property Invest het project “Résidence des Ardennes” te Attert via een inbreng in natura van de grond en het vastgoed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Er werd eveneens een afzonderlijke overeenkomst m.b.t. de voltooiing van de lopende werken afgesloten.

Naar aanleiding van deze inbreng die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 42.087.805 werden 1.696.114 nieuwe aandelen van Care Property Invest uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 24,81 per aandeel.

1.1.4.4 UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

Care Property Invest heeft begin 2021 het plafond van haar MTN-programma verder opgetrokken naar € 300 miljoen, inclusief verhoging van het bedrag van de specifiek daartoe aangeane back-uplijnen.

1.1.4.5 CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van COVID-19 begin 2020 en de maatregelen om het virus in te dijken, hebben geen betekenisvolle impact op de financiële prestaties van het eerste semester van 2021.

1.1.4.5.1 IMPACT OP DE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

1.1.4.5.1.1. Huurinkomsten

Care Property Invest heeft op dit ogenblik geen enkele significante achterstand inzake contractueel verschuldigde huurgelden die te wijten zijn aan de COVID-19-crisis, noch enige huurvrije periode of huurvermindering toegekend aan haar huurders. Ondanks dat er globaal in beperkte mate een lagere feitelijke bezetting in de woonzorgcentra in 2020 en het eerste semester van 2021 kon worden vastgesteld zijn deze steeds operationeel gebleven met strenge voorzorgsmaatregelen en heeft de COVID-19-crisis dus geen impact gehad op de betaling van de huurgelden van de operatoren aan de Vennootschap. Enerzijds kan de verklaring gevonden worden in de al bij al in globo beperkte terugval in feitelijke bezetting die, sinds de zomer van 2020 en het einde van de opnamestop, over de ganse portefeuille terug is gestegen, mede dankzij de vaccinatieprogramma's die in de landen waar de Vennootschap actief is werden uitgerold met voorrang voor de bewoners van woonzorgcentra evenals het zorgpersoneel. Anderzijds ligt de verklaring hiervoor in de kwalitatieve huurdersbasis van de Vennootschap en de ondersteuning van overheidswege voor de sector in de regio's en landen waar de Vennootschap actief is. Desondanks de vaccinatieprogramma's voor bewoners van woonzorgcentra in de meeste landen reeds zijn afgerond, blijft Care Property Invest de werkelijke bezettingsgraad in de woonzorgcentra nauwgezet volgen. De goed gediversifieerde portefeuille en sterke vraag naar zorgvastgoed hebben bijgedragen tot de robuustheid van het business model van de Vennootschap en haar toegelaten om

deze crisis zonder materiële impact op haar financiële resultaten te doorstaan.

1.1.4.5.1.2. Winst en dividend per aandeel

Ondanks de COVID-19 crisis streeft Care Property Invest ernaar om te werken aan een hogere aangepaste EPRA-winst per aandeel in 2021. De Vennootschap verhoogt dan ook haar guidance m.b.t. de aangepaste EPRA-winst van € 1,00 per aandeel naar € 1,04 per aandeel.

Care Property Invest bevestigt hier tevens haar intentie om over boekjaar 2021 een brutodividend uit te keren van € 0,84 per aandeel (dewelke eveneens hoger ligt dan de initiële guidance van € 0,82 per aandeel), wat 5% hoger is dan de € 0,80 per aandeel die werd uitgekeerd over boekjaar 2020.

1.1.4.5.2 IMPACT OP DE BALANS

1.1.4.5.2.1. Waardering van de vastgoedportefeuille

De waarderingsverslagen van de externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen over het eerste semester van 2021 met betrekking tot de volledige portefeuille aan vastgoedbeleggingen tonen een constante trend. Van een afwaardering op de portefeuille aan vastgoedbeleggingen ten gevolge van de COVID-19-crisis is er per 30 juni 2021 allerm minst sprake. Globaal vond er zelfs een opwaardering van de ganse portefeuille plaats ten belope van € 6.240.761.

1.1.4.5.2.2. Schuldgraad

Op 30 juni 2021 bedroeg de schuldgraad van Care Property Invest 46,98%. Ondanks de COVID-19 crisis slaagde de Vennootschap er aldus in om in de eerste jaarhelft van 2021 door middel van een inbreng in natura, de schuldgraad op een vergelijkbaar niveau te houden t.o.v. het begin van het boekjaar (op 31 december 2020 bedroeg de schuldgraad 46,31%). De beschikbare ruimte tot een schuldgraad van 60%, dewelke Care Property Invest heeft afgesproken met haar kredietverstrekkers in convenanten

als maximale schuldgraad, bedraagt op 30 juni 2021 € 272,0 miljoen. Het bedrag aan hoofdsom van kredieten dat in de resterende kwartalen van boekjaar 2021 dient terugbetaald te worden, bedraagt slechts € 48,1 miljoen waarvan € 1,6 miljoen daadwerkelijk dient terugbetaald te worden en het overige op verzoek van de Vennootschap kan doorgerold worden.

Care Property Invest heeft een MTN-programma, welk in het eerste kwartaal werd verhoogd van € 200 miljoen naar € 300 miljoen. Op 30 juni 2021 had Care Property Invest € 128,5 miljoen uitstaan als commercial paper dewelke voor meer dan 100% was ingedekt door een combinatie van specifieke, bijbehorende back- uplijnen en beschikbare ruimte op andere niet getrokken kredietlijnen. Care Property Invest wenst erop te wijzen dat zij nog steeds commercial paper kan doorrollen aan een totale kost voor de vennootschap van 10 bp.

Dat Care Property Invest nog steeds toegang krijgt tot bijkomende krediet-faciliteiten, bewijst het vertrouwen dat kredietverstrekkers hebben in Care Property Invest, haar activiteiten en haar management. De Vennootschap kondigde dan ook op 26 juni 2021 haar eerste transactie op de schuldkapitaalmarkt aan d.m.v. een private plaatsing van € 32,5 miljoen aan Sustainability Bonds. De obligaties, dewelke effectief werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar, met coupons van 2,05% en werden geplaatst bij een institutionele belegger, die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep.

1.1.4.5.2.3. Ontwikkelingen opgenomen op de balans

De ontwikkelingspipeline van de Vennootschap betreft enkele projecten in Nederland en 2 projecten in Spanje.

De bouwactiviteiten werden in Nederland sinds de uitbraak voortgezet met respect voor de maatregelen die door de Nederlandse overheid werden opgelegd ter indijking

van het COVID-19-virus. De opgelopen vertraging die specifiek veroorzaakt wordt door de COVID-19-crisis blijft moeilijk te kwantificeren maar lijkt eerder beperkt te zijn. In de eerste jaarhelft werden twee projecten opgeleverd, een derde volgde in juli. Al deze projecten zullen in het tweede semester bijdragen tot een stijging van de huurinkomsten. De oplevering van de overige projecten is voorzien in de komende maanden of in de loop van boekjaar 2022. Ook de Spaanse projecten lopen nog steeds op schema.

De Vennootschap volgt de projecten nauwgezet op en communiceert tijdig indien bepaalde deadlines niet gerespecteerd worden.

1.1.4.5.3 TOEKOMSTIGE IMPACT

Voor 2021 heeft de Vennootschap aldus qua liquiditeit en schuldgraad een stevige basis. De inbreng in natura van het project "Résidence des Ardennes" te Attert, de verhoging van het MTN-programma naar € 300 miljoen begin 2021 en de uitgifte van Sustainability Bonds ten belope van € 32,5 miljoen verstevigen verder de positie van de Vennootschap. Desalniettemin worden de ontwikkelingen in de sector en van de huurders van nabij opgevolgd, alsmede de bredere impact van de COVID-19-crisis en de maatregelen en vaccinatiestrategie. Op langere termijn blijft de vraag naar zorgvastgoed, gestuwd door demografische ontwikkelingen, onaangetast door de COVID-19-crisis. Deze crisis heeft het belang van een goede zorg voor ouderen enkel maar onderstreept.

Voor een permanente update met betrekking tot de impact van COVID-19 op de Vennootschap verwijzen wij naar de COVID-19 sectie op onze website (www.carepropertyinvest.be/investeren/covid-19).

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2021

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 eerste semester van 2021 nog de volgende investeringen 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)	Type transactie
Opgeleverde projecten							
Margaritha Maria kerk	Korian Holding Nederland	26-3-2019	Tilburg	kerk: Q3 2021 pastorie: Q4 2021	20 jaar (triple net)	€ 7,7	Asset deal

1.2.1.2 BIJKOMENDE PROJECTEN IN SPANJE

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Forum Mare Nostrum I	Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	21-7-2021	Alfaz Del Pi	2008	20 jaar (triple net)	€ 35,0	Asset deal
Nieuwe projecten onder opschortende voorwaarden							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	15-7-2021	Tavernes Blanques	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,2	Asset deal

1.2.2 Verwerving dochtervennootschappen

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

1.2.3 Succesvolle inaugurele uitgifte sustainability bonds voor € 32,5 miljoen

Care Property Invest heeft met succes haar eerste transactie op de schuldkapitaal-markten afgerond door middel van een private plaatsing van € 32,5 miljoen aan Sustainability Bonds. De obligaties hebben een looptijd van 10 jaar, met coupons van 2,05%, wat inhoudt dat Care Property Invest haar gemiddelde schuldlooptijd verder kan verlengen tegen financieringskosten die vergelijkbaar zijn met haar huidige gemiddelde. De obligaties werden geplaatst bij een institutionele belegger, die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. Met deze transactie verzekerde Care Property Invest zich van financiering om haar bestaan-de verplichtingen en geplande capex voor de komende 12 maanden te dekken en toont de diversificatie mogelijkheden inzake financiering die de Vennootschap heeft aan, alsook het vertrouwen dat de Vennootschap ook bij obligatieinvesteerders geniet. De uitgifte vond plaats op 8 juli 2021.

Deze uitgifte bevestigt het engagement van Care Property Invest inzake duurzame ontwikkeling en de verdere versterking van haar ESG-strategie (Environmental, Social, and Governance). De Sustainability Bonds werden uitgegeven onder het nieuw opgerichte Sustainable Finance Framework van Care Property Invest, waarover Care Property Invest een positieve Second Party Opinion heeft verkregen van Sustainalytics. Tevens wordt bevestigd dat de uitgangspunten van dit financierings-programma in lijn zijn met de ICMA Green Bond Principles.

De netto-opbrengsten van deze obligaties werden uitsluitend gebruikt voor de (her) financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. De activa bieden directe milieu- en sociale winstvoordelen en moeten voldoen aan de criteria die in aanmerking

komen en die zijn vermeld in het Sustainable Finance Framework, in kaart gebracht op basis van de projectcategorieën van de ICMA Green - and Social Bond Principles, de milieudoelstellingen van de EU, alsook de Sustainable Development Goals (SDG's) van de VN.

De toewijzing zal worden gerapporteerd in het duurzaamheidsverslag van 2021. Hierin zal het toegewezen bedrag, een uitsplitsing van de categorieën in aanmerking komende activa, een uitsplitsing per land en een uitsplitsing tussen financiering en herfinanciering van in aanmerking komende activa worden opgenomen.

De obligatie is genoteerd op Euronext Growth Brussels en zal toegevoegd worden aan het Euronext ESG Bond Initiative.

Het Sustainable Finance Framework van Care Property Invest is in overeenstemming met onder meer de richtlijnen van de Green Bond Principles (ICMA, 2018), Social Bond Principles (ICMA, 2020) en de Sustainability Bond Guidelines (2018).

1.3 Toekomstperspectief

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

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt "1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2021" op pagina 10.

De raad van bestuur onderzoekt ook voortdurend verschillende investerings- en financierings- mogelijkheden 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 ⁽¹⁾

Bedragen in EUR		30/06/2021	30/06/2020
I	Huurinkomsten (+)	20.612.883	16.943.476
NETTOHUURRESULTAAT		20.612.883	16.943.476
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	104.441	250.151
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-104.441	-250.151
VASTGOEDRESULTAAT		20.612.883	16.943.476
IX	Technische kosten (-)	-534	0
VASTGOEDKOSTEN		-534	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		20.612.349	16.943.476
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.856.665	-3.645.180
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	85.926	1.096.589
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		16.841.610	14.394.885
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.240.761	86.674
OPERATIONEEL RESULTAAT		23.082.371	14.481.559
XX	Financiële inkomsten (+)	14	87
XXI	Netto-interestkosten (-)	-3.720.020	-3.345.013
XXII	Andere financiële kosten (-)	-239.589	-192.961
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	7.826.120	-6.050.744
FINANCIEEL RESULTAAT		3.866.524	-9.588.631
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		26.948.895	4.892.928
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-66.032	-26.817
XXV	Exittaks (-)	-186.268	-80.257
BELASTINGEN		-252.300	-107.074
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		26.696.595	4.785.854
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		26.696.595	4.785.854

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

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/06/2021	30/06/2020
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.696.595	4.785.854
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,0346	€ 0,2166
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	17,39%	3,64%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	3,83%	0,82%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/06/2021	30/06/2020
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.696.595	4.785.854
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-13.522.055	5.949.294
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	121.949	100.815
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.240.761	-86.674
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-7.826.120	6.050.744
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	422.877	-115.591
AANGEPASTE EPRA-WINST	13.174.539	10.735.147
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,5106	€ 0,4859
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	8,58%	8,17%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	1,89%	1,84%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 22.091.179 per 30 juni 2020 en steeg naar 25.804.456 aandelen per 30 juni 2021. Het aantal aandelen bedroeg 24.110.034 per 30 juni 2020 (inclusief 878 eigen aandelen) en steeg naar 25.806.148 aandelen per 30 juni 2021 (inclusief 1.692 eigen aandelen).

