



**Gereguleerde informatie**

8 maart 2023 - na beurstijd  
onder embargo tot 17u45

Persbericht  
Jaarresultaten  
Boekjaar **2022**

## MIJLPALEN 2022

- Vastgoedportefeuille werd uitgebreid met 16 verworven projecten met een totale investeringswaarde van € 211 miljoen. Tevens werd er 1 project onder opschortende voorwaarden verworven voor een bedrag van € 8 miljoen.
- Intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt.
- Keuzedividend in juni leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 4.030.287 in ruil voor 171.794 nieuwe aandelen.
- Een kapitaalverhoging door inbreng in natura van 100% van de aandelen van de vennootschap Igor Haacht nv, welke de assistentiewoningen "Klapgat" gelegen te Haacht bezit, leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 13.914.724 in ruil voor 638.715 nieuwe aandelen Care Property Invest.
- Toepassing van het fiscaal gunstig SOCIMI-statuuut in Spanje en FBI-statuuut in Nederland (gelijkaardig aan het Belgische GVV-statuuut).
- Bekroning van de duurzaamheidsrapportering door de toekenning van de EPRA sBPR Gold Award en van de financiële rapportering door de toekenning van de EPRA BPR Gold Award.

## NA AFSLUITING BOEKJAAR 2022

- Succesvolle kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, tegen een uitgifteprijs van € 12,00 per aandeel en een bruto-opbrengst van € 110.966.496. Hiervoor werden 9.247.208 nieuwe aandelen uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen.

## FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	31 december 2022	31 december 2021		Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.131 m	€ 986 m	↗	+15%
Marktkapitalisatie	€ 437 m	€ 693 m	↘	-37%
Bezettingsgraad	100%	100%		=
Schuldgraad	52,37%	47,06%	↗	+11%
Kost vreemd vermogen	2,14%	1,92%	↗	+11%
Aangepaste EPRA-winst	€ 34,3 m	€ 27,5 m	↗	+25%
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 1,24	€ 1,06	↗	+17%
Dividend per aandeel (voorstel)	€ 1,00	€ 0,87	↗	+15%

## AANDEELHOUDERS

- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 1,00 per aandeel over het volledige boekjaar 2022, m.a.w. een stijging van 14,94% t.o.v. dat van boekjaar 2021. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het voorgestelde nettodividend € 0,85 per aandeel.
- De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 31 mei 2023 om 11 uur op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

bekendmaking 8 maart 2023, na beurstijd

**PERSBERICHT JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2022**

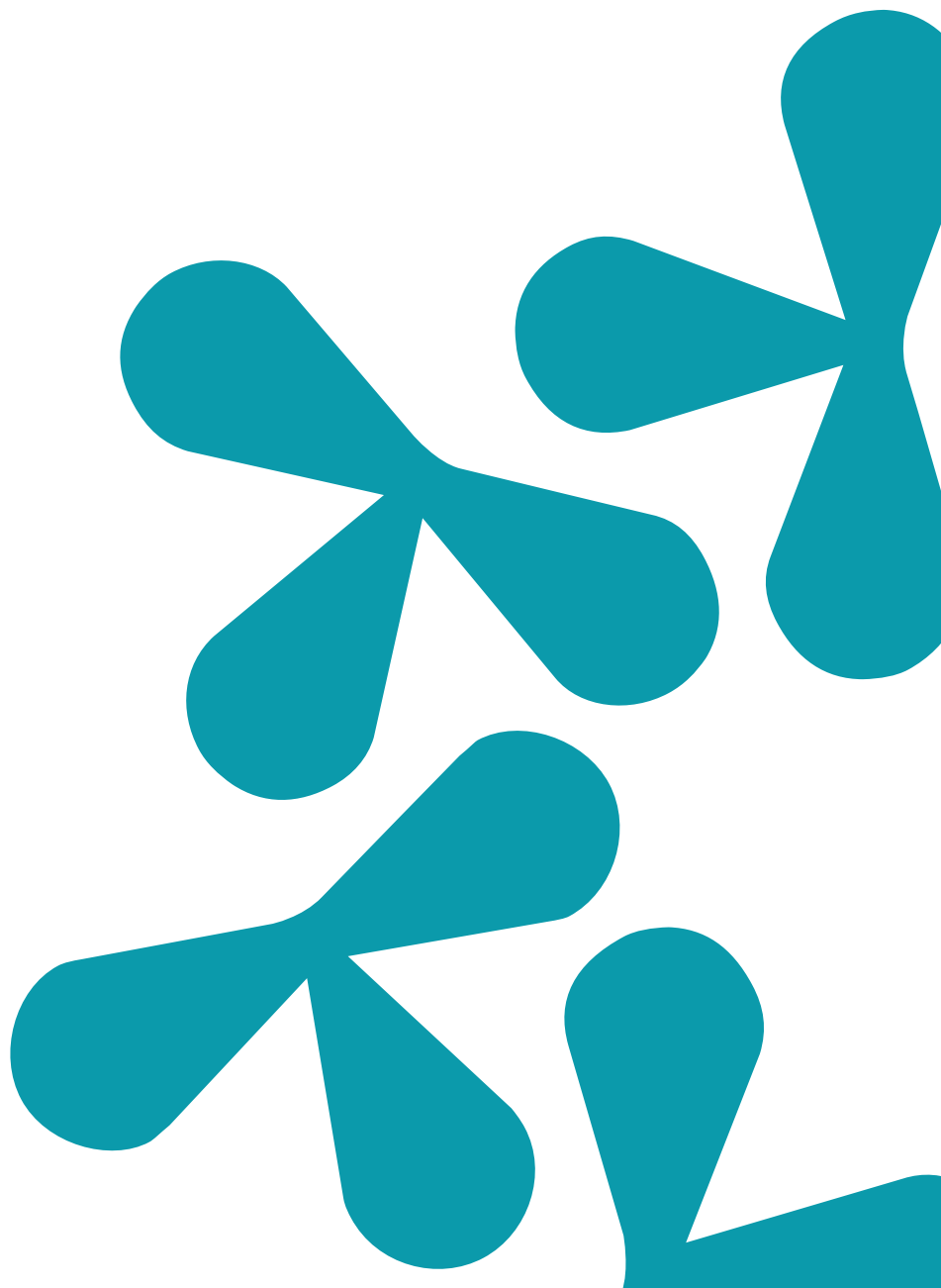
voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022

GEREVISEERD

Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit persbericht jaarresultaten boekjaar 2022 zijn juridisch bindend. Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de Vennootschap aldus steeds beroepen op de vertaalde versie. Care Property Invest, vertegenwoordigd door haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.



De Vennootschap behaalde een  
EPS van € 1,24 en stelt voor om  
een DPS van € 1,00  
uit te keren.



# HISTORIEK

## 1995 - 2023

○ 1996



### Kapitaalverhoging in geld (IPO - Eurnext Brussels)

**7 februari 1996**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen.

**Vanaf 7 februari 1996**

10.210 volledig volstorte aandelen.

○ 2012

Initieel investeringsprogramma 2000 serviceflats afgerond

○ 2015



### Kapitaalverhoging in geld

**22 juni 2015**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 36 miljoen.

**Vanaf 22 juni 2015**

13.184.720 volledig volstorte aandelen.

○ 2015

Nieuw adres: Horstebaan 3, 2900 Schoten

○ 2017



### Kapitaalverhoging door inbreng in natura

**15 maart 2017**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

**Vanaf 15 maart 2017**

15.028.880 volledig volstorte aandelen.

○ 2017



Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest

○ 1995

### Oprichting van Serviceflats Invest nv

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

**Vanaf 30 oktober 1995**

210 volledig volstorte aandelen.

○ 2000



Innovation Award voor "Technologie en het wonen van ouderen"

○ 2013-2014

Statutenwijzigingen ter verruiming van het doel

○ 2014

Serviceflats Invest nv wordt Care Property invest nv.  
Aandelensplitsing 1: 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 in geld

**27 oktober 2017**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 70 miljoen.

**Vanaf 27 oktober 2017**

19.322.845 volledig volstorte aandelen.

○ 2018



**Intrede op de Nederlandse markt.  
Verwerving 100e woonzorgproject**

○ 2019



**Kapitaalverhoging door inbreng in natura**

**3 april 2019**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa  
€ 16 miljoen.

**Vanaf 3 april 2019**

20.086.876 volledig volstorte aandelen.

○ 2019

**Keuzedividend**

**mei-juni 2019**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa  
€ 7 miljoen.

**Vanaf 26 juni 2019**

20.394.746 volledig volstorte aandelen.

○ 2020



**Kapitaalverhoging door inbreng in natura**

**15 januari 2020**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34  
miljoen.

**Vanaf 15 januari 2020**

21.645.122 volledig volstorte aandelen.

○ 2020

**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.

○ 2020



**Intrede op de Spaanse markt**

○ 2020



**Kapitaalverhoging in geld (ABB)**

**juni 2020**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa  
€ 59 miljoen.

**Vanaf 25 juni 2020**

24.110.034 volledig volstorte aandelen.

○ 2021



**Kapitaalverhoging door inbreng in natura**

**17 november 2021**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa  
€ 26 miljoen.

**Vanaf 17 november 2021**

26.931.116 volledig volstorte aandelen.

○ 2022



**Intrede op de Ierse markt**

○ 2022

**Keuzedividend**

**mei-juni 2022**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa  
€ 4 miljoen.

**Vanaf 20 juni 2022**

27.102.910 volledig volstorte aandelen.

○ 2023



**Kapitaalverhoging in geld**

**24 januari 2023**

Totaalbedrag kapitaalverhoging:  
circa € 108 miljoen.

**Vanaf 24 januari 2023**

36.988.833 volledig volstorte aandelen.

○ 2022



**Kapitaalverhoging door inbreng in natura**

**7 juli 2022**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa  
€ 14 miljoen.

**Vanaf 7 juli 2022**

27.741.625 volledig volstorte aandelen.

## 1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2022

### Strategie

Care Property Invest, opgericht op 30 oktober 1995 en de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in België in 1996, heeft in 2022 verder ingezet op de groei van de Vennootschap en haar vastgoedportefeuille.

### Vastgoed

In de loop van 2022 kon de Vennootschap 16 nieuwe projecten met een totale investeringswaarde van circa € 211 miljoen aan haar vastgoedportefeuille toevoegen. Zij tekende daarbovenop nog een akkoord onder opschortende voorwaarden voor een project van circa € 8 miljoen. In combinatie met het afwerken van de lopende ontwikkelingen en de globale stijging in de reële waarde van haar portefeuille, zorgden deze verwervingen ervoor dat de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2022 circa € 1.131 miljoen<sup>(1)</sup> bedroeg.

Door in 2022 de stap te zetten naar de Ierse zorgvastgoedmarkt kon Care Property Invest verder inzetten op de gebalanceerde geografische spreiding van haar vastgoedportefeuille. De aantrekkingskracht van investeren in de Ierse zorgvastgoedmarkt ligt voornamelijk in haar snel vergrijzende bevolking, het (reeds bestaande) tekort aan rusthuisbedden, de mogelijkheden die deze relatief immature markt biedt, een solide financieringssysteem vanuit de Ierse overheid en een consolidatietrend op niveau van de exploitanten. Naast Ierland, werd er in de loop van 2022 ook in België, Nederland en Spanje in nieuwe projecten geïnvesteerd.

