

Gereguleerde informatie

17 mei 2023 - na beurstijd
onder embargo tot 17u45

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

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1^{ste} kwartaal 2023

FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	31 maart 2023	31 dec. 2022	31 maart 2022	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.143,5 m	€ 1.131,3 m		↗ +1%
Marktkapitalisatie	€ 471,2 m	€ 437,2 m		↗ +8%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
Schuldgraad	42,83%	52,37%		↘ -18%
Kost vreemd vermogen	2,43%	2,14%		↗ +14%
Huurinkomsten	€ 15,9 m		€ 12,3 m	↗ +29%
Aangepaste EPRA-winst	€ 8,4 m		€ 7,8 m	↗ +8%
Aangepaste EPRA-winst per aandeel	€ 0,23		€ 0,29	↘ -21%

OPERATIONELE KPI'S

- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 maart 2023: 98%
- Indexatie/ LfL groei: 10,64%
- Bezettingsgraad: 100%

GOEDE SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT

- Schuldgraad onder controle: 42,83%
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 35 miljoen (waarvan nog € 28 miljoen cash-out in 2023)
- Stabiele waardering portefeuille: -0,02% in schommeling FV tussen 31 december 2022 en 31 maart 2023
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 31 maart 2023: € 198 miljoen

RISICO-AVERS PROFIEL

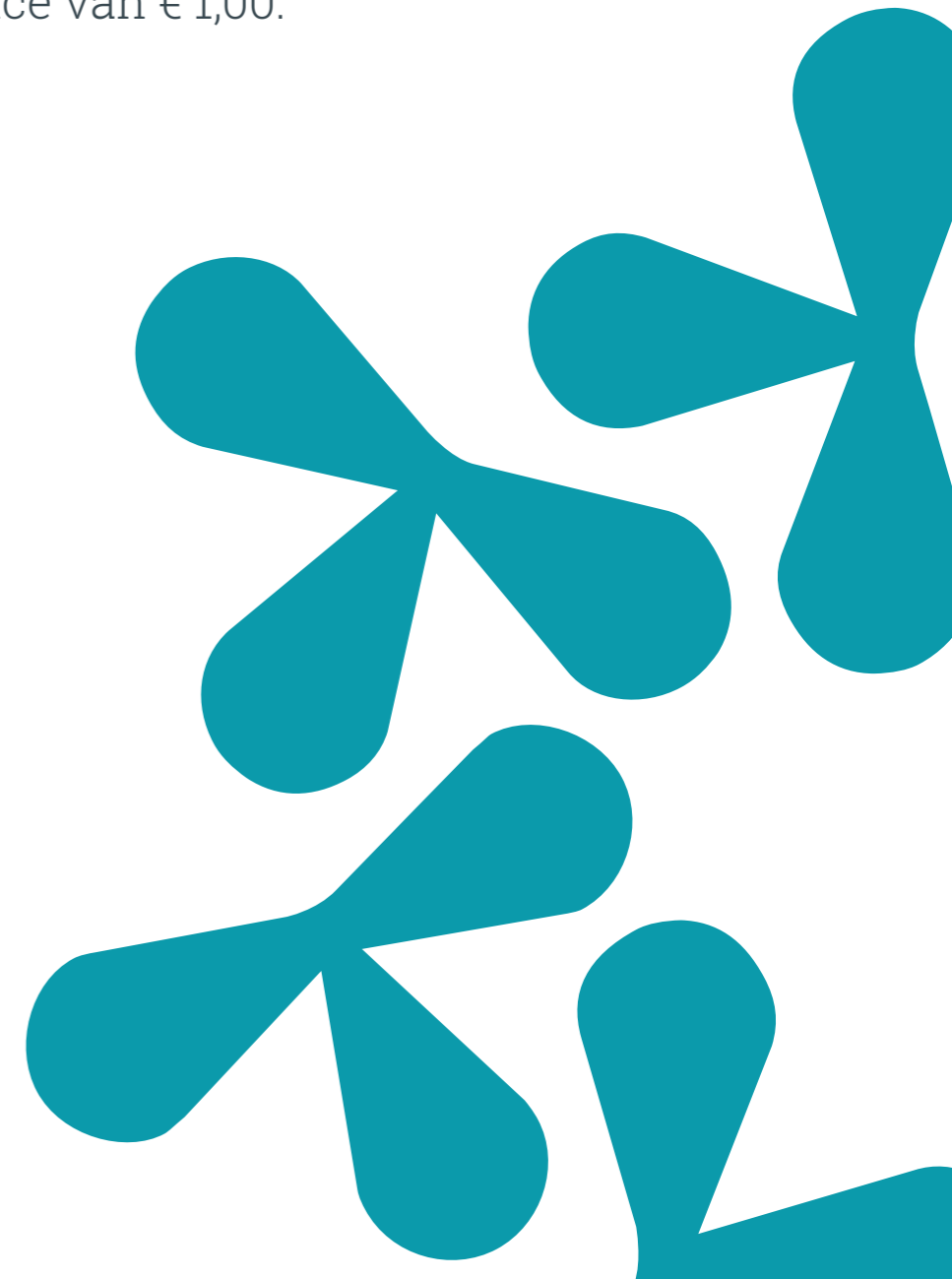
- 28% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (72%), Nederland (15%), Spanje (6,5%) en Ierland (6,5%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 100%
- Gemiddelde looptijd financiële schulden (incl. CP): 5,72 jaar.