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

Het brutorendement wordt berekend in tabel “2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis” 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 € 27,00 per 30 juni 2021 en € 26,45 per 30 juni 2020. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 juni 2020 met 59,39% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2021 zijn gestegen met 21,66% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten is, naast indexatie te verklaren door bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen in 2021. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in de tweede jaarhelft van 2020 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2021.

Per 30 juni 2021 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen dienden te worden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

De **algemene kosten van de vennootschap** zijn ten opzichte van 30 juni 2020 gestegen met € 211.485. Deze stijging kan volledig toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen. Het gemiddeld personeelsbestand steeg van 13,0 VTE's per 30 juni 2020 naar 19,9 VTE's per 30 juni 2021, wat aanleiding geeft tot een stijging van de personeelskosten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 1.096.589 per 30 juni 2020 naar € 85.926 per 30 juni 2021. De daling is toe te schrijven

aan de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke, welke in 2020 een aanzienlijke opbrengst genereerde.

Per 30 juni 2021 bestaat deze post voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 412.313, welke grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten, wat bijdraagt tot het kasresultaat van de Vennootschap en de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -422.877. Deze laatste betreft een niet-kaselement dewelke gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 6.240.761 per 30 juni 2021. Dit bedrag kan grotendeels worden toegeschreven aan de variaties in de reële waarde van de acquisities in 2021 en de definitieve oplevering van het project "Nuance" te Vorst (België). Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De intrestkosten zijn gestegen als gevolg van het bijkomend aantrekken van vreemde middelen ter financiering van de acquisities die in de loop van 2020 en in de eerst jaarhelft van 2021 hebben plaatsgevonden enerzijds en ter financiering van de lopende projectontwikkelingen anderzijds. De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 1,93% per 30 juni 2021. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,25% per

30 juni 2020. Deze is te wijten aan een lagere marginale interestvoet die de Vennootschap dient te betalen op nieuwe schulden die zij aangaat.

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een stijging in de marktrentevoeten werd een positieve waarde bekomen van € 7.826.120 per 30 juni 2021. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -20.308.096 ten opzichte van € -27.975.990 per 31 december 2020.

De variatie in reële waarde van financiële activa en passiva is een niet-kaselement en wordt bijgevolg niet in aanmerking genomen voor de berekening van het uitkeerbaar resultaat, zijnde de aangepaste EPRA-winst.

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 30 juni 2021 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 juni 2021 op geconsolideerde basis € 13.174.539 ten opzichte van € 10.735.147 op 30 juni 2020. Dit betekent een stijging van 22,72%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,4859 op 30 juni 2020 naar € 0,5106 op 30 juni 2021. Dit vertegenwoordigt een stijging van 5,06% en ligt lager dan de stijging van de totale aangepaste EPRA-winst door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

2.4 Geconsolideerde balans ⁽¹⁾

Bedragen in EUR		30/06/2021	31/12/2020
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		823.805.391	739.484.884
B.	Immateriële vaste activa	139.159	158.457
C.	Vastgoedbeleggingen	616.511.707	533.854.521
D.	Andere materiële vaste activa	3.309.893	2.271.023
E.	Financiële vaste activa	1.530.701	177.036
F.	Vorderingen financiële leasing	187.068.714	187.355.753
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	15.243.707	15.666.584
H.	Uitgestelde belastingen - activa	1.510	1.510
II. VLOTTENDE ACTIVA		12.755.336	9.732.072
D.	Handelsvorderingen	4.851.091	2.459.728
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.848.354	2.294.990
F.	Kas en kasequivalenten	3.490.609	3.751.851
G.	Overlopende rekeningen	1.565.282	1.225.503
TOTAAL ACTIVA		836.560.727	749.216.956
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		420.037.935	369.779.481
A.	Kapitaal	153.533.678	143.442.647
B.	Uitgiftepremie	213.300.803	181.447.992
C.	Reserves	26.005.245	25.023.930
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	27.198.209	19.864.912
VERPLICHTINGEN		416.522.792	379.437.475
I. Langlopende verplichtingen		227.412.385	237.598.310
B.	Langlopende financiële schulden	203.820.001	205.399.114
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	21.661.306	27.975.990
E.	Andere langlopende verplichtingen	1.889.159	1.782.301
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	41.918	2.440.905
II. Kortlopende verplichtingen		189.110.406	141.839.165
B.	Kortlopende financiële schulden	178.441.671	125.266.029
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.202.546	12.096.802
E.	Andere kortlopende verplichtingen	2.011.420	2.440.285
F.	Overlopende rekeningen	2.454.769	2.036.049
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		836.560.727	749.216.956

(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 2020 van de Nederlandse dochtervennootschappen waarvoor de Algemene Vergadering over de jaarrekening nog dient plaats te vinden.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2021 met € 82.657.186 dankzij de verwerving van vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten “Résidence des Ardennes” te Attert (België) en “Emera Almeria” te Almeria (Spanje), en projectontwikkelingen, zijnde de projecten “Amstel” te Ouderkerk aan de Amstel (NL) en “Emera Mostoles” te Madrid (Spanje). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten “De Orangerie” te Nijmegen (Nederland), “Margaritha Maria Kerk” te Tilburg (Nederland), “Sterrenwacht” te Middelburg (Nederland), “Villa Wulperhorst” te Zeist (Nederland), “St. Josephkerk” te Hillegom (Nederland), “De Gouden Leeuw” te Zutphen (Nederland), “Aldenborgh” te Roermond (Nederland), “Villa Vught” te Vught (Nederland), “Mariënhaven” te Warmond (Nederland), “Huize Elsrijk” te Amstelveen (Nederland) en “Emera Carabanchel” te Madrid (Spanje).

De projecten “Villa Wulperhorst” te Zeist (Nederland) en “De Gouden Leeuw” te Zutphen (Nederland) werden opgeleverd in de eerste jaarhelft van 2021.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 615,1 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

Andere materiële vaste activa

Op 30 juni 2021 bevat deze rubriek € 3.286.177 aan “materiële vaste activa voor eigen gebruik”. De stijging t.o.v. 31 december 2020 wordt verklaard door de verdere uitbouw van het hoofdkantoor te Schoten.

Vorderingen financiële leasing

In de “vorderingen financiële leasing” zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden aan het einde van het contract voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, en gedurende de looptijd van het contract voor de projecten “Hof ter Moere” te Moerbeke, “Hof Driane” te Herenthout, “Residentie De Anjers” te Balen, “De Nieuwe Ceder” te Deinze en “Assistentiewoningen De Stille Meers” te Middelkerke.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen, Deinze en Middelkerke naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De reële waarde van de financiële leasings bedroeg € 273.027.728 op 30 juni 2021.

Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de “vorderingen financiële leasing”

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

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt op 30 juni 2021 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 30 juni 2021 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 128,5 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	30/06/2021	31/12/2020
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,27	6,33
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	382.011.672	330.582.772
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	1,93%	2,22%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.725.042	156.914.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-20.308.096	-27.975.990

(1) De gewogen gemiddelde rentevoet heeft betrekking op de rentevoeten na omzetting van de variabele rente naar vaste rente d.m.v. swaps.

Op 26 juni 2021 kondigde de Vennootschap met succes haar eerste transactie op de schuldkapitaalmarkten aan d.m.v. een private plaatsing van € 32,5 miljoen aan Sustainability Bonds. De obligaties, dewelke werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar, met coupons van 2,05%, wat inhoudt dat Care Property Invest haar gemiddelde schuldlooptijd verder kan verlengen tegen financieringskosten die vergelijkbaar zijn met haar huidige gemiddelde. De obligaties werden geplaatst bij een institutionele belegger, die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De netto-opbrengsten van deze obligaties zullen uitsluitend gebruikt worden voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. Deze transactie biedt de Vennootschap een verdere diversificatie op het vlak van kredietverstrekkers en zorgt voor een indekking op de middellange termijn.

Eveneens maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet. Zo heeft de Vennootschap 85,27% van haar schulden ingedekt per 30 juni 2021, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,98% op 30 juni 2021. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 272,0 miljoen per 30 juni 2021.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 1.889.159 en zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2020. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten “La Résidence du Lac” te Genval, “Residentie De Anjers” te Balen en “Villa Wulperhorst” te Zeist, dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

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

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een daling t.o.v. 31 december 2020 tot een bedrag van € 2.011.420 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	30/06/2021	31/12/2020
Immateriële vaste activa	139.159	158.457
Vastgoedbeleggingen	616.511.707	533.854.521
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	273.027.728	287.828.165
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.353.210	0
Uitgestelde belastingen - activa	1.510	1.510
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	12.752.111	8.428.280
Kas en kasequivalenten	3.490.609	3.751.851
TOTAAL ACTIVA	907.276.034	834.022.785
Eigen vermogen	420.037.935	369.779.481
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	70.715.307	84.805.829
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad ⁽²⁾	392.364.797	346.984.529
Andere verplichtingen	24.157.995	32.452.946
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	907.276.034	834.022.785
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	43,31%	41,60%

(1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen.

(2) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

2.6 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	30/06/2021	31/12/2020
Totale activa	836.560.727	749.216.956
Verplichtingen	-416.522.792	-379.437.475
NETTO ACTIVA	420.037.935	369.779.481
Netto activa per aandeel	€ 16,28	€ 15,34
Totale activa	836.560.727	749.216.956
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-396.214.696	-351.461.485
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	440.346.031	397.755.471
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel	€ 17,06	€ 16,50
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	907.276.034	834.022.785
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-396.172.777	-349.020.580
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NAW)	511.103.256	485.002.205
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl. RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel	€ 19,81	€ 20,12

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 30 juni 2021 beschikte de Vennootschap over 1.692 eigen aandelen.

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,98% op 30 juni 2021. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

3.1 Hypotheses

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

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

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

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. In het kader van de uitbraak van COVID-19 in 2020 ziet de Vennootschap tot op heden geen impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het “triple net”-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens “triple net”-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.

(1) Uitgezonderd het project “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een “double net”-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd. Hiervoor wordt het risico van de grote onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 46,98% op 30 juni 2021.

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

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



De Vennootschap verhoogt haar EPS-guidance naar € 1,04 en haar DPS-guidance naar € 0,84.

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 16,06 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2021 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van circa € 43 miljoen dewelke gegeven de huidige omstandigheden zou resulteren in een verhoogde aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,04 ten opzichte van de guidance van € 1,00 per aandeel gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2021 een brutodividend uit te keren van € 0,84 per aandeel ten opzichte van de guidance van € 0,82 per aandeel gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,71 per aandeel.

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

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest nv (de “Vennootschap”), hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de huurinkomsten en de aangepaste EPRA-winst per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2021 (de “Prognose”) van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk I.3 “Vooruitzichten” van hun halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2021 zoals vastgesteld op 1 september 2021 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 2021:

- Aangepaste EPRA-winst per aandeel: € 1,04;
- Huurinkomsten: € 43 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 in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. 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.

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.

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Care Property Invest NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2020.

Brussel, 1 september 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris

vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾
Partner

Christophe Boschmans
Bestuurder

(1) Handelend in naam van een bv



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

4. Belangenconflicten

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

In de notulen van 9 maart 2021 werd een belangenconflict genotuleerd voor de heren Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck, Mark Suykens, Willy Pintens, Dirk Van den Broeck en mevrouw Valérie Jonkers. De notulen vermelden:

"Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien zij begunstigde zijn van de bonus zoals toegelicht in agendapunt 5. Bijgevolg worden zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.

Mark Suykens verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 12 handelt over zijn herbenoeming als bestuurder. Bijgevolg wordt hij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.

Dirk Van den Broeck en Willy Pintens verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 13 handelt over hun herbenoeming als bestuurder. Bijgevolg worden zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt."

5. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2021 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Aanvang 1e mandaat	Einde mandaat raad van bestuur
Mark Suykens	• Niet-uitvoerend bestuurder • Voorzitter van de raad van bestuur • Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité • Voorzitter van het investeringscomité • Lid van het auditcomité	28/01/2004	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Peter Van Heukelom	• Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder • Voorzitter van het college van dagelijks bestuur	21/05/2003	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022
Willy Pintens	• Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder • Lid van het college van dagelijks bestuur • Lid van het benoemings- en remuneratiecomité (adviserend)	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Dirk Van den Broeck	• Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder • Lid van het college van dagelijks bestuur • Lid van het auditcomité (adviserend)	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Brigitte Grouwels	• Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder • Lid van het auditcomité • Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	20/05/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022
Caroline Riské	• Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder • Lid van het benoemings- en remuneratiecomité • Lid van het investeringscomité	16/09/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022
Paul Van Gorp	• Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder • Voorzitter van het auditcomité • Lid van het investeringscomité	18/05/2011	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022
Ingrid Ceusters	• Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder • Lid van het auditcomité • Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024
Michel Van Geyte	• Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder • Lid van het investeringscomité • Lid van het auditcomité	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024
Valérie Jonkers	• Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder • Lid van het college van dagelijks bestuur	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024
Filip Van Zeebroeck	• Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder • Lid van het college van dagelijks bestuur	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024

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



Meise (BE) | Oase

College van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur bestaat op 30 juni 2021 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.

7. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Kapitaalverhoging in natura

Op 20 januari 2021 verwierf Care Property Invest het project “Résidence des Ardennes” te Attert middels een inbreng in natura van de grond en het vastgoed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Er werd eveneens een afzonderlijke overeenkomst m.b.t. de voltooiing van de lopende werken afgesloten.

Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 42.087.805 waarvan een bedrag van € 10.091.030 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 31.996.775 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.696.114 nieuwe aandelen van Care Property Invest. De uitgifteprijs bedroeg € 24,81 per aandeel.