### Financieel

In 2022 haalde Care Property Invest de drempel van circa € 54,4 miljoen huurinkomsten, een stijging met circa 25,78% vergeleken met het voorgaande boekjaar. Door deze verhoging van de huurinkomsten steeg de aangepaste EPRA-winst van € 27,5 miljoen voor boekjaar 2021 naar € 34,3 miljoen voor boekjaar 2022, wat een stijging van 25,1% betekent. Care Property Invest kon zijn gestelde doelstellingen ruimschoots behalen en realiseerde een aangepaste EPRA-winst van € 1,2379 per aandeel. Daardoor zal, mede dankzij de uitkeringsplicht (zijnde minstens 80% van de statutaire aangepaste EPRA-winst), het voorstel gedaan worden om het dividend op te trekken met bijna 15% (van € 0,87 per aandeel voor het boekjaar 2021 naar € 1,00 per aandeel voor het boekjaar 2022), en dit ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen als gevolg van de twee kapitaalverhogingen die in 2022 plaatsvonden.

### Verbeterde transparantie van de financiële rapportering

In september 2022 werden de rapporteringsinspanningen van Care Property Invest voor de zesde opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award. De Vennootschap mocht eveneens een EPRA sBPR Gold award in ontvangst nemen voor haar duurzaamheidsrapportering.

### Toekomstperspectief

De Vennootschap wordt geconfronteerd met een veranderende macro-economische omgeving en zal haar groei hieraan aanpassen. Dit betekent dat de Vennootschap haar groei zal beperken zodat de schuldgraad niet boven de 50% uitkomt en de gestegen kapitaalkost zich ook dient te vertalen in een hoger rendement, zodat het waarde toevoegend karakter van nieuwe investeringen gewaarborgd blijft.

(1) (i) De vastgoedbeleggingen worden conform IAS40 aan reële waarde opgenomen in de balans, de vorderingen financiële leasing worden conform IFRS 16 aan kostprijs opgenomen in de balans.  
(ii) Het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vorderingen financiële leasing (IFRS 16) volgens balanswaarden bedraagt 17% per 31 december 2022, het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vastgoedbeleggingen (IAS40) volgens balanswaarden bedraagt 83% per 31 december 2022.  
(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2022 bedraagt € 188.756.149. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 197.017.859 per 31 december 2022. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IFRS 16).





## 2. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

### VASTGOEDSTRATEGIE

#### Een groeiende markt

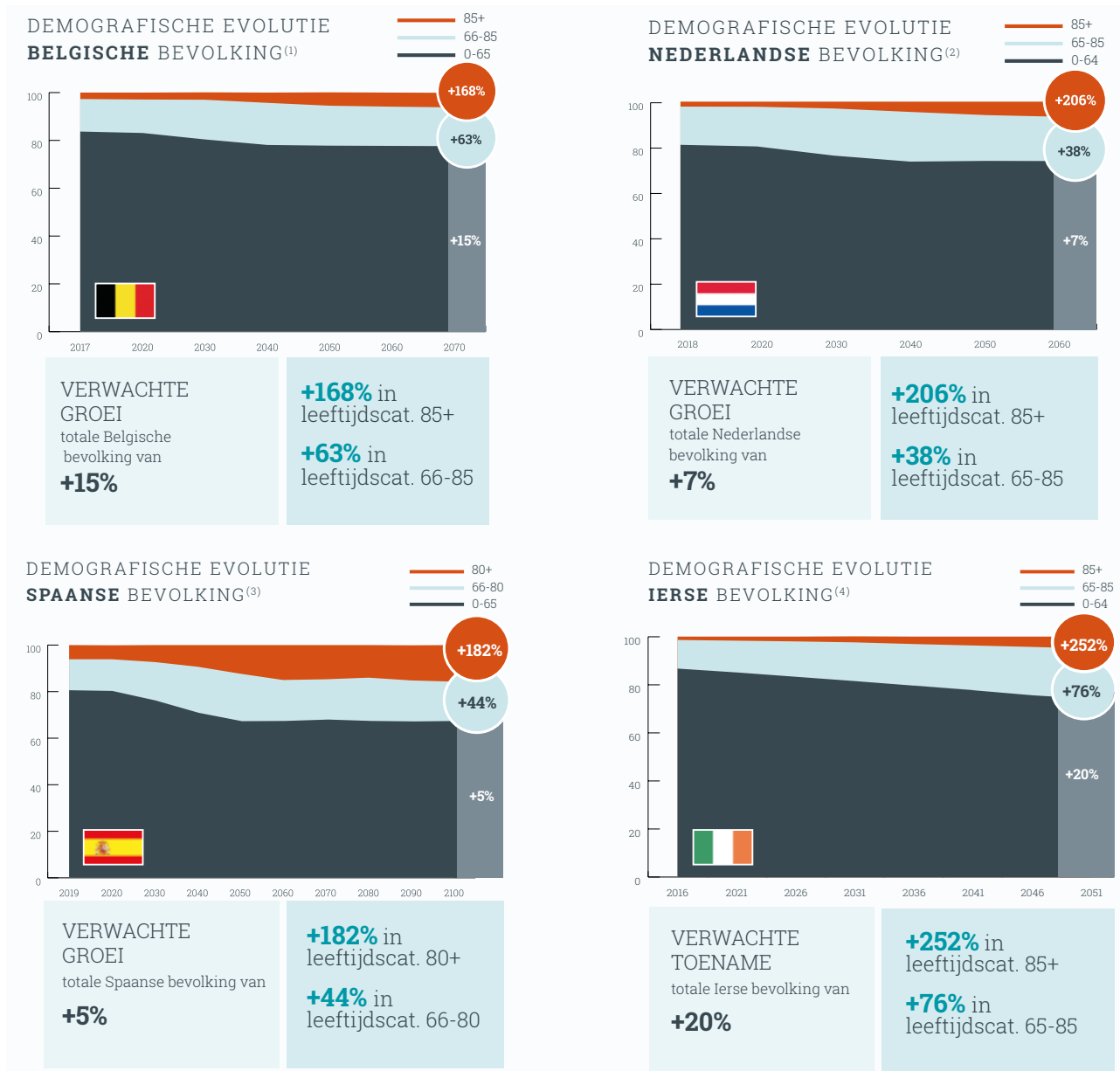
De huidige strategie inzake zorgvastgoed voor senioren berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking die in België volgens het Federaal Planbureau een piek zal bereiken tegen 2070. Deze zorgt nu en in de komende decennia voor een toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde. Ook voor Nederland, Spanje en Ierland geldt er een gelijkaardige tendens wat vergrijzingcijfers voor de bevolking betreft. Voor meer details verwijzen we naar de hierna vermelde grafieken die de demografische evolutie in België, Nederland, Spanje en Ierland weergeven.

Deze demografische evolutie in combinatie met de groeiestrategie van de Vennootschap, de invulling van het maatschappelijk doel en het feit dat zij als GVV 100% investeert in zorgvastgoed, dat voor een zeer lange termijn verhuurd wordt, zorgt ervoor dat het aandeel steeds een stabiel rendement oplevert voor haar aandeelhouders, en dit aan een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. het algemene tarief van 30%).

Care Property Invest spreidt risico's door te zorgen voor een goede geografische marktspreiding van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Deze zaken zijn dan ook enkele belangrijke drivers geweest om geografisch over de landsgrenzen heen te kijken. Zo zette de Vennootschap in september 2018 de stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt, in juni 2020 naar de Spaanse zorgvastgoedmarkt en ten slotte in 2022 zette de Vennootschap haar strategie ook verder door te investeren op de Ierse zorgvastgoedmarkt.



Genval (BE) | La résidence du Lac



### KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van het investeringsdossier door het college van dagelijks bestuur, mits positief advies van het investeringscomité of door de raad van bestuur van de Vennootschap.

Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

(1) Gebaseerd op gegevens van het Federaal Planbureau - Verslag over de demografische vooruitzichten 2017-2070.

(2) Gebaseerd op de volgende gegevensbron: "Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2018-2060", CBS - 19 december 2017.

(3) Gebaseerd op gegevens van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), <http://stats.oecd.org>.

(4) Gebaseerd op gegevens van het Ierse Central Statistics Office: "Projected population, 2016 - 2051", <https://www.cso.ie>.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project met het oog op waardecreatie op de lange termijn;
- Mogelijke opbrengsten van het project;
- Solvabiliteit, reputatie en spreiding van de exploitanten;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander zorgvastgoed. Hiervoor wordt steeds een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd;
- Omgeving: in de onmiddellijke omgeving van een dorps-/stadskern met winkels, apotheken en horecagelegenheden;
- Het vastgoed voldoet aan hoge kwaliteitsnormen in combinatie met een hoogwaardige technologische uitrusting en sluit perfect aan bij de noden van het doelpubliek van Care Property Invest waarbij eveneens het voldoen aan bepaalde ESG-criteria wordt geëvalueerd.

De strategie van Care Property Invest is er in essentie een van het type "buy and hold" en is als dusdanig per definitie gericht op het aanhouden van vastgoed op lange termijn.

## FINANCIËLE STRATEGIE

### Management van investor & stakeholder relations

Care Property Invest tracht een voortdurende dialoog uit te bouwen met de zorgsector, de overheid, potentiële en huidige investeerders, kredietverstrekkers en meer in het algemeen alle stakeholders.

De Vennootschap tracht haar financiële strategie af te stemmen op de algemene strategie en groei die de Vennootschap realiseert. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft de Vennootschap steeds naar een competitieve verdeling van schulden en kapitaalkosten en een verbetering van haar operationele marge.

### Oorsprong financiële bronnen

Care Property Invest tracht zichzelf op een zo gunstig mogelijke manier te financieren door gebruik te maken van eigen en vreemde middelen.

### Eigen middelen

De eigen middelen worden aangetrokken door een beroep te doen op de kapitaalmarkt. Door kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline kan winstgroei per aandeel bewerkstelligd worden en gehandhaafd blijven.

Care Property Invest streeft hiervoor naar een permanente dialoog met investeerders, rechtstreeks en onrechtstreeks, door de organisatie van of de deelname aan roadshows en beurzen in binnen- en buitenland.

Care Property Invest is zich als GVV ten volle bewust van hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom tracht de Vennootschap om haar dividend te

verhogen telkens wanneer dit duurzaam mogelijk is. Hierdoor wordt vermeden dat zij dit in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen. Het uitkeren van hetzelfde bedrag aan dividend als vorig boekjaar is een streven van de Vennootschap.

Ondanks de reeds gerealiseerde toename van de liquiditeit van haar aandeel werkt Care Property Invest nog steeds verder aan verhoging hiervan teneinde de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten door de aanstelling van een liquidity provider.

De aanstelling van deze liquidity provider zorgt voor kleinere koersschommelingen en bijgevolg een stabielere aandelenkoers en een kleinere bid-ask spread.