Na deze transactie werd het toegestaan kapitaal verminderd met € 10.091.030, zodat het saldo op heden € 76.388.855 bedraagt. Na deze transactie bedraagt het totaal aantal uitstaande aandelen van de Vennootschap 25.806.148.

8. Eigen aandelen

Naar aanleiding van het terugkoop-programma van eigen aandelen dat werd aangekondigd op 8 april 2019 en kadert binnen de grenzen van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop eigen aandelen, zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 15 juni 2020 werden door de Vennootschap 10.780 aandelen ingekocht aan een koers van € 23,19 per aandeel op 10 april 2019, 1.500 aandelen aan een koers van € 29,48 per aandeel op 3 december 2019 en ten slotte 6.000 aandelen aan een koers van € 27,74 per aandeel op 30 november 2020. Het terugkoopprogramma heeft als doel de Vennootschap in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Per 30 juni 2021 heeft de Vennootschap hiervan nog 1.692 aandelen in portefeuille. Het totale bedrag van € 46.742 werd als een reserve opgenomen bij het eigen vermogen van de Vennootschap. De kapitaalwaarde van € 10.067 vertegenwoordigt 0,007% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 30 juni 2021. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 27,00 op datum van 30 juni 2021 bedraagt € 45.684.

9. Publicatie duurzaamheidsverslag 2020

De Vennootschap publiceerde op 16 juni 2021 voor de tweede keer haar duurzaamheidsverslag. In dit rapport wordt verder ingegaan op de duurzaamheidstrategie en doelstellingen van de Vennootschap en de impact op de zorgvastgoedinvesteringen, haar medewerkers en de brede groep van stakeholders in overeenstemming met

internationale duurzaamheids- en rapportagerichtlijnen (GRI, EPRA sBPR en de Euronext ESG richtlijnen) en is gebaseerd op 3 pijlers: onze gebouwen, zorgverleners en verantwoordelijkheid.

De Vennootschap deed in het kader van het Sustainable Finance Framework een eerste obligatie-uitgifte van € 32,5 miljoen op 8 juli 2021. De in aanmerking komende vastgoedinvesteringen die met deze financiering gefinancierd of geherfinancierd worden, zijn opgenomen in het vastgoedverslag.

10. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

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

- de verkorte financiële staten die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en
- 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	30/06/2021	31/12/2020
Totaal aantal aandelen	25.806.148	24.110.034
waarvan:		
- Aantal aandelen in omloop	25.804.456	24.103.156
- Aantal eigen aandelen	1.692	6.878

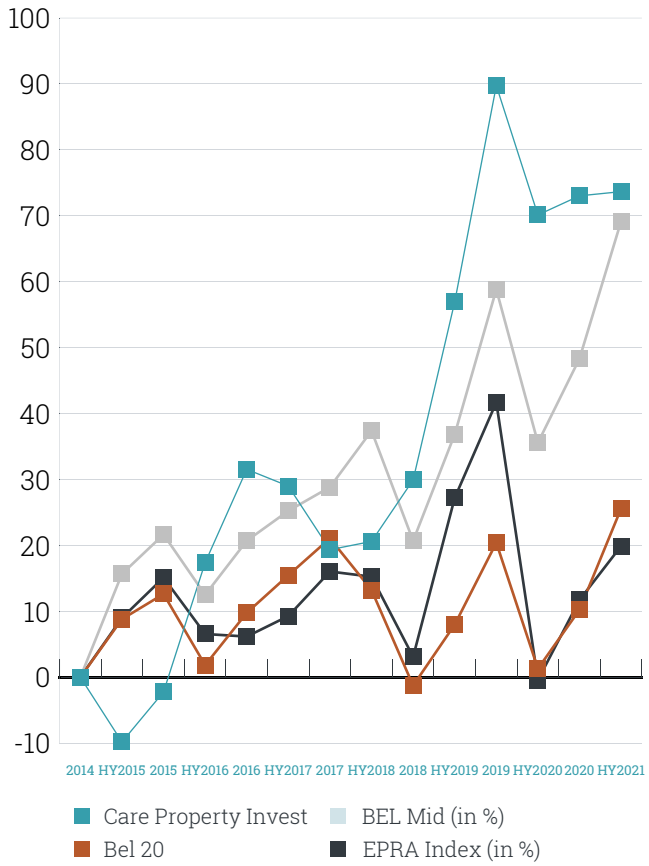
Waarde aandelen op	30/06/2021	31/12/2020
Beurskoers op afsluitdatum	€ 27,00	€ 26,90
Hoogste slotkoers over de periode	€ 27,40	€ 34,90
Laagste slotkoers over de periode	€ 24,50	€ 22,30
Gemiddelde beurskoers	€ 25,90	€ 27,93
Beurskapitalisatie	€ 696.765.996	€ 648.559.915
Nettowaarde per aandeel	€ 16,28	€ 15,34
Premie t.o.v. reële nettowaardew	65,87%	75,38%
EPRA NAW per aandeel	€ 19,81	€ 20,12
Premie t.o.v. EPRA NAW	36,32%	33,72%
Free float	99,99%	99,97%
Gemiddeld dagelijks volume	24.778	30.696
Omloopsnelheid	12,18%	34,96%

1.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 30 juni 2021 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.

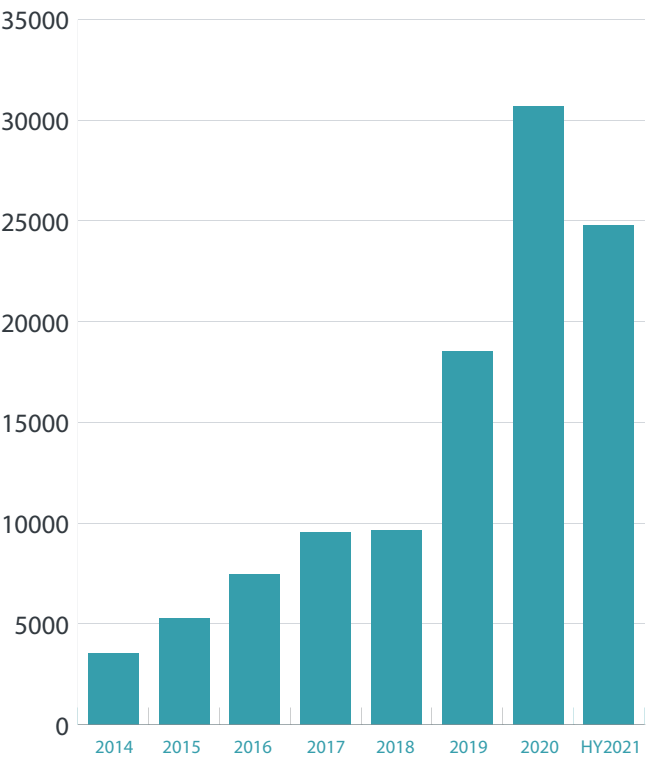
Opname index op 30 juni 2021		
Naam index	Gewicht indexopname	
Euronext Bel Mid index (Euronext Brussels)	2,40%	
Euronext Real Estate (Euronext Brussels)	2,20%	
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,1421%	
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,1948%	

Vergelijking beurskoers aandelen (in %)

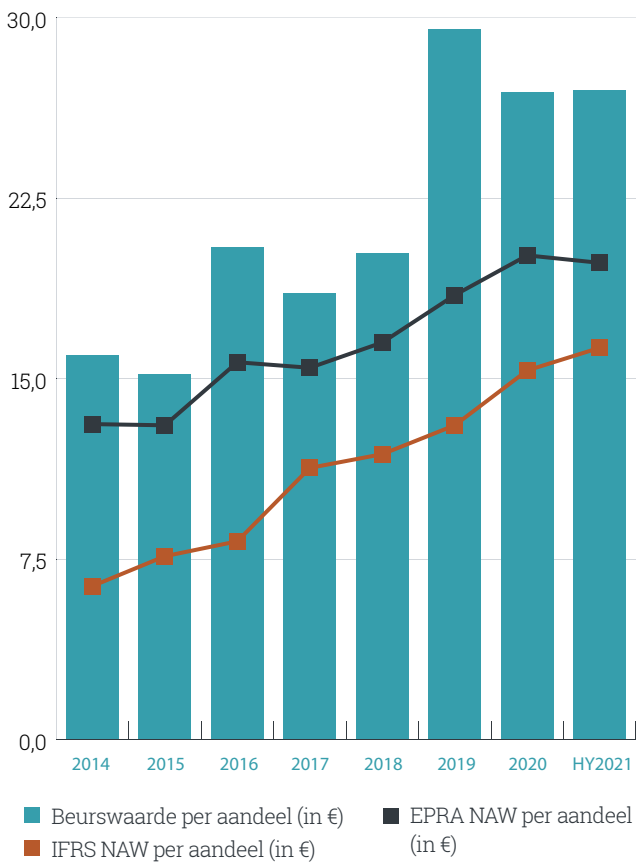


Liquiditeit van de aandelen

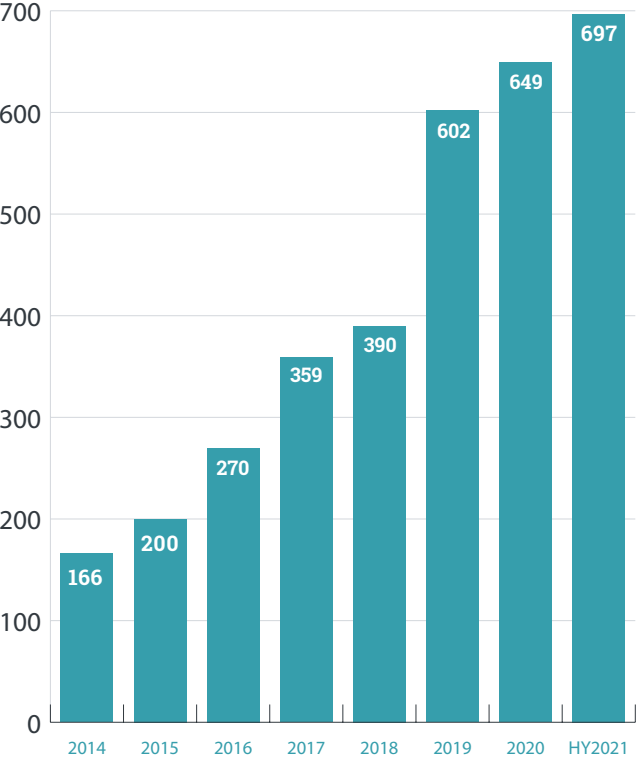
(gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



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



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)





Voor boekjaar 2021 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van minstens € 0,84 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,71 per aandeel en een stijging van 5,0%.

2. Dividendbeleid

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

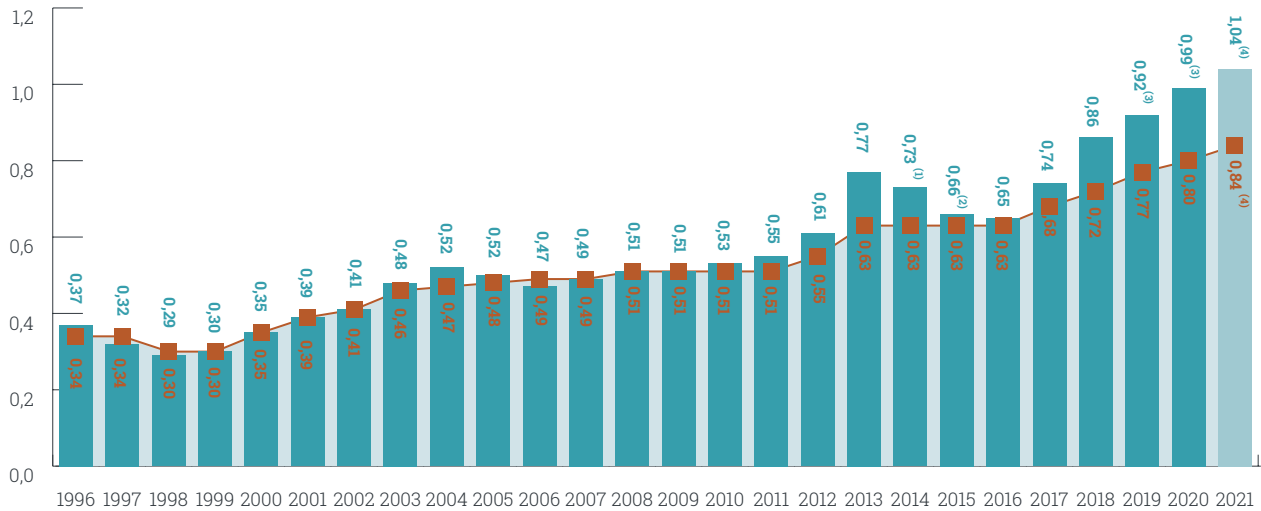
(1) Prospectus bij openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen zoals uitgegeven door Serviceflats Invest nv.

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2021, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap behoudt dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van minstens € 43 miljoen. Dit zou echter gegeven de huidige omstandigheden resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,04, dewelke hoger is dan de gegeven guidance van € 1,00 per aandeel in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2021 een brutodividend uit te keren van € 0,84 per aandeel. Ook hier verhoogt de Vennootschap haar guidance t.o.v. het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 (voorheen gegeven guidance € 0,82). Dit vertegenwoordigt een stijging van 5%. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,71 per aandeel.

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

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



- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (4) Vooruitzichten. Zie ook bij punt “2. Dividendbeleid” op pagina 36.

■ 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 2021 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 30/06/2021
Care Property Invest nv	BE6296620592	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	103,35%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	104,80%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	109,60%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	106,58%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	108,75%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	21/01/2020	21/01/2028	8	0,90%	102,00%
TOTAAL		€ 21.000.000					

3.1.2 KORTLOPEND SCHULDPAPIER

Het MTN-programma van € 300 miljoen voorziet een maximumopname van € 200 miljoen aan commercial paper. Hiervan was een bedrag van € 128,5 miljoen opgenomen op 30 juni 2021.