#### Vreemde middelen

De vreemde middelen worden zo gediversifieerd mogelijk aangetrokken. Hierdoor kan het risico op de bancaire tegenpartij beperkt worden. Care Property Invest streeft naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers in het binnenland maar ook in het buitenland.

Om de oorsprong van haar bronnen van vreemd vermogen verder te diversifiëren, heeft de Vennootschap ook een MTN-programma lopen bij Belfius dat voorziet in de mogelijkheid van de uitgifte van obligaties en commercial paper. In 2018 werd het plafond van dit programma voor het eerst opgetrokken van € 50 miljoen naar € 100 miljoen en werd KBC aangesteld als bijkomende dealer om het plaatsingsrisico te beperken. Vervolgens werd in 2019 het plafond verder verhoogd naar € 140 miljoen, in 2020 naar € 200 miljoen en in 2021 naar € 300 miljoen. De Vennootschap beschikt over de nodige lijnen die steeds 100% indekking geven voor het liquiditeitsrisico voor uitstaand

commercial paper dat na vervaldatum niet doorgerold zou kunnen worden.

Care Property Invest tracht haar liquiditeitsrisico verder te beperken door voldoende lijnen ter beschikking te houden voor haar kortetermijnbehoeften en de financiering van bijkomende investeringen voor de komende 12 maanden.

Daarnaast bestaat er eveneens een liquiditeitsrisico indien de Vennootschap de convenanten gekoppeld aan de kredietovereenkomsten niet langer zou respecteren. Deze convenanten voorzien in marktconforme bepalingen o.a. inzake schuldgraad en naleving van de bepalingen van de GVV-regelgeving. Care Property Invest monitort de parameters van deze convenanten op regelmatige basis en telkens wanneer een nieuwe investering overwogen wordt.

Care Property Invest heeft op het einde van het boekjaar geen enkel gebouw in haar portefeuille in hypotheek of in pand gegeven.

Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is en de buy-and-hold strategie van de Vennootschap. Hierdoor beschikt de Vennootschap over een structurele schuldpositie met voornamelijk bulletkredieten. De investeringskredieten die de Vennootschap afbetaalt zijn voornamelijk kredieten die reeds waren aangegaan door dochtervennootschappen voor overname en die de Vennootschap mee overgenomen heeft bij verwerving van de aandelen van de dochtervennootschap. De cashpositie die de Vennootschap op permanente wijze aanhoudt, is beperkt.

De Vennootschap heeft als langetermijndoelstelling om een schuldgraad beneden de 50% te hebben. Deze schuldgraad laat een optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen toe en biedt tevens de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportunities.

De Vennootschap tracht tevens het renterisico van haar schulden te beperken door te streven naar een indekkingspercentage van de schulden tussen de 75% en 80%. De Vennootschap volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om op die wijze haar financiële structuur te optimaliseren en een goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn en het afsluiten van derivatencontracten teneinde het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap tracht bij de gemiddelde duur van haar kredieten tevens rekening te houden met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

### **Laag risico en standvastige inkomstenbron door erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn**

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert de Vennootschap cashflows op lange termijn. Door het triple net karakter<sup>(1)</sup> van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator (behoudens de investering te Gullegem) slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven. Eveneens zorgt de jaarlijkse indexatie van de huurovereenkomsten voor een bescherming tegen inflatie. Het feit dat op 31 december 2022 nog ongeveer een derde van de huurinkomsten voortkomen uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

Dit geldt eens te meer nu zorgvastgoed eerder gekoppeld is aan de demografische factoren, die gunstig zijn gelet op de demografische onderstroom van de vergrijzing van de bevolking, dan aan de economische conjunctuur.

---

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

## FINANCIEEL RESULTAAT

### Toekomstvisie

#### Doel verruimen

Care Property Invest profileert zich als een belegger in ouderenzorg en aangepaste infrastructuur voor personen met een beperking. Het statutair doel wordt zo ruim mogelijk gezet. Binnen het segment van vastgoed in zorg en welzijn wordt er een prioritering bepaald.

#### Dienstenportfolio uitbreiden

Care Property Invest richt zich op investeringen in zorg en welzijn en heeft opportuniteits-gedreven ook aandacht voor conceptontwikkeling.

#### Strategische krachtlijnen

1. Marktverruiming en (interne) dienstenportfolio in zorg en welzijn.
2. Management van investor & stakeholder relations.
3. Internationalisering.
4. Opvolging en beïnvloeding van het regelgevend kader.
5. Afstemming van de middelen op groei (groeimanagement).

Care Property Invest is een zeer dynamische speler in haar markt die vernieuwing brengt in vastgoed voor zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een beperking. Care Property Invest wenst dit op een onafhankelijke manier te realiseren.



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

### 3. Belangrijke gebeurtenissen

#### 3.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2022

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, desinvesteringen, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het boekjaar 2022.

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

##### 3.1.1 Projecten boekjaar 2022 in België

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

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

##### 3.1.2 Projecten boekjaar 2022 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement</b>							
Pim Senior	Stichting Pim Senior	08/07/2022	Dorst	2021	30 jaar (triple net)	€ 22,0	Asset deal
Vught - Ome Jan	De Familie	22/12/2022	Vught	2021	25 jaar (triple net)	€ 9,7	Asset deal
<b>Nieuwe projecten in ontwikkeling</b>							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q3 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>							
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	26/09/2019	Hillegom	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 9,1	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q3 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
<b>Opgeleverde projecten</b>							
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Herten (Roermond)	Q1 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
Margaritha Maria Kerk (pastorie)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q2 2022	20 jaar (triple net)	€ 2,0	Asset deal
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)	€ 11,9	Asset deal
Villa Ouderkerk	Korian Holding Nederland	31/03/2021	Ouderkerk aan de Amstel	Q4 2022	15 jaar (triple net)	€ 9,6	Asset deal

### 3.1.3 Projecten boekjaar 2022 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement</b>							
Emera Murcia	Emera Group	25/02/2022	Murcia	2021	15 jaar (triple net)	€ 10,8	Share deal
<b>Nieuwe projecten in ontwikkeling</b>							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q4 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6	Asset deal
Solimar Elche	Vivalto Group	28/09/2022	Elche	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,8	Asset deal
Marina Del Port	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0	Asset deal
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>							
Emera Mostoles	Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,1	Asset deal
<b>Opgeleverde projecten</b>							
Emera Carabanchel	Emera Group	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q2 2022	15 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal

### 3.1.4 Projecten boekjaar 2022 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement</b>							
Ballincurrig Care Centre	Silver Stream Healthcare	25/02/2022	Ballincurrig	2003	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
Ratoath Manor Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ratoath	1995	25 jaar (triple net)	€ 6,9	Asset deal
Dunlavin Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Dunlavin	2016	25 jaar (triple net)	€ 11,3	Asset deal
Leeson Park Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ranelagh	1960/2013	25 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal
Cairnhill Nursing Home	DomusVi	25/05/2022	Bray	2013	15 jaar (triple net)	€ 20,0	Asset deal
Elm Green Nursing Home	DomusVi	03/06/2022	New Dunsink	2015	15 jaar (triple net)	€ 26,7	Asset deal
<b>Nieuwe projecten in ontwikkeling</b>							
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q4 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4	Share deal
<b>Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden</b>							
Friar's Lodge Nursing Home	Brookhaven Healthcare	14/10/2022	Ballinrobe	2004	25 jaar (triple net)	€ 8,4	Asset deal



### 3.1.5 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2022

#### 3.1.5.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslorpnde vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum officiële publicatie
De Meeuwen nv	Care Property Invest nv	01/01/2022	20/06/2022	12/07/2022
Immo du lac nv	Care Property Invest nv	01/01/2022	20/06/2022	02/08/2022
Zorginfra nv	Care Property Invest nv	01/01/2022	20/06/2022	28/07/2022
Care Property Invest Tulip, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Iris, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Aster, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Jasmine, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Lily, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	25/02/2022	09/08/2022	05/09/2022
Apollo Lier nv	Care Property Invest nv	29/11/2022	29/11/2022	05/01/2023

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

#### 3.1.5.2 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest Emerald Limited	25/01/2022	Zorgvastgoedsites in Ierland verwerven
Care Property Invest.NL10 B.V.	04/07/2022	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Lily S.L.	25/02/2022	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven
Igor Haacht nv	07/07/2022	Zorgvastgoedsites in België verwerven
Cincolite Limited	16/12/2022	Zorgvastgoedsites in Ierland verwerven

### 3.1.5.3 Keuzedividend

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

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

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

### 3.1.5.4 Kapitaalverhoging door inbreng in natura

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

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

Na deze transactie werd het toegestane kapitaal verminderd met € 3.800.035 zodat het saldo op 31 december 2022 € 64.873.735 bedraagt en de Vennootschap vanaf dan een totaal aantal uitstaande aandelen heeft van 27.741.625.

### 3.1.5.5 Intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt

Om haar strategisch groeiplan verder te ontvouwen, maakte Care Property Invest in de loop van het eerste kwartaal van 2022 haar intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt.

De aantrekkingskracht om te investeren in de Ierse zorgvastgoedmarkt ligt voornamelijk in een snel vergrijzende bevolking, het (reeds bestaande) tekort aan rusthuisbedden, de mogelijkheden die deze relatief immature markt biedt, een solide financieringssysteem vanuit de Ierse overheid en een consolidatietrend op niveau van de exploitanten.

Het groeipotentieel van de Ierse woonzorgvastgoedmarkt wordt

aangedreven door een aantal parameters die elkaar versterken.

Ierland kent bijvoorbeeld een relatief jonge bevolking, waarvoor tegen 2051 een versnelde vergrijzingsgolf wordt voorspeld. Zo schatte het Ierse Centraal Bureau voor de Statistiek in dat de bevolking van 65 jaar en ouder tussen 2016 en 2051 met 145% zal toenemen. Voor de 80-plussers wordt over diezelfde periode zelfs een toename van maar liefst 347% voorspeld. Deze vergrijzingsgolf gaat hand in hand met een hoge levensverwachting. De levensverwachting in Ierland bedraagt momenteel 82,5 jaar (mannen en vrouwen gecombineerd) en wordt verwacht verder te stijgen.

De voorspelde groei van deze leeftijdscategorieën zal een stijging van het aantal rusthuisbedden in het land noodzakelijk maken. Met een totaal van 32.000 woongelegenheden beschikbaar in haar woonzorgcentra, kampt Ierland volgens de Wereldgezondheidsorganisatie (de "WHO") nu al met een capaciteitstekort. Dit aantal komt neer op slechts 4,3 bedden per honderd 65-plussers, daar waar de WHO een minimumaantal van 5 bedden per honderd 65-plussers voorspelt. Tegen 2026 zal er een verwacht tekort zijn van 5.500 woongelegenheden. Tegen 2031 zullen er naar verwachting nog eens 7.500 woongelegenheden extra moeten bijkomen om aan de verwachte stijgende vraag naar plaatsen voor ouderenzorg te kunnen voldoen.

Care Property Invest heeft de ambitie om haar portefeuille op korte termijn verder uit te breiden waarvoor zij o.a. een gezamenlijke intentieverklaring heeft afgesloten met Silver Stream Healthcare, één van de grootste aanbieders van residentiële zorg voor ouderen in Ierland en heeft in de loop van het boekjaar 2022 dan ook reeds enkele bijkomende verwervingen gerealiseerd.

Voor meer details m.b.t. de verworven projecten in Ierland verwijzen we naar de punt "2.4.4. Projecten boekjaar 2022 in Ierland" en naar de individuele persberichten op de website van de Vennootschap ([www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/)).

### **3.1.5.6 Aanvraag SOCIMI-statuut Spaanse dochtervennootschap**

Care Property Invest diende een rulingaanvraag in bij de Spaanse autoriteiten in het kader van haar aanvraag van het fiscaal gunstig SOCIMI-statuut ("sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario", d.w.z. Spaanse REIT/GVV). Op 23 juni 2022 ontving de Vennootschap een gunstige uitspraak, die stelt dat de Vennootschap als Belgische GVV gelijkwaardig is aan het Spaanse SOCIMI.

In navolging hiervan werden de statuten van de holding vennootschap Care Property Invest Spain Socimi, S.L.U. (voorheen Care Property Invest Spain, S.L.U.) gewijzigd en vonden er op 9 augustus 2022 geruisloze fusies plaats met al haar Spaanse dochtervennootschappen. Gezien aan alle voorwaarden werd voldaan, diende Care Property Invest Spain Socimi, S.L.U. nog vóór het einde van september 2022 een aanvraag in tot toepassing van het SOCIMI-statuut en kan zij bijgevolg, met terugwerkende kracht voor het boekjaar 2022, gebruik maken van het fiscaal gunstig statuut.

In aanmerking genomen dat het fiscaal gunstig SOCIMI-regime gelijkwaardig is aan andere REIT-regimes, zal dit het gemiddeld rendement van de huidige Spaanse vastgoedportefeuille met ongeveer 0,20% verhogen. Bovendien zal het gelijke concurrentievoorwaarden creëren met andere investeerders op de Spaanse zorgvastgoedmarkt, waardoor de verdere uitbreiding van haar portefeuille in Spanje een duwtje in de rug krijgt.

### 3.1.5.7 Verrijking statuut van fiscale beleggingsinstelling in Nederland

De Vennootschap ontving eind 2022 het goede nieuws dat voor de vennootschappen Care Property Invest. NL BV t.e.m. Care Property Invest.NL9 BV de aanslagen vennootschapsbelasting definitief gemaakt zullen worden met toepassing van het FBI-statuut. Concreet betekent dit dat deze Vennootschappen de reeds betaalde vennootschapsbelasting voor de boekjaren 2018 t.e.m. 2022 zullen terugkrijgen. Vanaf heden zullen toekomstige aangiftes voor deze vennootschappen dan ook worden ingediend met toepassing van dit fiscaal gunstig statuut wat maakt dat het toepasbaar tarief aan vennootschapsbelasting 0% bedraagt.

Echter werd eveneens eind dit jaar in het kader van een begrotingsakkoord in Nederland aangekondigd het FBI-statuut vanaf 1 januari 2025 te willen afschaffen. De Vennootschap houdt er dan ook rekening mee dat bovengenoemde dochtervennootschappen vanaf 2025 mogelijk opnieuw regulier belast zullen worden en zal daarom ook geen wijzigingen aan de huidige structuur aanbrengen. Eveneens zal zij bij toekomstige acquisities via sharedeal, evalueren of een eventuele omvorming naar een FBI, gezien de aangekondigde afschaffing, nog wel opportuun is.

### 3.1.5.8 Bekroning van de financiële rapportering en sustainability rapportering

Care Property Invest mocht in september 2022 de EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd werden op het vlak van duurzaamheidsrapportering.

Ook voor de financiële rapportering mocht de Vennootschap in september 2022 voor de zesde opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.



## 3.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2022

### 3.2.1 Bijkomende investering

Zoals reeds meegedeeld in een aparte persbericht, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende investering heeft gerealiseerd:

#### 3.2.1.1 Bijkomend project in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
<b>Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden</b>							
Skibbereen Residential Care Centre	Brookhaven Healthcare	06/01/2023	Skibbereen	2004	25 jaar (triple net)	€ 7,5	Asset deal

### 3.2.2 Andere gebeurtenis na boekjaar 2022

#### 3.2.2.1 Kapitaalverhoging in geld

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

De voornaamste doelstelling van deze kapitaalverhoging bestond erin om de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een verlaagde schuldratio kan handhaven.

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

Het toegestaan kapitaal bedraagt na deze verrichting € 9.857.471. De Vennootschap heeft de aandeelhouders opgeroepen tot een Buitengewone Algemene Vergadering (BAV I) op 5 april 2023 (en, in geval het vereiste quorum niet zou zijn bereikt op BAV I, een tweede Buitengewone Algemene Vergadering op 26 april 2023, BAV II), teneinde een hernieuwing aan te vragen van het toegestaan kapitaal. Voor de documentatie m.b.t. deze Buitengewone Algemene Vergadering verwijzen we naar de website van de Vennootschap ([www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/)).

### 3.3 Toekomstperspectief

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

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt "3.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2022" op pagina 16.

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

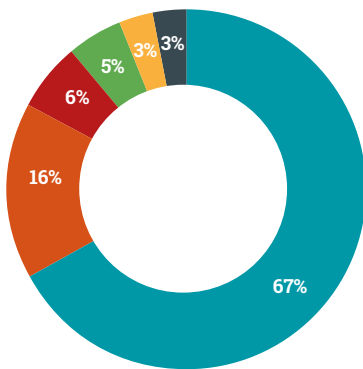
## 4. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille <sup>(1)</sup>

31 december 2022	Aanschaffingswaarde	Reële waarde	Huuropbrengst
<b>België</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	480.317.245	546.690.832	25.016.585
Financiële leasings in exploitatie	218.368.655	197.017.859	16.491.130
<b>Nederland</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	165.891.337	177.607.890	6.697.871
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	25.762.940	26.160.893	0
<b>Spanje</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	70.539.195	74.783.278	3.512.928
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	21.102.454	21.099.028	0
<b>Ierland</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.522.813	81.336.260	2.660.351
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	5.692.607	5.224.646	0
<b>Totaal</b>	<b>1.073.197.245</b>	<b>1.129.920.686</b>	<b>54.378.866</b>

(1) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.366.002) dewelke conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt.

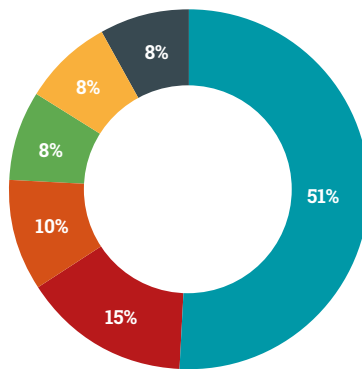
#### 4.1 Geografische spreiding

GEOGRAFISCHE SPREIDING  
AANTAL PROJECTEN

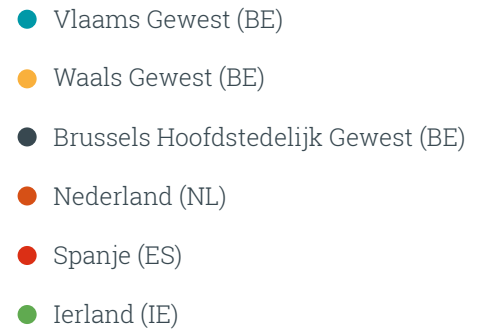


31 december 2022

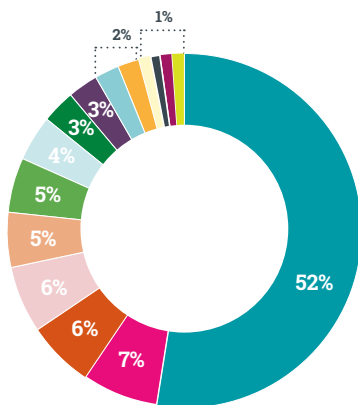
GEOGRAFISCHE SPREIDING  
AANTAL WOONEENHEDEN



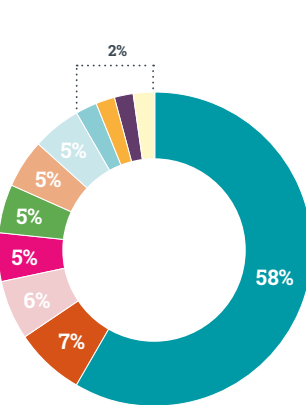
31 december 2022



#### 4.2 Verdeling aantal projecten per exploitant <sup>(1)(2)</sup>

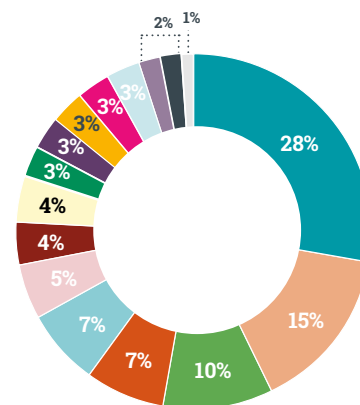


31 december 2022

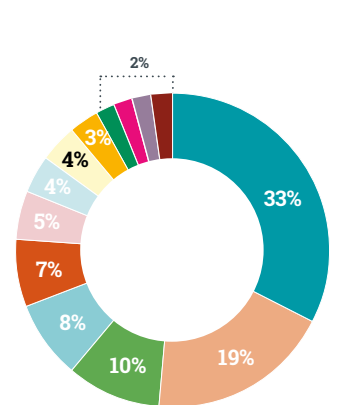


31 december 2021

#### 4.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant <sup>(3)(4)</sup>

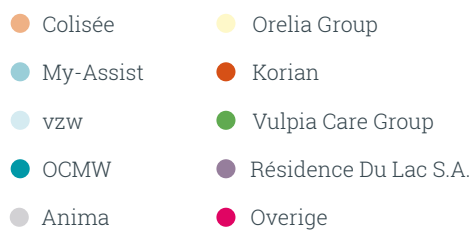


31 december 2022

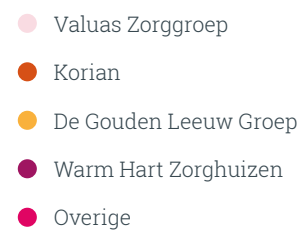


31 december 2021

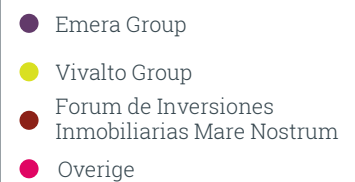
##### België



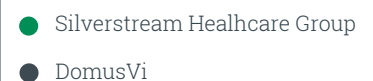
##### Nederland



##### Spanje



##### Ierland



(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten minder dan 1% op 31 december 2022: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, La Vostra Llar, Résidence du Lac, Stichting Pim Senior, SVE Group, Thuis Leven vzw.

(2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten minder dan 1% op 31 december 2021: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Ontzorgd Wonen Group en Résidence du Lac.

(3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 31 december 2022: Aldenborgh Exploitatie, Com4Care, De Familie, Stichting Pim Senior, SVE Group en Thuis Leven vzw.

(4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 31 december 2021 Emera en Ontzorgd Wonen Group.