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk

4. Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden, aangezien er geen meldingen in die zin zijn gedaan in het kader van de transparantiewetgeving.

Op 31 mei 2021 meldde KBC Asset Management in een kennisgeving aan de Vennootschap dat ze de drempel van 3% overschrijdt en dit sinds 20 mei 2021. Care Property Invest verwijst naar haar website www.carepropertyinvest.be voor de publicatie van deze transparantie-verklaring.

3.2 Sustainability bonds

Op 26 juni 2021 heeft de Vennootschap met succes haar eerste transactie op de schuldkapitaalmarkten aangekondigd d.m.v. een private plaatsing van € 32,5 miljoen aan Sustainability Bonds. De obligaties, dewelke werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar, met coupons van 2,05%. De obligaties werden geplaatst bij een institutionele belegger, die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De netto-opbrengsten zullen uitsluitend gebruikt worden voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. Aangezien de uitgifte plaatsvond na de afsluitingsdatum is deze transactie niet verwerkt in de halfjaarcijfers van de Vennootschap.

Buiten deze nieuwe melding van KBC Asset Management en de reeds gekende overschrijding van Pensio B ontving de Vennootschap gedurende het eerste semester van 2021 geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijding van de drempel van 3%.

Aandelenverdeling op	30 juni 2021		20 januari 2021 ⁽¹⁾		31 december 2020	
	% Verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% Verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% Verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
Gewone aandelen	100%	25.804.456	100%	25.804.456	100%	24.103.156
Eigen aandelen	0%	1.692	0%	1.692	0%	6.878
Gewone aandelen op naam	5,98%	1.542.057	6,03%	1.554.935	6,62%	1.595.167
Gewone gedematerialiseerde aandelen	94,02%	24.264.091	93,97%	24.251.213	93,38%	22.514.867

Op 30 juni 2021 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

(1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van het woonzorgcentrum met assistentiewoningen "Résidence des Ardennes", gelegen te Attert. Hiervoor werden op 20 januari 2021 1.696.114 nieuwe aandelen uitgegeven. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt vanaf deze datum € 153.533.678 en wordt vertegenwoordigd door een totaal aantal van 25.806.148 gewone volgestorte stemrechtverlenende aandelen, inclusief 1.692 eigen aandelen.

5. Financiële kalender



Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2021	9 november 2021, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2021	Maart 2022
Jaarlijks Financieel Verslag 2021	April 2022
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2022	Mei 2022
Gewone Algemene Vergadering boekjaar 2021	25 mei 2022, 11 uur
Halfjaarlijks Financieel Verslag 2022	September 2022

De verdere aanvulling van de financiële kalender zal worden opgenomen in de tussentijdse verklaring m.b.t. het 3de kwartaal 2021. Bovenstaande data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



III. EPRA

III. EPRA

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

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



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 670 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 280 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, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in oktober 2019 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 2019 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2020 voor de vierde keer beloond met een **EPRA BPR Gold Award** op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). De Vennootschap publiceerde reeds een sustainability rapport in 2019 en 2020 en maakte hierbij toepassing van de sBPR.



(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 2021 samengesteld op basis van een groep van 107 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 327 miljard (volledige marktkapitalisatie).

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA-indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, dewelke worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en dewelke werden opgesteld conform de APM-richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA. Voor de doelstelling en definitie van deze indicatoren verwijzen we naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, hoofdstuk "IX. Lexicon", punt "1.9 EPRA" op pagina 266.

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA. De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren, 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 de geauditeerde geconsolideerde verkorte financiële staten van dit halfjaarverslag.

		30/06/2021	30/06/2020
EPRA-winst	x € 1.000	12.630	10.750
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,49	0,49
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	13.175	10.735
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	0,51	0,49
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	18,12%	14,22%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	18,12%	14,22%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

		30/06/2021	31/12/2020
EPRA NAW	x € 1.000	511.103	485.002
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	€/aandeel	19,81	20,12
EPRA NNNAW	x € 1.000	461.120	419.811
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	€/aandeel	17,87	17,42
EPRA NRV	x € 1.000	532.353	498.785
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	20,63	20,69
EPRA NTA	x € 1.000	510.922	482.403
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	19,80	20,01
EPRA NDV	x € 1.000	461.120	419.811
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootshcap 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	17,87	17,42
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,09%	5,08%
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)	%	5,20%	5,08%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ^{(1) (2)}	%	0,08%	0,11%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			

- (1)

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 juni 2021 zijn er 4 leegstaande flats voor het project "Tilia".
- (2)

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

1.2.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR		30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		26.697	4.786
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:		-14.067	5.964
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-6.241	-87
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-7.826	6.051
EPRA-winst		12.630	10.750
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		25.804.456	22.091.179
EPRA-winst per aandeel (in €)		0,49	0,49

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

1.2.2 Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR		30/06/2021	30/06/2020
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		26.697	4.786
Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:		-13.522	5.949
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-6.241	-87
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-7.826	6.051
(xi)	Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	545	-15
Aangepaste EPRA-winst		13.175	10.735
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		25.804.456	22.091.179
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)		0,51	0,49

(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		30/06/2021	30/06/2020
EPRA-winst		12.630	10.750
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		122	101
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		423	-116
AANGEPASTE EPRA-winst		13.175	10.735

Bedragen in EUR/aandeel		30/06/2021	30/06/2020
EPRA-winst		0,4894	0,4866
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		0,0047	0,0046
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		0,0164	-0,0052
AANGEPASTE EPRA-winst		0,5106	0,4859
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		25.804.456	22.091.179

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

1.2.4 EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
NAW volgens de jaarrekening	420.038	369.779
NAW per aandeel volgens de jaarrekening	16,28	15,34
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	420.038	369.779
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	70.715	84.806
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.308	-27.976
(v.a) Uitgestelde belastingen	-42	-2.441
EPRA NAW	511.103	485.002
Aantal aandelen ⁽²⁾	25.804.456	24.103.156
EPRA NAW per aandeel (in €)	19,81	20,12

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

1.2.5 EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
EPRA NAW	511.103	485.002
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.308	-27.976
(ii) Reële waarde van de schuld	-29.633	-34.774
(iii) Uitgestelde belastingen	-42	-2.441
EPRA NNNAW	461.120	419.811
Aantal aandelen ⁽¹⁾	25.804.456	24.103.156
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	17,87	17,42

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

1.2.6 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	420.038	369.779
Verwaterde NAW	420.038	369.779
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	70.715	84.806
Verwaterde NAW aan fair value	490.753	454.585
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.308	-27.976
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	21.292	16.223
EPRA NRV	532.353	498.785
Aantal aandelen ⁽²⁾	25.804.456	24.103.156
EPRA NRV per aandeel (in €)	20,63	20,69

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

1.2.7 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	420.038	369.779
Verwaterde NAW	420.038	369.779
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	70.715	84.806
Verwaterde NAW aan fair value	490.753	454.585
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.308	-27.976
(viii.b) immateriële vaste activa	139	158
EPRA NTA	510.922	482.403
Aantal aandelen ⁽²⁾	25.804.456	24.103.156
EPRA NTA per aandeel (in €)	19,80	20,01

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

1.2.8 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	420.038	369.779
Verwaterde NAW	420.038	369.779
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	70.715	84.806
Verwaterde NAW aan fair value	490.753	454.585
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-29.633	-34.774
EPRA NDV	461.120	419.811
Aantal aandelen ⁽²⁾	25.804.456	24.103.156
EPRA NDV per aandeel (in €)	17,87	17,42

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

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

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	615.096	532.442
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	273.028	287.828
Projectontwikkelingen (-)	-68.774	-60.926
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	819.349	759.344
Geschatte overdrachtsrechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	16.813	13.493
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	836.162	772.837
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	42.600	39.239
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	42.600	39.239
Huorkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	879	46
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	43.478	39.285
EPRA NIR (in %)	5,09%	5,08%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,20%	5,08%

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

1.2.10 EPRA huurleegstand ⁽¹⁾

Boekjaar afgesloten op	30/06/2021	31/12/2020
Huuroppervlaktes (in m²)	420.998	392.660
GHW van leegstaande oppervlaktes	36	45
GHW van de totale portefeuille	45.265	41.036
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,08%	0,11%

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

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project “Tilia”, te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 juni 2021 zijn er 4 leegstaande flats voor het project “Tilia”.

1.2.11 Vastgoedportefeuille - Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

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

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2020				30/06/2021		
	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	14.804	905	0	3.175	14.901	18.981	0,66%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	7.026	905	0	3.090	7.052	11.047	
Financiële leasings	7.778	0	0	85	7.849	7.934	
Nederland	749	157	0	572	759	1.481	1,34%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	749	157	0	572	759	1.481	
Spanje	0	150	0	0	0	150	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	150	0	0	0	150	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	15.553	1.212	0	3.747	15.660	20.613	0,69%

1.2.12 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-3.771	-2.549
Algemene kosten van de vennootschap	-3.857	-3.645
Andere operationele opbrengsten en kosten	86	1.097
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-3.771	-2.549
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-3.771	-2.549
Brutohuurinkomsten (C)	20.812	17.921
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	18,12%	14,22%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	18,12%	14,22%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	740	1.543

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 2020 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de vierde keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

1.2.13 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities (1)	41.776	109.898
(2) Ontwikkeling (2)	32.380	4.167
(3) Vastgoed in exploitatie (3)	-169	65
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	-169	65
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	73.986	114.130
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kas basis	73.986	114.130

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2021	30/06/2020
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasings		
(2) Ontwikkeling (2)	0	406
(3) Vastgoed in exploitatie (3)	0	99
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	0	99
(4) Gekapitaliseerde rente	0	529
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings	0	1.034
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings op kas basis	0	1.034

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

A.g.v. de wijzigingen in de tabel, werden eveneens de vergelijkende cijfers aangepast, teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

- (1)

2021: Het betreffen de acquisities van de projecten Résidence des Ardennes te Attert (BE) en Emera Almeria te Almeria (ES)

2020: Het betreffen de acquisities van de projecten La Reposée te Mons (BE), New Beaugency te Bernissart (BE), De Wand te Laken (BE), Keymolen te Lennik (BE), Westduin te Westende (BE), Het Witte Huis te Oegstgeest (NL), Villa Oranjepark te Oegstgeest (NL), De Meerlhorst te Heemstede (NL) en Boarnsterhim State te Aldeboarn (NL).
- (2)

Vastgoedbeleggingen:

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

2020: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten Nuance te Vorst (BE), De Orangerie te Nijmegen (NL), Margaritha Mariakerk te Tilburg (NL), Sterrenwacht te Middelburg (NL), Villa Wulperhorst te Zeist (NL), St. Josephkerk te Hillegom (NL) en De Gouden Leeuw te Zutphen (NL).

Financiële leasings:

2020: Het betreft de verdere ontwikkeling van het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE) voor oplevering.
- (3)

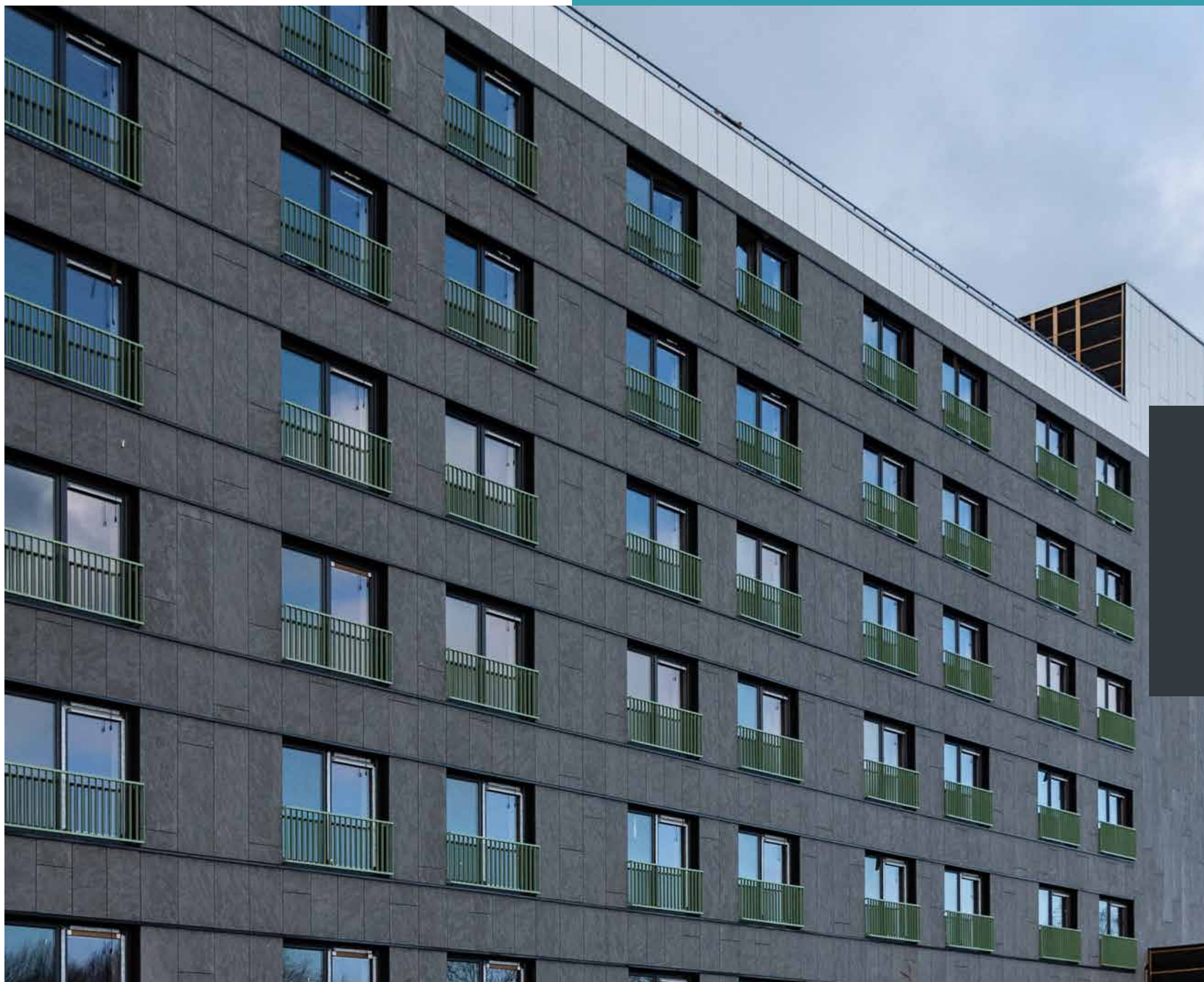
Vastgoedbeleggingen:

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

Financiële leasings:

2020: Het betreft de activatie van kosten n.a.v. de voorlopige oplevering van het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE).
- (4)

2020: Het betreffen de gekapitaliseerde financieringskosten m.b.t. het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE).



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 substantieel aantal

nieuwe investeringen, waarvan als kers op de taart ook haar eerste verwervingen in de Nederlandse zorgvastgoedmarkt. In juni 2020 maakte zij de stap naar haar derde doelmarkt, Spanje waar zij inmiddels meerdere projecten heeft verworven.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de projecten die de Vennootschap in België, Nederland en Spanje kon verwerven tijdens het eerste semester 2021. Meer informatie over deze projecten staat in het hoofdstuk “I. Tussentijdsbeheersverslag”, punt “1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2021” op pagina 10.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
België			
Effectief verworven projecten			
Résidence des Ardennes	Attert	Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen	Vastgoedbelegging
Nederland			
Effectief verworven projecten			
Amstel	Ouderkerk aan de Amstel	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging in ontwikkeling
Opgeleverde projecten			
Villa Wulperhorst	Zeist	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
De Gouden Leeuw	Zutphen	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Spanje			
Effectief verworven projecten			
Emera Almeria	Almeria	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Emera Mostoles	Mostoles	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging in ontwikkeling

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 als de Spaanse bevolking. Bij nieuwe investeringsdossiers, focust de Vennootschap op kwalitatieve gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters waar een lange termijn verbintenis kan worden afgesloten, dit bij voorkeur onder een triple net regime. De Vennootschap hanteert deze strategie voor al de markten waar zij actief is.

Care Property Invest beantwoordt met haar aanpak tegelijkertijd aan de verwachtingen en noden van de operatoren in deze markt door het aangaan van langetermijncontracten en -samenwerkingen.

Vanuit haar ervaring met het bouwen van serviceflats voor de Vlaamse Overheid, vormen Belgische lokale overheden en caritatieve organisaties nog steeds een belangrijke doelgroep. Deze doelgroep legt de nadruk op betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking. Daarnaast richt Care Property Invest zich eveneens sterk op de privémarkt door de realisatie van woonzorgprojecten met ervaren private operatoren in België, Nederland en Spanje.

Care Property Invest publiceert sinds 2020 op jaarlijkse basis haar duurzaamheidsrapport⁽¹⁾ waarin haar doelstellingen omtrent duurzaamheid worden besproken. In het

(1) Deze rapporten zijn terug te vinden op de website van Care Property Invest: <https://carepropertyinvest.be/sustainability/>

kader van haar sustainable financing framework, waarvoor Sustainalytics een second party opinion aanleverde, brengt de Vennootschap haar vastgoedbeleggingen in kaart, rekening houdend met de opgelegde duurzaamheidparameters. De allocatie van de sustainable financing, die zowel mogelijk is via kredieten als via de uitgifte van obligaties, aan de verschillende gebouwen in portefeuille, dewelke in aanmerking komen voor herfinanciering, gebeurt op jaarlijkse basis a.d.h.v. de certificering van haar gebouwen en wordt geauditeerd. Ook nieuwe acquisities kunnen in aanmerking komen om gefinancierd te worden via sustainable financing. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebouwen die in aanmerking komen voor herfinanciering in het kader van deze sustainable financing. Momenteel werden voor België enkel de assistentiewoningen in rekening genomen⁽²⁾.

(2) In België werden enkel de assistentiewoningen in de scope opgenomen omdat woonzorgcentra niet onderworpen zijn aan de EPC / EPB certificering. Care Property Invest onderzoekt de mogelijkheden om in de toekomst ook WZC in België mee op te nemen in dit overzicht.

Sustainable financing - overzichten panden		
Gebouw	Adres	Land
Residentie “De Anjers”	Veststraat 60, 2940 Balen	België
Park Kemmelberg	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem	België
Ter Bleuk	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam	België
De Nieuwe Ceder	Parijsestraat 34, 9800 Deinze	België
Ter Meeuwen	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen	België
Huis Driane	Molenstraat 56, 2270 Herenthout	België
De Stille Meers	Sluisvaartstraat 56, 8430 Middelkerke	België
Hof ter Moere	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke	België
De Gouden Leeuw (Zelhem)	Burg. Rijpstraat 3-5, 7021 CP Zelhem	Nederland
De Orangerie	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen	Nederland
De Gouden Leeuw (Zutphen)	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen	Nederland
Villa Wulperhorst	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist	Nederland
Emera Almeria	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria	Spanje
Totale fair value waarde per 30 juni 2021		€ 135.270.260

Hieronder neemt de Vennootschap de beschrijving op van de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is, zoals aan-geleverd door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, bovenop het waarderings-verslag:

Markt van de huisvesting voor senioren in België ⁽¹⁾

2020 werd gekenmerkt door het wereldwijd uitbreken van de COVID-19-crisis. De samen-leving in zijn geheel maar vooral de woon-zorgcentra werden hierdoor zwaar getroffen. Door de doorgedreven vaccinatie lijkt in de eerste helft van 2021 het ergste leed geleden. Toch maakt het collectieve aspect, in combinatie met vaak beperktere middelen qua personeel en bescherming, deze instel-lingen erg kwetsbaar voor epidemieën. Dit heeft zijn gevolgen voor de exploitant van zorgvastgoed: Aan de kant van de in-stroom van nieuwe bewoners lijkt er zich vooral een korte-termijn-probleem voor te doen. Bewoners werden weggehaald uit woonzorgcentra, die ook kampten met een substantieel aantal overlijdens, terwijl een opnamestop gold tijdens de eerste lockdown-periode. Zodra alle crisismaatregelen voorbij zijn, kunnen we een nieuwe instroom verwachten, gelet op de vergrijzingsstatistieken en toenemende zorgbehoefendheid van de bevolking. Aan de zijde van exploitatiekosten en beschikbare middelen zouden zich wel problemen kunnen voordoen.

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

Personeelskosten zullen stijgen, zowel van-uit verwachtingen van het personeel zelf als vanuit de nood aan voldoende opgeleid zorgend personeel. Er zullen ook bijkomende middelen moeten gaan naar bescherming en preventie van personeel en bewoners. Zorgvastgoed wordt relatief hoog gewaar-deerd wegens de achterliggende lange termijn triple-net-contracten met profes-sionele en solvabele exploitanten. Deze contracten worden gewaardeerd met beperkte risico's. Dat resulteert vandaag in prime yields met nog lang lopende contract-en die schommelen tussen 4,00% en 4,50%, waardoor men zou kunnen stellen dat zorg-vastgoed bijna eerder als financieel product dan als vastgoedproduct wordt beschouwd. Deze crisis zal wellicht aantonen dat ook het zorgvastgoed inherent risico kent: langetermijncontracten houden slechts stand zolang de EBITDAR van de exploitatie geen schokken kent. De continuïteit in exploitatie van woonzorgcentra tijdens de komende maanden zal moeten uitwijzen of er een impact zal zijn op de huidige zorgvastgoedmarkt en meer bepaald op de actuele yields. Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt de laatste jaren steeds meer in-teresse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde



Lennik (BE) | Keymolen

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. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld t.o.v. omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De "verbonden" splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien zich ingrepen opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften, vormen de achillespees. Wat rest er als waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen is, de bekende blauwe zone: welke mogelijkheden tot herbestemming resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussenkomsten, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het

inschatten en opvolgen van alle mogelijke technische, reglementaire en exploitatie-gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal. Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede- eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve terechte sociale motieven is het bovendien op termijn on-mogelijk het legioen van mede-eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware inves-teringen te verplichten. Hopelijk wordt deze wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende regionale deelentiteiten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen? Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tezelfdertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 4,50%. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van

foutieve verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten gemeenschappelijk kunnen worden aangeboden zoals catering, ontvangst, enz., kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan, ook voor lokale projecten.

Markt van de huisvesting voor senioren in Nederland ⁽¹⁾

Nederlandse Economie

De Nederlandse economie kromp afgelopen jaar met 3,80%, de grootste krimp sinds de Tweede Wereldoorlog. Ook in het eerste kwartaal 2021 kromp de economie met 2,40% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Afgelopen jaar hebben huishoudens gespaard en willen graag hun geld uitgeven. Dit kan een tijdelijke extra impuls geven. Vooralsnog verwacht het CPB voor 2021 en 2022 een groei met ruim 3%. Het bruto binnenlands product ligt waarschijnlijk in het derde kwartaal 2021 rond het niveau van voor de coronacrisis. Sommige sectoren herstellen zich dit jaar, sommige zelfs volgend jaar nog niet, zoals de horeca. Een permanente economische schade van de coronapandemie blijft dus naar verwachting beperkt.

Er worden meer versoepelingen doorgevoerd en daarmee komt de Nederlandse economie uit de lockdown en wordt de weg naar herstel ingezet. Vanaf het tweede kwartaal 2021 zijn de winkels, horeca en de cultuursector geleidelijk weer opengestaan. Als het vaccineren de komende maanden gaat zoals gepland, dan zal een groot deel van de krimp van de Nederlandse economie aan het eind van het jaar tenietgedaan. De planning is om iedereen die gevaccineerd wilt worden, ook in het derde kwartaal 2021 zijn vaccin toe

te dienen. Als straks een groot deel van de bevolking gevaccineerd is, is er goede hoop dat de pandemie onder controle blijft met een positief effect op het consumenten- en producentenvertrouwen.

Inkomens en werkloosheid

De dienstensector komt medio 2021 weer op gang en de afbouw van het steunbeleid zal na het derde kwartaal 2021 de normale dynamiek van bedrijfsopheffingen en -oprichtingen herstellen. Doordat de omzet van bedrijven fors herstelt, zal dit een positieve impuls voor de arbeidsmarkt zijn. Maar nu bedrijven weer open mogen is er een tekort aan personeel. Door de lockdown konden medewerkers van bijvoorbeeld festivalorganisaties en restaurants niet meer hun functie uitoefenen en zijn elders aan de slag gegaan. Nu kampen deze bedrijven met veel openstaande vacatures. Ondanks het productieherstel wordt verwacht dat de werkloosheid nog enigszins toeneemt in 2022. De werkloosheid zal in 2021 rond de 3,60% liggen en 4,10% in 2022.

Markt voor Nederlands Zorgvastgoed

De Nederlandse zorgvastgoedmarkt is naar schatting ongeveer net zo groot als de Nederlandse kantorenmarkt. De markt is niet alleen groot, maar ook divers, met extra- en intramurale zorgwoningen en



Murcia (ES) | Emera-Murcia

eerstelijns- en tweedelijnszorgvastgoed. Bij eerstelijns zorg moet gedacht worden aan de huisarts of fysiotherapeut, die tegenwoordig steeds vaker samen in een gezondheidscentrum gehuisvest zijn. Een voorbeeld van tweedelijnszorg is het ziekenhuis. Extra- en intramurale zorgwoningen krijgen ook wel de term 'Care' mee, terwijl de eerste- en tweedelijnszorg ook wel 'Cure' genoemd worden. Grote pluspunten van Nederlands zorgvastgoed zijn de relatief stabiele verwachtingen ten aanzien van het rendementen, de conjuncturele ongevoeligheid, de beperkte correlatie met andere vastgoedsegmenten en de mogelijkheid om vaak langjarige huurovereenkomsten te sluiten. Van Nederlandse Woningbouwcorporaties wordt verlangd dat zij zich focussen op het exploiteren van sociale woningbouw waardoor deze partijen veel minder actief zijn op het gebied van zorgvastgoed. Zichtbaar is dat steeds meer Woningbouwcorporaties hun zorg-gerelateerde bezit afstoten en op afstand zetten. Beursfondsen, pensioenfondsen en vermogende particulieren investeren steeds meer in Nederlands zorgvastgoed. In de langdurige zorg ontpoppen de private partijen zich als alternatief voor de woningcorporaties.

Het aantal ouderen in Nederland groeit harder dan de bevolking of het aantal huishoudens. De huidige voorraad zorgvastgoed en seniorenwoningen is ontoereikend. Tot 2040 zijn er 400.000 extra seniorenwoningen nodig. Veel zorgvastgoed in Nederland is verouderd en voor verduurzaming zal de komende 10 jaar ongeveer 8,1 miljard euro nodig zijn. Als gevolg van de extra muralisatie van de zorg, waarbij de focus ligt op het zo lang mogelijk thuis blijven wonen, is in Nederland een sterke vraag ontstaan naar vrije sector zorgappartementen. Hierdoor is in korte tijd een snelgroeiend tekort ontstaan aan zorgappartementen. Tot en met 2040 verdubbelt het aantal 80+'ers naar 1,6 miljoen.