## 5. Beurskoers en volume

### 5.1 Aantal en soorten aandelen

Aantal aandelen op	31/12/2022	31/12/2021
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>27.741.625</b>	<b>26.931.116</b>
<b>waarvan:</b>		
- Aantal aandelen in omloop	27.741.625	26.921.924
- Aantal eigen aandelen	0	9.192

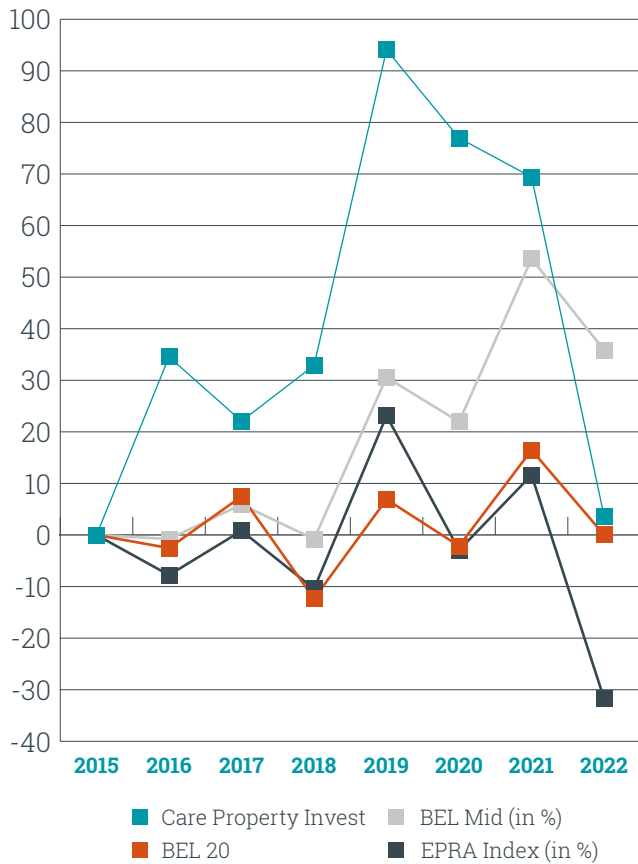
Waarde aandelen op	31/12/2022	31/12/2021
Beurskoers op afsluitdatum	€ 15,76	€ 25,75
Hoogste slotkoers over de periode	€ 26,55	€ 28,45
Laagste slotkoers over de periode	€ 14,68	€ 24,50
Gemiddelde beurskoers	€ 21,65	€ 26,47
Beurskapitalisatie	€ 437.208.010	€ 693.476.237
Nettowaarde per aandeel	€ 20,31	€ 17,80
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-22,40%	44,65%
EPRA NAW per aandeel	€ 19,83	€ 20,89
Premie t.o.v. EPRA NAW	-20,51%	23,24%
Free float	100,00%	99,97%
Gemiddeld dagelijks volume	23.470	23.870
Omloopsnelheid	22,07%	23,83%

Dividend per aandeel op	31/12/2022	31/12/2021
Brutodividend per aandeel <sup>(1)</sup>	€ 1,00	€ 0,87
Nettodividend per aandeel	€ 0,85	€ 0,74
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	6,35%	3,38%
Pay-out ratio statutair	88,37%	80,03%
Pay-out ratio geconsolideerd	80,78%	82,27%

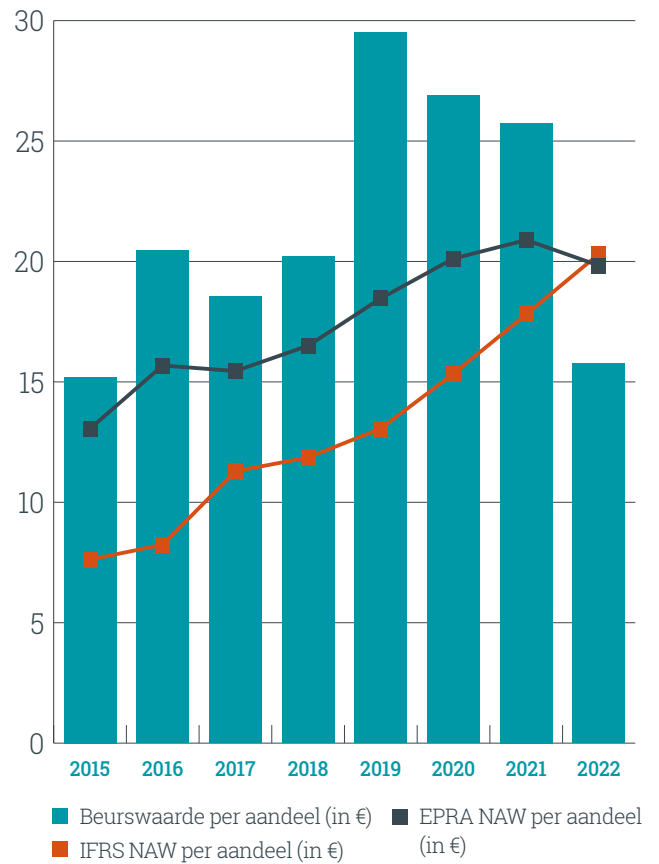
(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 31 mei 2023.



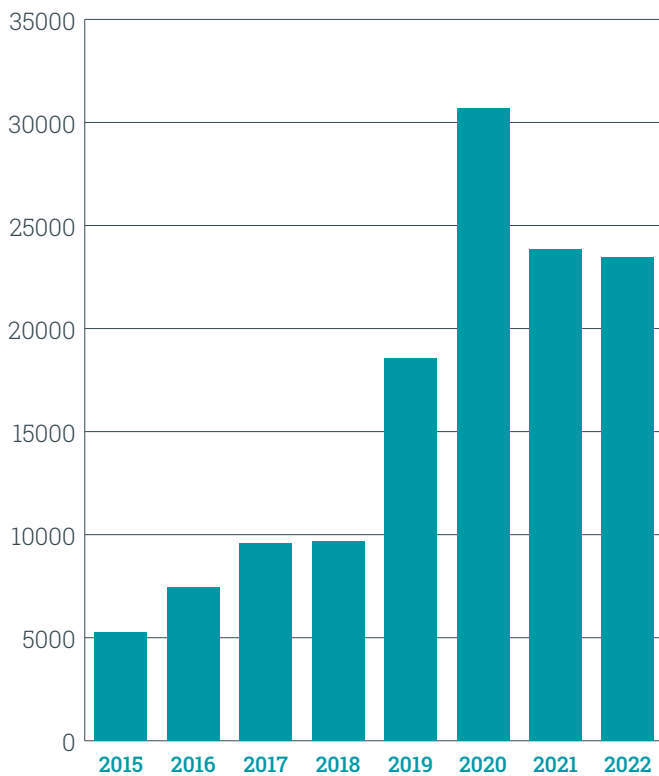
### Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



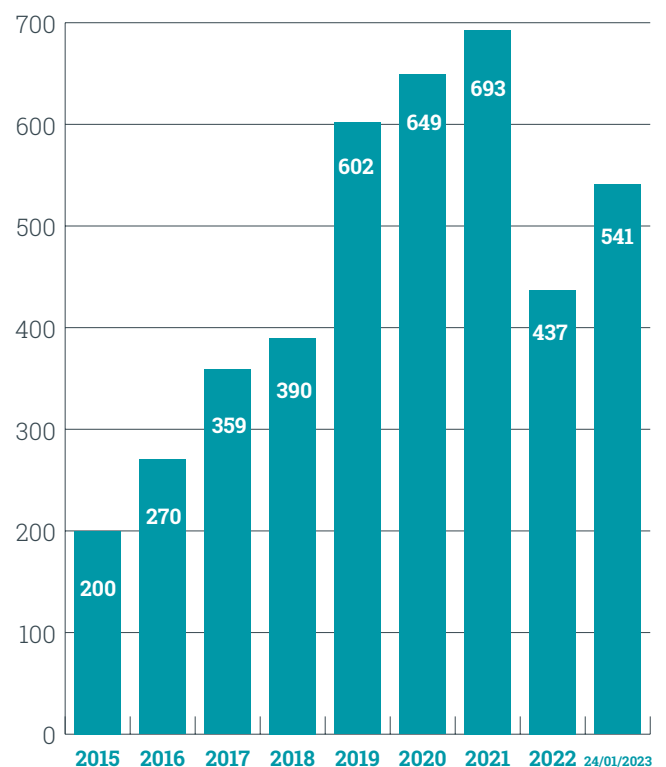
### Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel



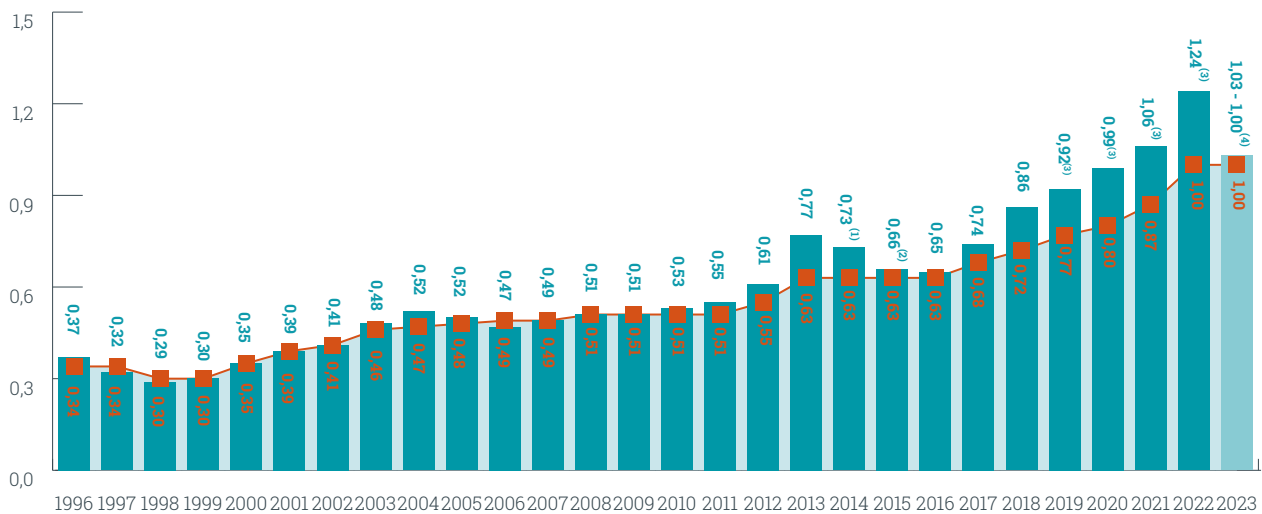
### Liquiditeit van de aandelen (gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



### Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



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



- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 2 kapitaalverhogingen in 2021 van in totaal € 68 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 2 kapitaalverhogingen in 2022 van in totaal € 18 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (4) Vooruitzichten. Daling winst per aandeel, als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen door kapitaalverhoging op 24 januari 2023 van € 108 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie). EPS tussen € 1,00 en € 1,03. DPS € 1,00.

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



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

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

### 6.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/12/2022	31/12/2021
I	Huurinkomsten (+)	54.378.866	43.233.668
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>54.378.866</b>	<b>43.233.668</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	719.938	419.382
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-756.018	-419.382
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>54.342.786</b>	<b>43.233.668</b>
IX	Technische kosten (-)	-2.918	-4.090
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.918</b>	<b>-4.090</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>54.339.868</b>	<b>43.229.578</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-9.762.807	-7.896.542
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-2.110.541	-29.439
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>42.466.520</b>	<b>35.303.597</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	19.326.917	22.143.057
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>61.793.437</b>	<b>57.446.654</b>
XX	Financiële inkomsten (+)	1.968	430
XXI	Netto-interestkosten (-)	-9.988.634	-7.844.467
XXII	Andere financiële kosten (-)	-929.943	-586.893
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	38.591.131	11.165.200
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>27.674.522</b>	<b>2.734.270</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>89.467.959</b>	<b>60.180.924</b>
XXIV	Vennootschapsbelasting (-) <sup>(1)</sup>	-548.258	-361.943
XXV	Exittaks (-) <sup>(1)</sup>	-255.402	-164.160
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-803.660</b>	<b>-526.103</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>		<b>88.664.299</b>	<b>59.654.821</b>
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
<b>GLBAAL RESULTAAT</b>		<b>88.664.299</b>	<b>59.654.821</b>

(1) A.g.v. reclassificaties tussen de rubrieken XXIV. Vennootschapsbelasting (-) en XXV. Exittaks (-) werden eveneens de cijfers per 31 december 2021 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

## 6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>88.664.299</b>	<b>59.654.821</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 3,1961</b>	<b>€ 2,2976</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	53,72%	38,62%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	20,28%	8,92%

## 6.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>88.664.299</b>	<b>59.654.821</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-54.323.064</b>	<b>-32.196.859</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	433.058	254.511
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.326.917	-22.143.057
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-38.591.131	-11.165.200
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	3.071.632	856.887
Uitgestelde belastingen	90.295	0
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>34.341.235</b>	<b>27.457.962</b>
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 1,2379</b>	<b>€ 1,0576</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	20,81%	17,78%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	7,85%	4,11%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 25.963.657 per 31 december 2021 en steeg naar 27.741.625 aandelen per 31 december 2022. Het aantal aandelen bedroeg 26.931.116 per 31 december 2021 (inclusief 9.192 eigen aandelen) en steeg naar 27.741.625 aandelen per 31 december 2022. Op deze datum had de Vennootschap geen eigen aandelen meer in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) een keuzedividend over boekjaar 2021 dat succesvol werd afgerond op 20 juni 2022 en leidde tot de uitgifte van 171.794 nieuwe aandelen en (ii) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, die de assistentiewoningen "Klapgat" gelegen te Haacht bezit. Deze transactie vond plaats op 7 juli 2022 en hiervoor werden 638.715 nieuwe aandelen uitgegeven.

Door de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, werden 9.247.208 nieuwe aandelen uitgegeven waardoor het totaal aantal volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen vanaf deze datum 36.988.833 bedraagt.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "6.3 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 € 15,76 per 31 december 2022 en € 25,75 per 31 december 2021. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

# Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

## Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2021 met 7,57% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 december 2022 zijn gestegen met 25,78% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt verklaard door (i) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerkend en gemiddeld 4,98% bedraagt per 31 december 2022 wat neerkomt op een bedrag van € 1,9 miljoen, (ii) de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen en (iii) de oplevering van ontwikkelingsprojecten in 2022. Eveneens dragen de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2021 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2022.

Per 31 december 2022 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen dienden te worden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren. Op datum van dit rapport werd 99% van de totaal gefactureerde huur over dit boekjaar effectief geïnd inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 december 2021 gestegen met € 1.866.266. Een deel van deze stijging kan toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeels-gerelateerde kosten, daar het gemiddeld personeelsbestand steeg van 20,90 VTE's per 31 december 2021 naar 24,17 VTE's per 31 december 2022.

Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten van de Vennootschap, waaronder de afschrijvingen (als gevolg van de ingebruikname van de nieuwbouw te Schoten), externe

adviezen en de kosten die eigen zijn aan het GVV-statuut, zoals o.a. de ICB-taks en kosten vastgoeddeskundige.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € -29.439 per 31 december 2021 naar € -2.110.541 per 31 december 2022.

De andere operationele opbrengsten bestaan voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 603.065, welke grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten, en een beperkte gerealiseerde meerwaarde n.a.v. de verkoop van het project "Residentie De Anjers" te Balen (BE). Beide posten dragen bij tot het kasresultaat van de Vennootschap. Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -3.071.632, die eveneens grotendeels kan worden toegeschreven aan de verkoop van het project "Residentie De Anjers" te Balen (BE) als gevolg van de afboeking van de handelsvordering (niet-gerealiseerde meerwaarde) op dit project. Deze laatste betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 19.326.917 per 31 december 2022. Dit reflecteert een globale positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in portefeuille o.a. als gevolg van de inflatie die de Vennootschap kan doorrekenen aan haar huurders. 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 enerzijds het bijkomend aantrekken van vreemde middelen ter financiering van bijkomende acquisities en lopende ontwikkelingsprojecten in 2021 en 2022 en anderzijds de sterk stijgende intrestvoeten op de markt. Dit reflecteert zich dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet dewelke 2,14% bedraagt per

31 december 2022 t.o.v. 1,92% per 31 december 2021. Teneinde de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Per 31 december 2022 werden haar openstaande schulden dan ook voor 69,42% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 31 december 2022 positief beïnvloed ten belopen van € 38.591.131 door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door de stijging in de marktrentevoeten kennen deze een positieve waarde van € 21.780.342 per 31 december 2022 ten opzichte van € -16.810.790 per 31 december 2021.

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

### **Belastingen**

Het bedrag van de belastingen per 31 december 2022 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen, alsook de wijziging van de berekende exittaks voor de Belgische dochtervennootschappen.

### **Aangepaste EPRA-winst**

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2022 op geconsolideerde basis € 34.341.235 ten opzichte van € 27.457.962 op 31 december 2021. Dit betekent een stijging van 25,07%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 1,0576 op 31 december 2021 naar € 1,2379 op 31 december 2022. Dit vertegenwoordigt een stijging van 17,05% en ligt lager dan de stijging van de totale aangepaste EPRA-winst door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

## 6.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.156.205.825</b>	<b>927.165.460</b>
B. Immateriële vaste activa	91.656	122.671
C. Vastgoedbeleggingen	934.268.830	718.031.800
D. Andere materiële vaste activa	4.981.964	4.739.677
E. Financiële vaste activa	26.781.435	2.685.847
F. Vorderingen financiële leasing	177.018.085	186.775.769
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	11.738.065	14.809.696
H. Uitgestelde belastingen - activa	1.325.790	0
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>18.310.151</b>	<b>18.150.751</b>
D. Handelsvorderingen	6.021.636	4.514.443
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8.646.882	10.167.850
F. Kas en kasequivalenten	2.371.183	2.544.873
G. Overlopende rekeningen	1.270.450	923.585
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.174.515.976</b>	<b>945.316.211</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>563.394.815</b>	<b>479.258.685</b>
A. Kapitaal	165.048.798	160.226.675
B. Uitgiftepremie	246.128.473	233.064.630
C. Reserves	63.553.245	26.312.559
D. Nettoresultaat van het boekjaar	88.664.299	59.654.821
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>611.121.161</b>	<b>466.057.526</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>214.947.796</b>	<b>296.256.614</b>
B. Langlopende financiële schulden	206.541.529	274.600.056
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4.998.048	19.494.005
E. Andere langlopende verplichtingen	1.970.685	1.993.405
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.437.534	169.148
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>396.173.365</b>	<b>169.800.912</b>
B. Kortlopende financiële schulden	376.761.772	151.220.542
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.694.711	12.245.266
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.398.649	3.550.796
F. Overlopende rekeningen	4.318.233	2.784.308
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.174.515.976</b>	<b>945.316.211</b>

# Toelichting bij de geconsolideerde balans

## Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2022 met € 216.237.030. De stijging wordt verklaard door (i) de verwerving van vastgoedbeleggingen (€ 143,1 miljoen), (ii) de verwerving van projectontwikkelingen (€ 28,7 miljoen), (iii) de verdere ontwikkeling van reeds bestaande projecten (€ 22,9 miljoen) en (iv) door een verdere stijging van de fair value van de totale portefeuille (€ 21,4 miljoen). In 2022 werden eveneens 7 projecten opgeleverd met een waarde van € 61,0 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 932,9 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, 8,5% voor het vastgoed in Nederland en 7,5% voor het vastgoed in Ierland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

## Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2022 bevat deze rubriek € 4.958.248 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik". De stijging t.o.v. 31 december 2021 wordt verklaard door de verdere uitbouw van het hoofdkantoor te Schoten, waarvan de voorlopige oplevering in januari 2022 plaatsvond.

## Vorderingen financiële leasing

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

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Deinze en Middelkerke naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

De daling van deze rubriek wordt verklaard door de uitboeking van de vordering financiële leasing m.b.t. het project "Residentie De Anjers" n.a.v. de verkoop in de loop van het eerste semester van 2022.

De reële waarde van de financiële leasings bedroeg € 197.017.859 op 31 december 2022 en werd berekend door de verdiscontering van alle toekomstige kasstromen aan een IRS-rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Belangrijk hierbij is dat de kasstromen opgenomen in de berekening de initiële kasstromen betreffen en aldus geen rekening houden met historische en toekomstige indexaties. Op basis van deze berekening komen we op een gemiddelde waarde per assistentiewoning van € 90.458 wat een conservatieve waardering van de vorderingen financiële leasing bevestigt.

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing") en de reële waarde, die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Ook in dit geval kan de daling van deze rubriek worden toegeschreven aan de uitboeking van de handelsvordering m.b.t. het project "Residentie De Anjers" te Balen (BE) n.a.v. de verkoop in de loop van het eerste semester van 2022.



De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** bedroegen € 10.167.850 per 31 december 2021, en bestonden in hoofdzak uit € 8,5 miljoen dewelke op een derdenrekening bij de notaris geregistreerd stond in het kader van de aankoop van een vastgoedproject, welke na jaareinde werd afgerond. Per 31 december 2022 bedroegen deze € 8.646.882 waarvan € 6,9 miljoen betrekking heeft op terug te vorderen BTW in Spanje, als gevolg van de geruisloze fusies van de Spaanse dochtervennootschappen met Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.

### Schulden en verplichtingen

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

De Vennootschap beschikt op 31 december 2022 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2022 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 30,5 miljoen aan commercial paper en € 33,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,94	6,55
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	583.211.873	425.932.431
Gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>	2,14%	1,92%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.106.292	156.527.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	21.780.342	-16.810.790

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

Ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Zo heeft de Vennootschap 69,42% van haar schulden ingedekt per 31 december 2022, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De Vennootschap sloot geen interest rate swaps af in de loop van boekjaar 2022, omdat zij een kapitaalverhoging beoogde die een positief effect heeft op de hedge ratio. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 9,68 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 52,37% op 31 december 2022. Rekening houdend met de netto-opbrengsten van de kapitaalverhoging van 24 januari 2023 zou de schuldgraad per 31 december 2022 pro forma dalen tot 42,93%. De beschikbare ruimte per 31 december 2022 voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 218,7 miljoen (€ 489,0 miljoen indien rekening wordt gehouden met bovenvermelde kapitaalverhoging).