Beleggingsvolume

De behoefte aan geschikt zorgvastgoed blijft, gezien de vergrijzing in Nederland stijgen. De groei is gekoppeld aan de demografie van Nederland en heeft daardoor nauwelijks

relatie met de economische ontwikkelingen. Hierdoor blijft het interessant om in deze sector te beleggen. In 2020 werd er voor 1 miljard euro belegd, gelijk aan 2019. Dit volume wordt door CBRE ook in 2021 verwacht vanwege het beperkte aanbod op de markt.

De zorgvastgoedmarkt in Nederland wordt volwassener en blijft zich professionaliseren. Er is dan ook steeds meer interesse vanuit buitenlandse partijen, zowel vanuit beleggers als zorgexploitanten. In Nederland zijn Holland Immo Group en Apollo Zorgvastgoedfonds beleggers op de zorgvastgoedmarkt. Korian en Orpea uit Frankrijk hebben ook al overnames gedaan van woonzorgconcepten in Nederland. Naar verwachting zullen de komende jaren meer nieuwe buitenlandse partijen tot de Nederlandse markt toetreden.

Door de coronacrisis is er minder bestaande bouw op de markt gekomen. Hierdoor was het beleggingsvolume in de eerste helft van 2020 ca. 10% lager dan in dezelfde periode 2019. Verwacht wordt dat er in 2021 meer investeringsmogelijkheden op de markt komen.

Rendementen

De druk op de aanvangsrendementen blijft. Deze druk is in alle segmenten zichtbaar. In de afgelopen jaren laat het directe rendement van Nederlands zorgvastgoed (ook wel het kasstroom rendement genoemd) een relatief stabiel verloop zien rond een niveau van 5,50%. Ook in 2019 en de eerste helft van 2020 lijkt dit rendement op een stabiel niveau te zijn gebleven. Rentetarieven op Nederlandse zorgobligaties die specifiek in zorgvastgoed geïnvesteerd worden schommelen tussen 5,00 tot 6,50%. Veel beleggers zitten vooral in een fonds vanwege de relatieve 'zekerheid' over het directe rendement. Een belangrijke indicatie hiervoor zijn de bruto-aanvangsrendementen (BAR), ofwel de huurinkomsten in het eerste jaar van de exploitatie gedeeld door de investering. In de markt was in 2018 nog een daling van de bruto-aanvangsrendementen ten opzichte van 2017 zichtbaar. In 2019 zette deze daling van de aanvangsrendementen verder door.

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

De markt voor Spaans zorgvastgoed ⁽¹⁾

Vastgoedmarkt

Een heel aantal transacties hebben plaatsgevonden tijdens 2019, 2020 en deze trend zal zich verder zetten in 2021. Tijdens 2020, hebben de meeste top operatoren als een DomusVi en Orpea een internationale expansiestrategie geïmplementeerd. DomusVi heeft zijn aanwezigheid in Zuid-Amerika en Portugal verder uitgebreid. Tijdens 2019-2020 blijft de Spaanse markt een target voor Europese zorgtopspelers. Korian zet haar expansiestrategie verder door de acquisitie van 6 gebouwen in Mallorca (696 bedden), waardoor zij over een portefeuille van meer dan 2.000 bedden beschikken. Een andere operator die recent tot de Spaanse markt toetrad is Vivalto, welke de regionale speler Solimar heeft overgenomen.

Woonzorgcentra met meer dan 100 bedden vertegenwoordigen 51,3% van de totale Spaanse markt. De meeste van deze WZC worden uitgebaat door privatieve spelers.

Ondanks de Covid-19 uitbraak, zijn de investeringsactiviteiten in 2020 hoger dan in voorgaande jaren waarbij acquisities en overnames tot het merendeel van de activiteiten behoren. Naar schatting werd er in 2020 ongeveer €550 miljoen aan zorgvastgoed verhandeld, gebaseerd op RCA en in-house data. Het aantal partnerships tussen investeerders en operatoren is de laatste jaren toegenomen en er wordt verwacht dat dit nog verder zal toenemen in de toekomst, wat tot grotere investeringsvolumes zal zorgen.

De Spaanse markt is niet zo ontwikkeld als de Franse of Duitse markt. De vastgoedcomponent is nog vaak in handen van de operator. De laatste jaren is echter wel een externalisatie van de vastgoedcomponent vastgesteld: verschillende portefeuilles zijn recentelijk overgenomen door investeringsfondsen. In slechts 3 jaar, is het investeringslandschap aanzienlijk verbreed en veranderd. De goede toestand van de Spaanse economie wordt

vertaald in het groot aantal getekende deals tijdens 2018 en 2019. De meeste van deze deals werden gesloten door top operatoren als DomusVi of Orpea. Colisée, de Franse uitbater van WZC heeft een ambitieus expansieplan geïmplementeerd wat het de achtste grootste uitbater in aantal bedden maakt, met meer dan 6.000 bedden na de acquisitie van La Saleta (Armonia) en STS in 2019. Tijdens 2019, konden we o.a. de acquisitie vaststellen van Grupo door Korian, dewelke 6 WZC uitbaatte in Mallorca, Vivalto verwierf de speler Solimar, welke 7 WZC uitbaatte en Adriano Care (deel van de Spaanse REIT, Azora) verwierf 6 WZC met meer dan 760 bedden en een perceel waarop een WZC met 350 bedden gebouwd kan worden. Daarnaast, hebben we de komst van gevestigde Europese fondsen vastgesteld zoals: Cofinimmo, Care Property, Threestones and Swiss Life, ...

Demografie

In 2020 was 20% van de Spaanse bevolking ouder dan 65. Er wordt verwacht dat dit percentage zal stijgen tot 31,3% tegen 2040.

In 2020 was ongeveer 6% van de Spaanse bevolking was ouder dan 80. Er wordt verwacht dat deze bevolkingsgroep zal toenemen tot 10,3% tegen 2041. De gemiddelde levensverwachting in Spanje bedraagt 82 jaar in 2020, bij de hoogste wereldwijd. Tegen 2050, verwacht men dat Spanje het oudste Europese land zal zijn en het 2de oudste wereldwijd, na Japan.

De equipment ratio is de verhouding tussen het aantal bedden en de populatie ouder dan 80. Deze bedraagt 13,6% in Spanje. Deze ratio sluit nauw aan bij het Europese gemiddelde maar verschilt tussen de regio's, met veel lagere ratio's voor regio's als Murcia, Galicië, Valencia of Andalusië, dan regio's als Castilla Leon and Castilla La Mancha. In 2020, wordt er voorspeld dat er ongeveer 100.000 extra bedden nodig zijn en er wordt verwacht dat dit nog continu zal stijgen door veranderende familiestructuren en een ouder wordende bevolking.



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

Uitbaters

Spanje is voornamelijk als een vrije markt georganiseerd, waarbij de operatoren als volgt verdeeld zijn: publieke spelers beheren 27% van het totale aanbod, terwijl private spelers 73% van het totale aantal aanbod beheren. Ongeveer 25% van het totaal aantal bedden worden privaat uitgebaat maar publiekelijk gesubsidieerd ("camas concertadas"). Daarom bedraagt het totaal aantal privaat uitgebate bedden ongeveer 50%.

In 2020 waren er slechts 6 operatoren die meer dan 5.000 bedden uitbaten. De top tien operatoren beheren ongeveer 20% van het totaal aantal bedden. Ondanks het feit dat de grote operatoren een expansieplan hebben geïmplementeerd met een focus op een toenemende consolidatie, blijft de Spaanse markt een gefragmenteerd landschap. De meeste toekomstige projecten voor nieuwbouwen, zullen worden uitgebaat door privatieve spelers. DomusVi en Orpea zijn Franse ondernemingen, die de eerste Spaanse operator doen wegzakken naar een 4de plaats (Grupo Ballesol) en weerspiegelen de stijgende interesse van Franse operatoren in de Spaanse zorgmarkt.

Rendementen

De yield compressie is algemeen merkbaar geworden voor het zorgvastgoed, welke schaarser zijn geworden door de groeiende interesse van investeerders. Ondanks dat de rendementen over de laatste 3 jaar relatief stabiel zijn gebleven rond ca. 4,75% - 5,00% voor stadslocaties in Madrid & Barcelona en rekening houdend met een goede convenant, lange looptijd (ongeveer 20 jaar), zijn investeringen tijdens deze periode significant gestegen gezien dat, in tegenstelling tot voorgaande jaren, investeerders (en uitbaters) ook naar Tier II locaties (zoals Valencia, Sevilla, Murcia, Malaga, ...) en Tier III locaties (als Huesca, Teruel, Borgos, ...) kijken. Het verder aanscherpen van de yields werd over de laatste 12 maanden vastgesteld en de huidige rendementen zakken dichtbij de 4,75%. De marge tussen de "prime" yield (Madrid / Barcelona) en Tier II locaties is gedaald. Dit vertaalt zich in rendementen voor Tier II steden van ca. 5,00% en voor Tier III steden van ca. 5,25% - 5,50%.



Zeist (NL) | Villa Wulperhorst

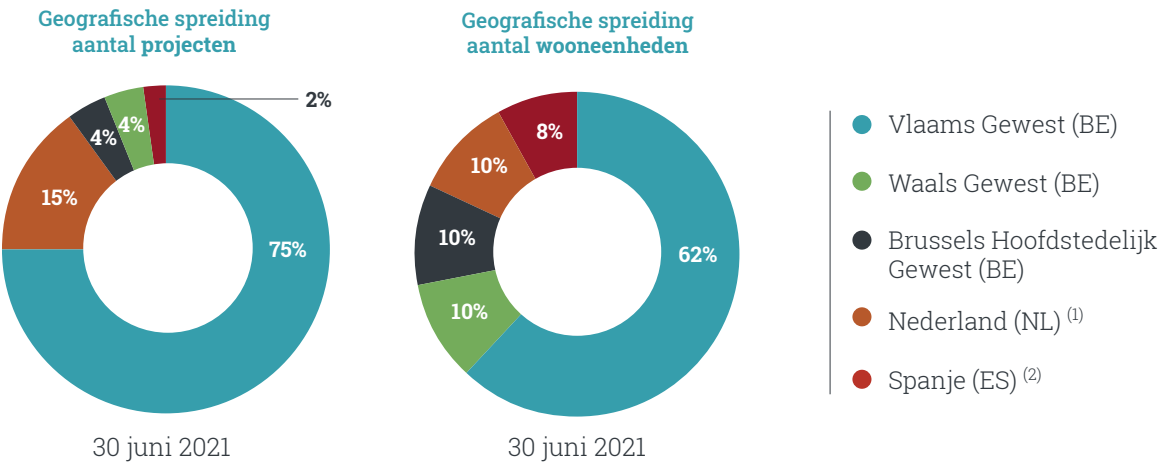
(1) Opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Cushman&Wakefield.

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

30 juni 2021	Aanschaffings waarde	Reële waarde	Huuropbrengst ⁽¹⁾
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	429.454.066	460.070.166	11.046.936
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	9.236.408	9.766.000	0
Financiële leasings in exploitatie	227.690.694	273.027.728	7.934.296
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	74.793.111	76.077.792	1.481.375
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	47.572.103	50.473.033	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	10.000.000	10.173.593	150.276
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	8.682.212	8.535.000	0
TOTAAL	807.428.593	888.123.313	20.612.883

(1) De huuropbrengsten beslaan de periode 1 januari 2021 t.e.m. 30 juni 2021.

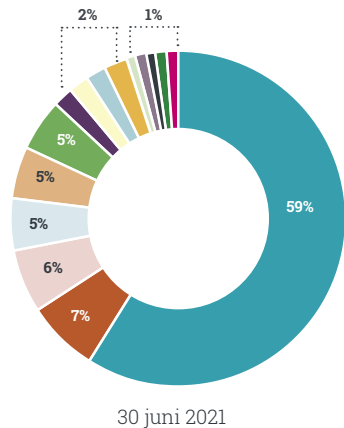
2.1 Geografische spreiding



(1) Op 30 juni 2021 zijn de vastgoedbeleggingen "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), St. Josephkerk" te Hillegom (NL), "Aldenborgh" te Roermond (NL), "Villa Vught" te Vught (NL), "Mariënhaven" te Warmond (NL), "Huize Elsrijk" te Amstelveen (NL) en "Amstel" te Ouderkerk aan de Amstel (NL) nog in ontwikkeling.

(2) Op 30 juni 2021 zijn de vastgoedbeleggingen "Emera Carabanchel" te Carabanchel (ES) en "Emera Mostoles" te Mostoles nog in ontwikkeling.

2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant

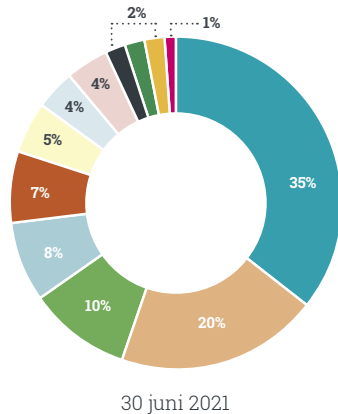
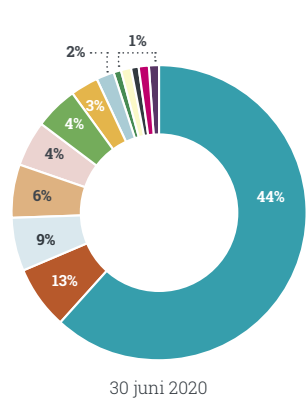


België

- Anima Care
- Armonea
- My Assist
- VZW
- OCMW

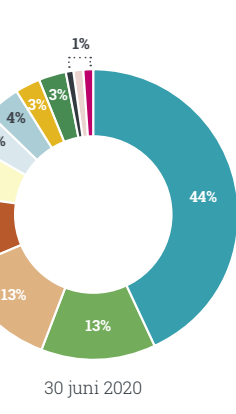
- Orelia Group
- Korian
- Vulpia Care Group
- Résidence du Lac SA

2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant



Nederland

- Valuas Zorggroep
- Ontzorgd Wonen Groep⁽¹⁾
- Korian
- De Gouden Leeuw Groep
- Com4Care B.V.⁽¹⁾
- Aldenborgh Exploitatie⁽¹⁾



Spanje

- Emera⁽¹⁾

(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 30 juni 2021: Ontzorgd Wonen Groep, Com4Care B.V., Aldenborgh Exploitatie en Emera.