De **andere langlopende financiële verplichtingen** hebben betrekking op de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. De vermindering van deze verplichting is een gevolg van de stijging in de markrentevoeten. Financiële instrumenten met een positieve reële waarde worden opgenomen onder de post **financiële vaste activa**.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 1.970.685 en zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2021. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten "La Résidence du Lao" te Genval (BE), en "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een daling t.o.v. 31 december 2021 tot een bedrag van € 1.398.649 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten. Van het openstaand bedrag op 31 december 2021 werd begin januari 2022 een bedrag van € 2.242.195 betaald in het kader van de oplevering van de uitbreiding van het project "Résidence des Ardennes" te Attart (BE).

## 6.5 Geconsolideerde balans met financiële leasingen aan reële waarde <sup>(1)</sup>

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Immateriële vaste activa	91.656	122.671
Vastgoedbeleggingen	934.268.830	718.031.800
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	197.017.859	267.844.539
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	26.778.389	2.683.216
Uitgestelde belastingen - activa	1.325.790	0
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	20.923.978	20.348.186
Kas en kasequivalenten	2.371.183	2.544.873
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.182.777.684</b>	<b>1.011.575.284</b>
Eigen vermogen	563.394.815	479.258.685
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	8.261.709	66.259.073
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad <sup>(2)</sup>	600.367.347	443.610.065
Andere verplichtingen	10.753.813	22.447.460
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.182.777.684</b>	<b>1.011.575.284</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>51,99%</b>	<b>43,97%</b>

- (1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen. De reële waarde van de financiële leasingen 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. De kasstromen betreffen de initiële kasstromen en houden aldus geen rekening met historische en toekomstige indexaties.
- (2) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

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

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Totale activa	1.174.515.976	945.316.211
Verplichtingen	-611.121.161	-466.057.526
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>563.394.815</b>	<b>479.258.685</b>
<b>Netto activa per aandeel</b>	<b>€ 20,31</b>	<b>€ 17,80</b>
Totale activa	1.174.515.976	945.316.211
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-632.901.503	-449.246.737
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>541.614.473</b>	<b>496.069.475</b>
<b>Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel</b>	<b>€ 19,52</b>	<b>€ 18,43</b>
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasingen	1.182.777.685	1.011.575.284
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-632.789.758	-449.077.589
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NAW)</b>	<b>549.987.928</b>	<b>562.497.695</b>
<b>Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl. RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel</b>	<b>€ 19,83</b>	<b>€ 20,89</b>

- (1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 31 december 2022 bezit de Vennootschap geen eigen aandelen.

## 7. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

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



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 790 miljard<sup>(1)</sup> overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 285 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, 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 jaarlijkse financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in februari 2022 een update van het rapport getiteld "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen. Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de

rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2021 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2022 voor de zesde opeenvolgende keer beloond met een **EPRA BPR Gold Award** op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). De Vennootschap publiceerde reeds een sustainability rapport over boekjaren 2019, 2020 en 2021, waarbij de sBPR werden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag over boekjaar 2021 in september 2022 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.



(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

## 7.1 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 31

december 2022 samengesteld op basis van een groep van 111 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 227 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap maakt momenteel geen deel uit van deze index.

## 7.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA-indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, dewelke worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en dewelke werden opgesteld conform de APM-richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA.

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

		31/12/2022	31/12/2021
<b>EPRA-winst</b>	x € 1.000	<b>30.837</b>	<b>26.347</b>
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	1,11	1,01
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	x € 1.000	<b>34.341</b>	<b>27.458</b>
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 portefeullieresultaat).	€/aandeel	1,24	1,06
<b>EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) <sup>(1)</sup></b>	%	<b>19,43%</b>	<b>18,30%</b>
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
<b>EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	%	<b>19,41%</b>	<b>18,28%</b>
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicator werden de vergelijkende cijfers van 2021 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

		31/12/2022	31/12/2021
<b>EPRA NAW</b>	x € 1.000	<b>549.988</b>	<b>562.498</b>
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	19,83	20,89
<b>EPRA NNNAW</b>	x € 1.000	<b>570.602</b>	<b>512.986</b>
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	20,57	19,05
<b>EPRA NRV</b>	x € 1.000	<b>590.252</b>	<b>585.953</b>
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	21,28	21,76
<b>EPRA NTA</b>	x € 1.000	<b>549.896</b>	<b>562.206</b>
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	19,82	20,88
<b>EPRA NDV</b>	x € 1.000	<b>570.602</b>	<b>512.986</b>
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	€/aandeel	20,57	19,05
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	%	<b>5,06%</b>	<b>4,87%</b>
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.			
<b>EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)</b>	%	<b>5,35%</b>	<b>5,07%</b>
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
<b>EPRA huurleegstandsgraad<sup>(1)</sup></b>	%	<b>0,05%</b>	<b>0,08%</b>
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
<b>EPRA LTV</b>	%	<b>51,34%</b>	
De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar onroerend goed.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2022 zijn er 3 leegstaande flats voor het project "Tilia".

### 7.2.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>88.664</b>	<b>59.655</b>
<b>Correcties om de EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-57.828</b>	<b>-33.308</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-19.327	-22.143
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-38.591	-11.165
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	90	0
<b>EPRA-winst</b>	<b>30.837</b>	<b>26.347</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	27.741.625	25.963.657
<b>EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>1,11</b>	<b>1,01</b>

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

### 7.2.2 Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>88.664</b>	<b>59.655</b>
<b>Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-54.323</b>	<b>-32.197</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-19.327	-22.143
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-38.591	-11.165
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	90	0
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	3.505	1.111
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>34.341</b>	<b>27.458</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	27.741.625	25.963.657
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>1,24</b>	<b>1,06</b>

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

### 7.2.3 Reconciliatie EPRA-winst naar aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>EPRA-winst</b>	<b>30.837</b>	<b>26.347</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	433	255
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	3.072	857
<b>AANGEPASTE EPRA-winst</b>	<b>34.341</b>	<b>27.458</b>

Bedragen in EUR/aandeel	31/12/2022	31/12/2021
<b>EPRA-winst</b>	<b>1,1116</b>	<b>1,0147</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0156	0,0098
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,1107	0,0330
<b>AANGEPASTE EPRA-winst</b>	<b>1,2379</b>	<b>1,0576</b>

## 7.2.4 EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>NAW volgens de jaarrekening</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
<b>NAW per aandeel volgens de jaarrekening</b>	<b>20,31</b>	<b>17,80</b>
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leaseings <sup>(1)</sup>	8.262	66.259
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	21.780	-16.811
(v.a) Uitgestelde belastingen	-112	-169
<b>EPRA NAW</b>	<b>549.988</b>	<b>562.498</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	27.741.625	26.921.924
<b>EPRA NAW per aandeel (in €)</b>	<b>19,83</b>	<b>20,89</b>

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leaseings" 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. De kasstromen betreffen de initiële kasstromen en houden aldus geen rekening met historische en toekomstige indexaties.

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

## 7.2.5 EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>EPRA NAW</b>	<b>549.988</b>	<b>562.498</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	21.780	-16.811
(ii) Reële waarde van de schuld	-1.054	-32.531
(iii) Uitgestelde belastingen	-112	-169
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>570.602</b>	<b>512.986</b>
Aantal aandelen <sup>(1)</sup>	27.741.625	26.921.924
<b>EPRA NNNAW per aandeel (in €)</b>	<b>20,57</b>	<b>19,05</b>

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

### 7.2.6 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
<b>Verwaterde NAW</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing <sup>(1)</sup>	8.262	66.259
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>571.657</b>	<b>545.518</b>
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	-112	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	21.780	-16.811
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	40.264	23.624
<b>EPRA NRV</b>	<b>590.252</b>	<b>585.953</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	27.741.625	26.921.924
<b>EPRA NRV per aandeel (in €)</b>	<b>21,28</b>	<b>21,76</b>

(1) De reële waarde van de "vorderingen 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. De kasstromen betreffen de initiële kasstromen en houden aldus geen rekening met historische en toekomstige indexaties.

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

### 7.2.7 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
<b>Verwaterde NAW</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing <sup>(1)</sup>	8.262	66.259
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>571.657</b>	<b>545.518</b>
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	-112	0
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	21.780	-16.811
(viii.b) immateriële vaste activa	92	123
<b>EPRA NTA</b>	<b>549.896</b>	<b>562.206</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	27.741.625	26.921.924
<b>EPRA NTA per aandeel (in €)</b>	<b>19,82</b>	<b>20,88</b>

(1) De reële waarde van de "vorderingen 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. De kasstromen betreffen de initiële kasstromen en houden aldus geen rekening met historische en toekomstige indexaties.

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



## 7.2.8 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
<b>Verwaterde NAW</b>	<b>563.395</b>	<b>479.259</b>
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing <sup>(1)</sup>	8.262	66.259
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>571.657</b>	<b>545.518</b>
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-1.054	-32.531
<b>EPRA NDV</b>	<b>570.602</b>	<b>512.986</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	27.741.625	26.921.924
<b>EPRA NDV per aandeel (in €)</b>	<b>20,57</b>	<b>19,05</b>

(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. De kasstromen betreffen de initiële kasstromen en houden aldus geen rekening met historische en toekomstige indexaties.

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

## 7.2.9 EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	932.903	716.565
Vorderingen financiële leasing in reële waarde <sup>(1)</sup>	197.018	267.845
Projectontwikkelingen (-)	-52.485	-62.598
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde</b>	<b>1.077.436</b>	<b>921.812</b>
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	36.774	19.913
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.114.210</b>	<b>941.725</b>
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	56.429	45.894
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>56.429</b>	<b>45.894</b>
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	3.232	1.878
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>59.661</b>	<b>47.771</b>
<b>EPRA NIR (in %)</b>	<b>5,06%</b>	<b>4,87%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NIR (in %)</b>	<b>5,35%</b>	<b>5,07%</b>

(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. De kasstromen betreffen de initiële kasstromen en houden aldus geen rekening met historische en toekomstige indexaties.

### 7.2.10 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	31/12/2022	31/12/2021
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	544.622	479.934
GHW van leegstaande oppervlaktes	30	37
GHW van de totale portefeuille	60.598	48.574
<b>EPRA HUURLEEGSTAND (%)</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,08%</b>

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project "Tilia", in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2022 zijn er 3 leegstaande flats voor het project "Tilia".