2.4 Bezettingsgraad

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

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene gemiddelde bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% bedraagt op 30 juni 2021.

2.5 Verdeling per vastgoedgeheel

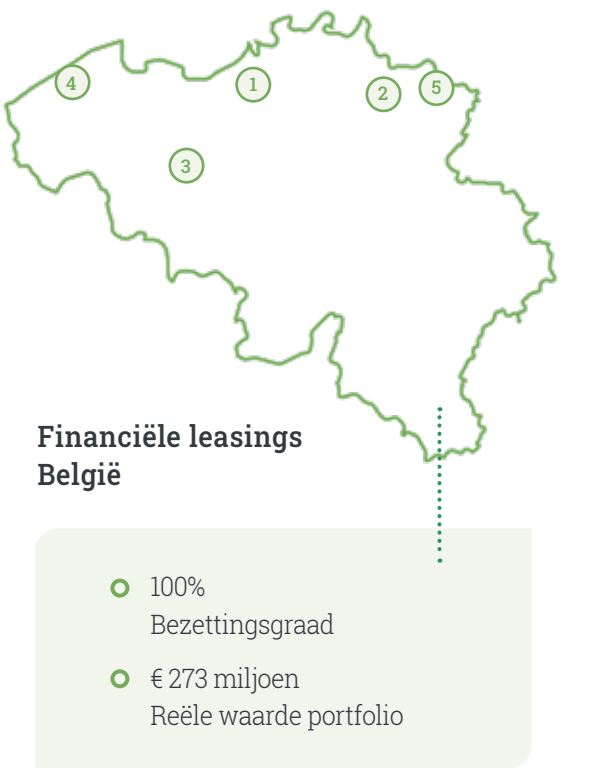
Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 30 juni 2021 niet overschreden door Care Property Invest.

De Vennootschap neemt deze wettelijke bepaling steeds mee in overweging bij iedere acquisitie die zij doet en de volgorde waarin investeringen worden gedaan.

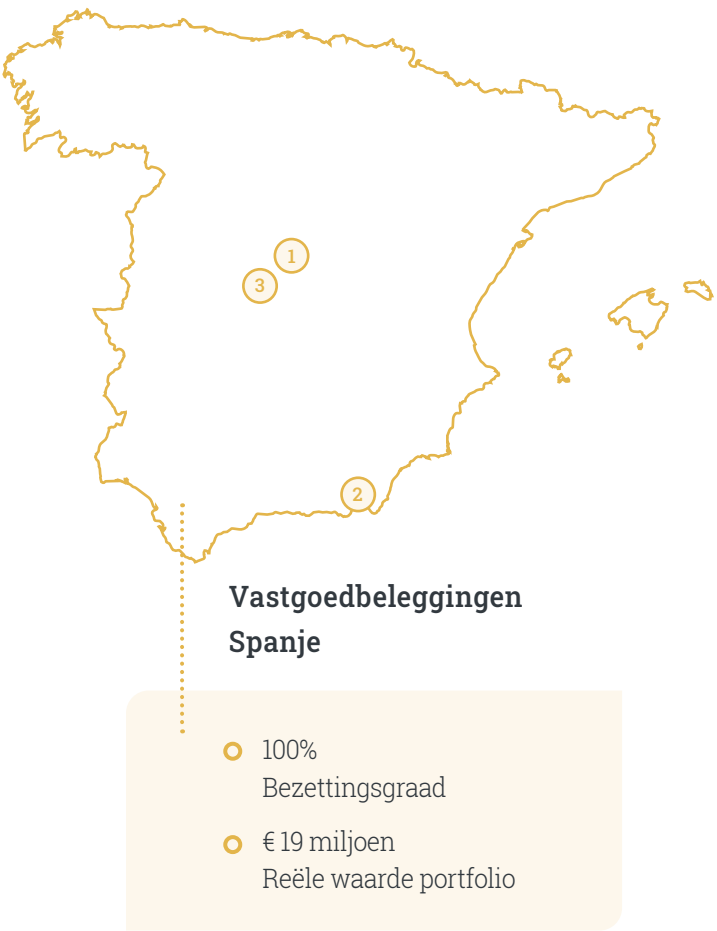
2.6 Overzicht projecten nieuwe portefeuille

Uitbater en projecten-30 juni 2021	Nummering op kaart op de rechterpagina	Adres
België - Vastgoedbeleggingen		
Anima Care		
Nuance	7	Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst, België
Armonea		
Les Terrasses du Bois	8	Terhulpsesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde
Park Kemmelberg	13	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
Ter Meeuwen	16	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen
WZC Residentie Moretus	12	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem
De Wand	22	Wandstraat 21109/2013, 1020 Brussel
Keymolen	23	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik
Westduin	24	Badenlaan 62, 8434 Westende
My Assist		
La Reposée	20	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen
New Beaugency	21	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart
Résidence des Ardennes	25	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert
OCMW Wevelgem		
Residentie Tilia	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
Orelia Group		
Wiert 126	17	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette
Ter Beuken	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg
Résidence du Lac		
La Résidence du Lac	19	Avenue Alber 1er 319, 1332 Genval
Korian		
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
Huyse Elckerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
Woonzorgcentrum Oase	11	Tramlaan 14, 1861 Wolvenstem
Vulpia Care Group		
Aan de Kaai	2	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
Boeyendaalhof	4	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
Bois de Bernihè	9	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevigny
De Nieuwe Kaai	3	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
Home Aldante	14	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
't Neerhof	15	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel,
Spanje - Vastgoedbeleggingen		
Emera		
Emera Carabanchel	1	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid
Emera Almeria	2	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria
Emera Mostoles	3	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935, Mostoles, Madrid

Uitbater en projecten-30 juni 2021	Nummering op kaart op de rechterpagina	Adres
België - Financiële leasings		
OCMW		
Hof ter Moere	1	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Huis Driane	2	Molenstraat 56, 2270, Herenthout
De Stille Meers	4	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke
Astor vzw		
Residentie De Anjers	5	Veststraat 60, 2940 Balen
Zorghuizen vzw		
De Nieuwe Ceder	3	Parijsestraat 34, 9800 Deinze
Nederland - Vastgoedbeleggingen		
De Gouden Leeuw Groep		
De Gouden Leeuw (Laag-Keppel)	6	Rijksweg 916998 AG, Laag-Keppel
De Gouden Leeuw (Zelhem)	9	Burg. Rijpstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem
De Gouden Leeuw (Zutphen)	10	Spitaalstraat 93, 7201 EC Zutphen
Ontzorgd Wonen Groep		
Villa Sijthof	4	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar
Korian		
De Orangerie	1	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen
Margaritha Maria Kerk	3	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg
Sterrenwacht	5	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
St. Josephkerk	8	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom
Amstel	19	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel
Valuas Zorggroep B.V.		
Villa Pavia	2	Laan van Beek en Royen 45 te 3701 AK Zeist
Boarnsterhim State	11	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn
Villa Oranjepark	12	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest
Het Witte Huis	13	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest
De Meerhorst	14	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede
Villa Wulperhorst	7	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist
Mariënhaven	16	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB in Warmond
Villa Vught	17	Gogelstraat 3 te 5262 AB Vught
Aldenborgh explotatie		
Aldenborgh	15	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)
Com4Care		
Huize Elsrijk	18	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen



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



3. Verslag van de vastgoeddeskundige

De vastgoedportefeuille is gewaardeerd door Stadim en Cushman & Wakefield. De totale fair value waarde bedraagt € 615,1 miljoen, exclusief de verschuldigde canons ten bedragen van € 1,4 miljoen. De fair value waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Stadim, bedraagt € 546,0 miljoen (89%). De fair value waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Cushman & Wakefield, bedraagt € 70,5 miljoen (11%).

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



De reële waarde van onze vastgoedportefeuille steeg met maar liefst 8% in het eerste semester van 2021.

3.1 Vastgoedverslag van Stadim

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 30 juni 2021.

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 Marktwaaarde 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 marktwaaarde respecteert. De marktwaaarde 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 huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum.

Op 30 juni 2021 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 544.561.000 en de marktwaaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 564.141.800. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.416.100.

Antwerpen, 30/06/2021

Yasmin Verwilt
Schatter-Adviseur
STADIM bv

Céline Janssens
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM bv

3.2 Vastgoedverslag van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de fair value waarde van de vastgoedbeleggingen, aangehouden door Care property Invest op 30 juni 2021.

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

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

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

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

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

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

- 1. De marktbenadering stemt overeen met de vergelijkingsmethode;
- 2. 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;
- 3. De kostenmethode wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de depreciated replacement cost methode (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomsten genererende onroerende goederen

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

Op basis van de waarderingen, bedraagt de geconsolideerde fair value waarde van de vastgoedportefeuille € 70.534.593 (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 30 juni 2021.

Mostoles (ES) | Emera Mostoles



Bastien Van der Auwermeulen
Senior Valuer

Valuation & Advisory

Emeric Inghels MRICS
Partner

Valuation & Advisory



V.
Verkorte financiële
staten

V. VERKORTE FINANCIËLE STATEN

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat ⁽¹⁾

Bedragen in EUR		30/06/2021	30/06/2020
I	Huurinkomsten (+)	20.612.883	16.943.476
NETTOHUURRESULTAAT		20.612.883	16.943.476
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	104.441	250.151
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-104.441	-250.151
VASTGOEDRESULTAAT		20.612.883	16.943.476
IX	Technische kosten (-)	-534	0
VASTGOEDKOSTEN		-534	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		20.612.349	16.943.476
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.856.665	-3.645.180
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	85.926	1.096.589
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		16.841.610	14.394.885
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.240.761	86.674
OPERATIONEEL RESULTAAT		23.082.371	14.481.559
XX	Financiële inkomsten (+)	14	87
XXI	Netto-interestkosten (-)	-3.720.020	-3.345.013
XXII	Andere financiële kosten (-)	-239.589	-192.961
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	7.826.120	-6.050.744
FINANCIEEL RESULTAAT		3.866.524	-9.588.631
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		26.948.895	4.892.928
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-66.032	-26.817
XXV	Exittaks (-)	-186.268	-80.257
BELASTINGEN		-252.300	-107.074
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		26.696.595	4.785.854
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		26.696.595	4.785.854

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

2. Geconsolideerde balans ⁽¹⁾

Bedragen in EUR		30/06/2021	31/12/2020
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		823.805.391	739.484.884
B. Immateriële vaste activa		139.159	158.457
C. Vastgoedbeleggingen		616.511.707	533.854.521
D. Andere materiële vaste activa		3.309.893	2.271.023
E. Financiële vaste activa		1.530.701	177.036
F. Vorderingen financiële leasing		187.068.714	187.355.753
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		15.243.707	15.666.584
H. Uitgestelde belastingen - activa		1.510	1.510
II. VLOTTENDE ACTIVA		12.755.336	9.732.072
D. Handelsvorderingen		4.851.091	2.459.728
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2.848.354	2.294.990
F. Kas en kasequivalenten		3.490.609	3.751.851
G. Overlopende rekeningen		1.565.282	1.225.503
TOTAAL ACTIVA		836.560.727	749.216.956
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		420.037.935	369.779.481
A. Kapitaal		153.533.678	143.442.647
B. Uitgiftepremie		213.300.803	181.447.992
C. Reserves		26.005.245	25.023.930
D. Nettoresultaat van het boekjaar		27.198.209	19.864.912
VERPLICHTINGEN		416.522.792	379.437.475
I. Langlopende verplichtingen		227.412.385	237.598.310
B. Langlopende financiële schulden		203.820.001	205.399.114
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		21.661.306	27.975.990
E. Andere langlopende verplichtingen		1.889.159	1.782.301
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		41.918	2.440.905
II. Kortlopende verplichtingen		189.110.406	141.839.165
B. Kortlopende financiële schulden		178.441.671	125.266.029
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.202.546	12.096.802
E. Andere kortlopende verplichtingen		2.011.420	2.440.285
F. Overlopende rekeningen		2.454.769	2.036.049
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		836.560.727	749.216.956

(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 2020 van de Nederlandse dochtervennootschappen waarvoor de Algemene Vergadering over de jaarrekening nog dient plaats te vinden.

3. Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	30/06/2021	30/06/2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	3.751.851	3.347.195
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	13.646.238	17.696.789
Nettoresultaat van het boekjaar	26.696.595	4.785.854
Belastingen	252.300	107.074
Netto-interestkosten	3.720.020	3.345.013
Financiële inkomsten	-14	-87
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten & belastingen)	30.668.901	8.237.855
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-13.522.055	5.949.294
Variaties in de reële waarde van swaps	-7.826.120	6.050.744
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.240.761	-86.674
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	121.949	100.815
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	422.877	-115.591
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-3.500.608	3.509.641
Beweging van de activa	-3.037.122	3.533.739
Beweging van de passiva	-463.486	-24.098
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-43.209.554	-111.103.149
Investerings in financiële leasings (ontwikkelingen)	0	-943.975
Investerings in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	-31.914.130	-25.083.210
Investerings in aandelen vastgoedvennootschappen	-10.147.717	-84.934.442
Investerings in materiële vaste activa	-1.142.191	-124.480
Investerings in immateriële vaste activa	-5.367	-16.878
investerings in financiële vaste activa	-150	-164

Bedragen in EUR	30/06/2021	30/06/2020
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	29.302.074	111.994.208
Kaselementen begrepen in het resultaat	-3.597.197	-3.315.264
Betaalde interestlasten	-3.597.210	-3.360.295
Ontvangen interesten	14	45.031
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	51.425.217	65.047.367
Toename (+) van de financiële schulden	51.585.608	65.406.815
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-160.392	-359.448
Verandering in eigen vermogen	-18.525.946	50.262.104
Inkoop / verkoop eigen aandelen	116.180	116.075
Betalingen dividenden	-18.498.162	-15.703.278
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie	-143.964	58.878.523
Verhoging keuzedividend	0	6.970.784
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	-261.243	18.587.848
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	3.490.609	21.935.043



De gewogen gemiddelde rentevoet daalde onder de 2% in het eerste semester van 2021.

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⁾	Andere reserves	Reserve voor eigen aandelen	Overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)							
1 januari 2020	121.338.541	104.174.862	8.315.799	-1.743.507	-19.556.183	11.283.515	-167.916	16.126.418	14.258.126	26.519.833	266.291.362
Netto resultaatverwerking boekjaar 2019			7.592.632	-343.696	-3.061.553	143.859		4.828.143	9.159.386	-9.159.386	0
Dividenden									0	-15.703.278	-15.703.278
Eigen aandelen							116.075		116.075	0	116.075
Resultaat van de periode ⁽²⁾									0	4.785.854	4.785.854
Kapitaalverhoging	22.104.106	77.299.544							0	0	99.403.650
30 juni 2020	143.442.647	181.474.407	15.908.432	-2.087.203	-22.617.736	11.427.374	-51.840	20.954.561	23.533.588	6.443.023	354.893.664
1 januari 2021	143.442.647	181.447.992	21.336.658	-5.102.827	-22.617.736	11.427.374	-218.667	20.199.128	25.023.930	19.864.912	369.779.481
Netto resultaatverwerking boekjaar 2020			2.146.343	-1.664.218	-5.358.254	154.886		5.586.378	865.135	-865.135	0
Dividenden									0	-18.498.162	-18.498.162
Eigen aandelen							116.179		116.179	0	116.179
Resultaat van de periode ⁽²⁾									0	26.696.595	26.696.595
Kapitaalverhoging	10.091.030	31.852.811							0	0	41.943.841
30 juni 2021	153.533.678	213.300.803	23.483.001	-6.767.045	-27.975.990	11.582.260	-102.487	25.785.506	26.005.244	27.198.209	420.037.934

(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.

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 2021 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 2021.



Care Property Invest heeft de ambitie om van Spanje haar derde thuismarkt te maken.

5.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving

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

De tussentijdse verkorte financiële staten dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2020. Care Property Invest heeft tijdens het eerste halfjaar van 2021 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen.

5.3 Segmentinformatie

Met haar intrede op de Spaanse markt in 2020 heeft Care Property Invest verder werk gemaakt van haar geografische spreiding. Naast haar aanwezigheid op de Belgische en Nederlandse markt heeft de Vennootschap de ambitie om van Spanje haar derde thuismarkt te maken. Conform IFRS 8 maakt de Vennootschap sindsdien een onderscheid tussen 3 geografische segmenten: België, Nederland en Spanje.

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.

Voor de grondslagen voor financiële verslaggeving wordt verwezen naar 3.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving. Elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest nv zijn dit per 30 juni 2021 de volgende klanten:

- Armonea met een aandeel van 19,4% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België en
- Vulpia Care Group met een aandeel van 10,0% van de totale omzet verdeeld over 6 gebouwen in België.

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



Middelkerke (BE) | Assistentiewoningen De Stille Meers

5.3.1 Gesegmenteerde informatie – resultaat

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

Bedragen in EUR		30/06/2020			
	België	Nederland	Spanje	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTOHUURRESULTAAT	16.040.540	902.937	0	0	16.943.476
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.040.540	902.937	0	0	16.943.476
Algemene kosten van de Vennootschap	-3.555.049	-90.131	0	0	-3.645.180
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.096.596	-7	0	0	1.096.589
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.582.086	812.799	0	0	14.394.885
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.036.852	1.123.526	0	0	86.674
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.545.234	1.936.325	0	0	14.481.559
Financieel resultaat				-9.588.631	-9.588.631
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN					4.892.928
Belastingen				-107.074	-107.074
NETTORESULTAAT					4.785.854
GLOBAAL RESULTAAT					4.785.854

5.3.2 Gesegmenteerde informatie – balans

Bedragen in EUR		30/06/2021			
	België	Nederland	Spanje	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	470.679.768	127.123.346	18.708.593	220.049.020	836.560.727
Vastgoedbeleggingen	470.679.768	127.123.346	18.708.593	0	616.511.707
Vastgoedbeleggingen	460.070.166	76.077.793	10.173.593	0	546.321.552
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	9.766.000	50.473.033	8.535.000	0	68.774.033
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	843.601	572.520	0	0	1.416.121
Andere activa				220.049.020	220.049.020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				836.560.727	836.560.727
Eigen vermogen				420.037.935	420.037.935
Verplichtingen				416.522.792	416.522.792

Bedragen in EUR		31/12/2020			
	België	Nederland	Spanje	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	420.948.164	108.191.357	4.715.000	215.362.435	749.216.956
Vastgoedbeleggingen	420.948.164	108.191.357	4.715.000	0	533.854.521
Vastgoedbeleggingen	420.108.326	51.407.814	0	0	471.516.140
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	0	56.210.609	4.715.000	0	60.925.609
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	839.838	572.934	0	0	1.412.772
Andere activa				215.362.435	215.362.435
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				749.216.956	749.216.956
Eigen vermogen				369.779.481	369.779.481
Verplichtingen				379.437.475	379.437.475

5.4 Patrimonium

Bedragen in EUR		30/06/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen			
Totale reële waarde		616.511.707	533.854.521
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode		22,15	22,50
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)			
Vorderingen financiële leasing		187.068.714	187.355.753
Handelsvorderingen mbt opgeleverde projecten		15.243.707	15.666.584
Totale vordering financiële leasings		202.312.421	203.022.336
Reële waarde van de financiële leasevorderingen		273.027.728	287.828.165
Verschil totale vordering / reële waarde		70.715.307	84.805.829
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode		13,63	14,13

5.5 Vastgoedmutatietabel

Bedragen in EUR	2021			2020		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	471.516.140	60.925.609	1.412.772	312.497.264	43.062.441	1.685.965
Verwervingen door aankoop of inbreng	43.869.060	32.379.541	2.275	139.392.756	30.659.664	21.615
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	5.219.445	1.185.792	1.075	3.243.279	3.586.346	-294.808
Overboeking van/naar andere posten ⁽¹⁾	25.716.908	-25.716.908		16.382.841	-16.382.841	
Boekwaarde op 30 juni/31 december	546.321.552	68.774.033	1.416.121	471.516.140	60.925.610	1.412.772

(1) 2021: ingebruikname van de projecten "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL) en "De Gouden Leeuw Zutphen" te Zutphen (NL).
2020: ingebruikname van het project 'Nuance' te Vorst (BE).

5.6 Financiële schulden

	31/12/2020	Kas-elementen		Niet kas-elementen			30/06/2021
			Acquisities	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	205.399.114	0	0	0	0	-1.579.113	203.820.001
Kortlopende financiële verplichtingen	125.183.659	51.428.900	0	0	0	1.579.113	178.191.671
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	27.975.990	0	0	0	-6.802.955	488.270	21.661.306
TOTAAL	358.558.762	51.428.900	0	0	-6.802.955	488.270	403.672.978

5.7 Financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Een aantal van deze financieringen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarde van deze financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve 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 181 van het hoofdstuk “VIII Jaarrekening” van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde

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

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 30 juni 2021:

IRS-betaler	Bedrag van de lening	Einddatum	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Resterende looptijd aantal jaren	Waardering op 30/06/2021
Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,60	- 654.897
Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	5,10	- 327.882
Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,27	- 897.047
Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,85	- 796.071
Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,85	- 882.119
Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,52	- 1.158.760
Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,27	- 927.005
Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,35	- 891.688
Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,77	- 976.437
Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,27	- 1.597.997
Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,10	- 1.660.214
Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,68	- 1.675.108
Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,43	- 1.810.342
Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	5,59	- 820.771
Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	15,52	- 2.077.335
Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,52	- 2.252.935
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	13,32	- 11.109
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	13,32	- 28.008
Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	13,44	- 39.175
BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	4,75	- 493.664
BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	2.092.000	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	4,75	- 128.765
BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	8,01	- 452.013
KBC	12.000.000	17/07/2026	0,653%	EURIBOR 3M	5,05	- 692.381
KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	7,75	- 349.592
KBC	8.000.000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	8,45	- 59.991
KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	8,65	46.869
KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	8,68	78.416
KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	13,98	1.097.588
ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	8,26	41.704
ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	8,67	88.633
Totaal	156.725.042					-20.308.096

(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 2021 en 30 juni 2021. Dit leidde per 30 juni 2021 tot een winst van € 7.826.120 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 € 4,6 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 negatieve impact op de staat van het globaal resultaat hebben.

5.8 Schuldgraad

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

Bedragen in EUR	30/06/2021	31/12/2020
Berekening van de schuldenlast cfr. Artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale schuldenlast	416.522.792	379.437.475
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-21.661.306	-27.975.990
- Uitgestelde belastingen	-41.919	-2.440.906
- Overlopende rekeningen	-2.454.770	-2.036.050
Activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale activa	836.560.727	749.216.956
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.353.210	0
- Uitgestelde belastingen	-1.510	-1.510
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	46,98%	46,31%

De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 272 miljoen op 30 juni 2021.

5.9 Toelichting reële waarde

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

Balansposten	Niveau	Boekwaarde	30/06/2021	31/12/2020	
			Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	616.511.707	616.511.707	533.854.521	533.854.521
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	202.312.421	273.027.728	203.022.336	287.828.165
Financiële vaste activa	2	1.530.701	1.530.701	177.036	177.036
Handelsvorderingen	2	4.851.091	4.851.091	2.459.728	2.459.728
Kas en kasequivalenten	1	3.490.609	3.490.609	3.751.851	3.751.851
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	382.261.672	412.145.077	330.665.142	365.521.490
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	21.661.306	21.661.306	27.975.990	27.975.990
Andere langlopende verplichtingen	2	1.889.159	1.889.159	1.782.301	1.782.301
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	6.202.546	6.202.546	12.096.802	12.096.802
Andere kortlopende verplichtingen	2	2.011.420	2.011.420	2.440.285	2.440.285

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

6. Gebeurtenissen na balansdatum

Voor de toelichting mbt de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum verwijzen we naar punt "1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2021" op pagina 14 in het hoofdstuk "I. Tussentijds Beheersverslag".

7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten m.b.t. de vergoedingen voor de bestuurders en het college van dagelijks bestuur. Per 30 juni 2021 bedragen deze circa € 1,1 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 5.35 Voorwaardelijke verplichtingen" op pagina 206 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2020, beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be. Op 30 juni 2021 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst heeft verleend aan de betrokken huurders van in totaal € 2.831.

De Vennootschap heeft per 30 juni 2021 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 2021 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	BTW-nummer of Kamer van Koophandel	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	BE0456.378.070		
Belgische dochtervennootschappen				
De Meeuwen nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0833.779.534	02/10/2018	100%
B.E.R.L. Internationaal (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0462.037.427	19/12/2018	100%
Immo du Lac nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0888.891.766	03/04/2019	100%
Zorginfra NV	Dochtervennootschap	BE0554.777.147	04/06/2020	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2108	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2018	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Spaanse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Spain S.L.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
Care Property Invest Tulip S.L.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain S.L.	B-01618727	21/07/2020	100%
Care Property Invest Aster S.L.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain S.L.	B-01906189	10/11/2020	100%
Care Property Invest Jasmine S.L.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain S.L.	B-88542295	18/03/2021	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 2021.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Care Property Invest NV en haar dochterondernemingen per 30 juni 2021, alsmede de verkorte geconsolideerde staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde kasstroomtabel, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten, gezamenlijk, de "Verkorte Financiële Staten". 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 overeen-stemming 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 2021 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, 1 september 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾	Christophe Boschmans
Partner	Bestuurder

(1) Handelend in naam van een bv

10. Alternatieve prestatimaatstaven

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 41 in dit halfjaarlijks financieel verslag. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

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

10.1 Exploitiatiemarge

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

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

Bedragen in EUR		30/06/2021	30/06/2020
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	16.841.610	14.394.885
Nettohuurresultaat	= B	20.612.883	16.943.476
Exploitiatiemarge	= A/B	81,70%	84,96%

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		30/06/2021	30/06/2020
Financieel resultaat	= A	3.866.524	-9.588.631
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	7.826.120	-6.050.744
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-3.959.596	-3.537.887

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		30/06/2021	31/12/2020
Eigen vermogen	= A	420.037.935	369.779.481
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	27.975.990	22.617.736
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	-7.826.120	5.358.254
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	399.888.065	341.803.491

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		30/06/2021	30/06/2020
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	16.841.610	14.394.885
Totaal betaalde interestlasten	= B	3.720.020	3.345.013
Interest coverage ratio	= A/B	4,53	4,30



Tilburg (NL) | Margaritha Maria Kerk

Care Property Invest NV

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be