### 7.2.11 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	31/12/2021				31/12/2022		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
<b>België</b>	<b>35.663</b>	<b>281</b>	<b>234</b>	<b>3.498</b>	<b>37.496</b>	<b>41.508</b>	<b>5,14%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	20.292	281	0	3.498	21.239	25.017	
Financiële leasings	15.372	0	234	0	16.257	16.491	
<b>Nederland</b>	<b>2.668</b>	<b>1.568</b>	<b>0</b>	<b>2.387</b>	<b>2.743</b>	<b>6.698</b>	<b>2,82%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.668	1.568	0	2.387	2.743	6.698	
<b>Spanje</b>	<b>0</b>	<b>875</b>	<b>0</b>	<b>2.638</b>	<b>0</b>	<b>3.513</b>	<b>0,00%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	875	0	2.638	0	3.513	
<b>Ierland</b>	<b>0</b>	<b>2.660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.660</b>	<b>0,00%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	2.660	0	0	0	2.660	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie</b>	<b>38.331</b>	<b>5.383</b>	<b>234</b>	<b>8.523</b>	<b>40.238</b>	<b>54.379</b>	<b>4,98%</b>

## 7.2.12 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-10.262</b>	<b>-7.938</b>
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-36	0
Technische kosten	-3	-4
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-6	-8
Algemene kosten van de vennootschap	-9.763	-7.897
Andere operationele opbrengsten en kosten	-454	-29
<b>EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)</b>	<b>-10.262</b>	<b>-7.938</b>
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	6	8
<b>EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)</b>	<b>-10.256</b>	<b>-7.930</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>52.826</b>	<b>43.374</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C) <sup>(1)</sup></b>	<b>19,43%</b>	<b>18,30%</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>19,41%</b>	<b>18,28%</b>
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	2.428	1.205

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicator werden de vergelijkende cijfers van 2021 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

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



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

## 7.2.13 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2022
<b>Toe te voegen:</b>		
Leningen van kredietinstellingen <sup>(1)</sup>		483.023
Commercial paper <sup>(1)</sup>		30.500
Obligatieleningen <sup>(1)</sup>		65.500
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) <sup>(1)</sup>		4.189
<b>Uit te sluiten:</b>		
Kas en kasequivalenten		2.371
<b>Netto schulden (a)</b>		<b>580.841</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
Gebouwen voor eigen gebruik <sup>(2)</sup>		5.517
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde <sup>(3)</sup>		880.418
Projectontwikkelingen <sup>(3)</sup>		52.485
Immateriële vaste activa		92
Netto vorderingen <sup>(4) (5)</sup>		15.905
Financiële vaste activa <sup>(6)</sup>		177.019
<b>Totale eigendoms waarde (b)</b>		<b>1.131.435</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>		<b>51,34%</b>

(1) Het totaal van deze posten bedraagt € 583.212 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 206.542 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 376.762 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belopen van € 91 duizend m.b.t. geactiveerde kosten van obligaties en ontvangen huurwaarborgen.

(2) Dit betreft de reële waarde van de zetel van de Vennootschap op basis van het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim cvba.

(3) Het totaal van deze posten bedraagt € 932.903 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 934.269 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.366 duizend).

(4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 35.941 duizend) en de schulden (€ 20.036 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 2 duizend), handelsvorderingen financiële leasings (€ 20.000 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 6.022 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 8.647 duizend), overlopende rekeningen (€ 1.270 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 624 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 13.695 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 1.399 duizend) en overlopende rekeningen (€ 4.318 duizend).

(5) De "handelsvorderingen financiële leasings" werden opgenomen aan reële waarde. Deze 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. Bij gebruik van de boekwaarde van de 'handelsvorderingen financiële leasings' ten belopen van € 11.738 duizend, zou de EPRA LTV 51,71% bedragen.

(6) Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 177.018 duizend), vermeerderd met andere financiële activa (€ 1 duizend).

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

## 7.2.14 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	142.510	102.014
(2) Ontwikkeling	50.991	54.933
(3) Vastgoed in exploitatie	428	632
<i>Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten</i>	428	632
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen</b>	<b>193.929</b>	<b>157.579</b>
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis</b>	<b>193.929</b>	<b>157.579</b>

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

- (1) **2022:** Het betreffen de acquisities van de projecten Klappgat in Haacht (BE), Pim Senior in Dorst (NL), Ome Jan in Vught (NL), Emera Murcia in Murcia (ES), Ballincurrig Care Centre in Ballincurrig (IE), Cairnhill Nursing Home in Bray (IE), Dunlavin Nursing Home in Dunlavin (IE), Elm Green Nursing Home in New Dunsink (IE), Leeson Park Nursing Home in Ranelagh (IE) en Ratoath Manor Nursing Home in Ratoath (IE).  
**2021:** Het betreffen de acquisities van de projecten Résidence des Ardennes in Attert (BE), Dunglehoeff in Lier (BE), Emera Almeria in Almeria (ES) en Forum Mare Nostrum I in Alfaz del Pi (ES).
- (2) **2022:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten Margaritha Mariakerk (pastorie) in Tilburg (NL), Sterrenwacht in Middelburg (NL), St. Josephkerk in Hillegom (NL), Aldenborgh in Roermond (NL), Mariënhaven in Warmond (NL), Villa Vught in Vught (NL), Huize Elsrijk in Amstelveen (NL), Villa Ouderkerk in Ouderkerk aan de Amstel (NL), Emera Carabanchel in Madrid (ES) en Emera Mostoles in Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten Warm Hart Zuidwolde in Zuidwolde (NL), Warm Hart Ulestraten in Ulestraten (NL), Solimar Tavernes Blanques in Tavernes Blanques (ES), Solimar Elche in Elche (ES), Marina Del Port in Barcelona (ES) en Sugerloaf Care Centre in Kilmacanogue (IE).  
**2021:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten De Orangerie in Nijmegen (NL), Margaritha Mariakerk in Tilburg (NL), Sterrenwacht in Middelburg (NL), Villa Wulperhorst in Zeist (NL), St. Josephkerk in Hillegom (NL), De Gouden Leeuw in Zutphen (NL), Aldenborgh in Roermond (NL), Mariënhaven in Warmond (NL), Villa Vught in Vught (NL), Huize Elsrijk in Amstelveen (NL) en Emera Carabanchel in Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten Résidence des Ardennes in Attert (BE), Villa Ouderkerk in Ouderkerk aan de Amstel (NL) en Emera Mostoles in Madrid (ES).
- (3) Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.

## 8. Bestemming van het resultaat

Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 31 mei 2023 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2022 uit te keren van € 27.741.625 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,85 per aandeel.

Dit betekent een stijging van 14,94% in vergelijking met het dividend dat over het boekjaar 2021 uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt hierdoor 88,37% op statutair niveau en 80,78% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividendumuitkering € 25.113.918 voor boekjaar 2022. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerd resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar.

### Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht	27.741.625
Vergoeding van het kapitaal	€ 27.741.625
Brutodividend per aandeel	€ 1,00
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2022	6,35%
Nettodividend per aandeel <sup>(1)</sup>	€ 0,85
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2022	5,39%
Betaalbaarstelling dividend	2 juni 2023

(1) Het brutodividend na aftrek van de roerende voorheffing van 15%.

## 9. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 52,37% op 31 december 2022. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% overschrijdt, zal zij een financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB opmaken.

Om de schuldgraad opnieuw beneden de 50% te krijgen, werd begin 2023 een kapitaalverhoging geïnitieerd dewelke succesvol werd afgerond op 24 januari 2023.

### 9.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2022 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen

gedurende het boekjaar 2022. Ze houden ook rekening met de gestegen intrestvoeten als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;

- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2023.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie op 1 januari 2023 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages (deze vertegenwoordigen 74% van de totale huurinkomsten o.b.v. de contractuele aanvangshuur). Voor de huurinkomsten die in de loop van 2023 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses. De Vennootschap kan bevestigen dat 96% van de reeds doorgerekende indexaties op datum van dit verslag ontvangen werden;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijks wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;

- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter<sup>(1)</sup> van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

## 9.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 52,37% op 31 december 2022 maar daalt rekening houdend met de succesvolle kapitaalverhoging in januari 2023 tot 42,93%.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2023 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden en zal eindigen tussen 45% en 50%.

De raad van bestuur evalueert tijdig zijn liquiditeitsbehoeften en kan, ter voorkoming van het bereiken van de maximale schuldgraad, een

kapitaalverhoging in overweging nemen zoals ook de inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.

## 9.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 15,61 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, en rekening houdend met de bijkomende aandelen na de kapitaalverhoging in januari 2023, voor boekjaar 2023 een stabiel dividend voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten en lange termijn macrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest verwacht de Vennootschap voor boekjaar 2023 € 67 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 24% t.o.v. boekjaar 2022 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2022 circa € 54 miljoen).

De Vennootschap verwacht mede door de impact van de stijgende marktrentevoeten dan ook voor 2023 een aangepaste EPRA-winst te realiseren tussen € 1,00 en € 1,03.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2023 minstens een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

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



## 10. Voornaamste risico's

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven in het Jaarlijks financieel verslag 2021 en het Universeel Registratiedocument van de Vennootschap dat gepubliceerd werd

op 11 januari 2023 naar aanleiding van de kapitaalverhoging, blijven gelden voor de eerste maanden van 2023. Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2022, dat gepubliceerd zal worden uiterlijk op 28 april 2023.

## 11. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2023	17 mei 2023, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	31 mei 2023, 11 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Betaalbaarstelling dividend coupon 16	2 juni 2023
Halfjaarlijks financieel verslag 2023	6 september 2023, na beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2023	8 november 2023, na beurstijd



## 12. Alternatieve prestatie maatstaven

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

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

Public Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in punt "7. EPRA" vanaf pagina 36 van dit persbericht. 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.

### 12.1 Exploitiemarge

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

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

Bedragen in EUR		31/12/2022	31/12/2021
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	42.466.520	35.303.597
Nettohuurresultaat	= B	54.378.866	43.233.668
<b>Exploitiemarge</b>	<b>= A/B</b>	<b>78,09%</b>	<b>81,66%</b>

## 12.2 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		31/12/2022	31/12/2021
Financieel resultaat	= A	27.674.522	2.734.270
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	38.591.131	11.165.200
<b>Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva</b>	<b>= A-B</b>	<b>-10.916.609</b>	<b>-8.430.930</b>

## 12.3 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		31/12/2022	31/12/2021
Eigen vermogen	= A	563.394.815	479.258.685
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	16.810.790	27.975.990
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	-38.591.131	-11.165.200
<b>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</b>	<b>= A-B-C</b>	<b>585.175.157</b>	<b>462.447.896</b>

## 12.4 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		31/12/2022	31/12/2021
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	42.466.520	35.303.597
Totaal betaalde interestlasten	= B	9.988.634	7.844.467
<b>Interest coverage ratio</b>	<b>= A/B</b>	<b>4,25</b>	<b>4,50</b>



## Over Care Property Invest

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al meer dan 25 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt. Care Property Invest verwerft, bouwt en renoveert kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van een langetermijncontract.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 145 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 07/03/2023 circa € 522 miljoen. De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

### *Voorzichtigheid inzake vooruitzichten*

*Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Care Property Invest grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid voor deze vooruitzichten.*

*De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.*



**care  
property  
invest**

**Filip Van Zeebroeck**

CFO

E [filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be](mailto:filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**care  
property  
invest**

**Peter Van Heukelom**

CEO

E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**care  
property  
invest**

**Valérie Jonkers**

COO

E [valerie.jonkers@carepropertyinvest.be](mailto:valerie.jonkers@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)