BEVESTIGING VAN DE GUIDANCE VOOR 2023

- EPS: € 1,00 – € 1,03
- DPS: € 1,00 (dividendrendement op basis van de koers op 31 maart 2023: 7,85%)



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



I. TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen 1ste kwartaal 2023

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, lopende projecten in ontwikkeling en projecten verworven onder opschortende voorwaarden tijdens het 1ste kwartaal van 2023.

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

1.1.1 Projecten 1ste kwartaal 2023 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Lopende projecten in ontwikkeling							
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	26/09/2019	Hillegom	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 9,1	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
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	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Saamborgh Ruurlo	Saamborgh Verhuur B.V.	15/03/2023	Ruurlo	2023	20 jaar (triple net)	€ 11,9	Share deal

1.1.2 Projecten 1ste kwartaal 2023 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Lopende projecten in ontwikkeling							
Emera Mostoles	Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,1	Asset deal
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,6	Asset deal
Solimar Elche	Vivalto Group	28/09/2022	Elche	Q1 2024	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

1.1.3 Projecten 1ste kwartaal 2023 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Lopende projecten in ontwikkeling							
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q4 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4	Share deal
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Skibbereen Residential Care Centre	Brookhaven Healthcare	06/01/2023	Skibbereen	2004	25 jaar (triple net)	€ 7,5	Asset deal

1.1.4 Andere gebeurtenis tijdens het 1ste kwartaal van 2023

1.1.4.1 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 vooropgestelde groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een verlaagde schuldratio kan handhaven.

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



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het 1ste kwartaal 2023

1.2.1 Bijkomende investeringen

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

1.2.1.1 Bijkomend project in België

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

1.2.1.2 Bijkomende projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Opgeleverde projecten							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal

1.2.2 Andere gebeurtenissen na 1ste kwartaal 2023

1.2.2.1 Verwerving dochtervennootschap

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Het Gehucht nv	26/04/2023	Zorgvastgoedsites in België verwerven

1.2.2.2 Toegestaan kapitaal

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

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

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

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

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

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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/03/2023	31/03/2022
I	Huurinkomsten (+)	15.930.509	12.346.730
NETTOHUURRESULTAAT		15.930.509	12.346.730
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	266.742	141.844
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-280.626	-141.844
VASTGOEDRESULTAAT		15.916.625	12.346.730
IX	Technische kosten (-)	-2.401	-494
VASTGOEDKOSTEN		-2.401	-494
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		15.914.224	12.346.236
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.846.479	-2.564.915
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-169.903	127.433
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		12.897.842	9.908.753
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-141.137	5.899.341
OPERATIONEEL RESULTAAT		12.756.705	15.808.095
XX	Financiële inkomsten (+)	13.604	30
XXI	Netto-interestkosten (-)	-3.185.366	-2.111.259
XXII	Andere financiële kosten (-)	-1.407.058	-101.789
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-2.476.297	14.190.127
FINANCIEEL RESULTAAT		-7.055.118	11.977.110
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		5.701.587	27.785.205
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	727.062	-1.492.096
XXV	Exittaks (-)	0	-91.009
BELASTINGEN		727.062	-1.583.105
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		6.428.649	26.202.099
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLIBAAL RESULTAAT		6.428.649	26.202.099

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/03/2023	31/03/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	6.428.649	26.202.099
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,1738	0,9733
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	2,92%	16,36%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	1,36%	3,92%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/03/2023	31/03/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	6.428.649	26.202.099
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	2.002.387	-18.390.512
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	120.409	96.807
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	141.137	-5.899.341
<i>Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	2.476.297	-14.190.127
<i>Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	206.874	221.229
<i>Uitgestelde belastingen</i>	-942.330	1.380.921
AANGEPASTE EPRA-WINST	8.431.036	7.811.587
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,2279	€ 0,2902
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	3,83%	4,88%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	1,79%	1,17%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 26.921.924 per 31 maart 2022 en steeg naar 36.988.833 aandelen per 31 maart 2023. Het aantal aandelen bedroeg 26.931.116 per 31 maart 2022 (inclusief 9.192 eigen aandelen) en steeg naar 36.988.833 aandelen per 31 maart 2023. 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, (ii) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, die de assistentiewoningen "Klappgat" gelegen te Haacht bezit. Deze transactie vond plaats op 7 juli 2022 en hiervoor werden 638.715 nieuwe aandelen uitgegeven en (iii) door de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, waardoor 9.247.208 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte aandelen.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "2.3 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 12,74 per 31 maart 2023 en € 24,85 per 31 maart 2022. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 maart 2022 met 19,30% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2023 zijn gestegen met 29,03% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt voor een belangrijk deel verklaard door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorerekend en gemiddeld 10,64% bedraagt per 31 maart 2023 wat neerkomt op een bedrag van € 2,48 miljoen.

De aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2022 dragen eveneens in belangrijke mate bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2023.

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen per 31 maart 2023 71,8% van de totale huurinkomsten, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 28,2% van de totale huurinkomsten bedragen. Dezelfde verdeling geldt ten opzichte van de EBITDA van de Vennootschap.

Per 31 maart 2023 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen werden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren. De Vennootschap wordt wel sinds juni 2022 geconfronteerd met de wanbetaling van een leasingnemer van een pand in België (financiële leasing) dat op 31 maart 2023 minder dan 1% vertegenwoordigde van de totale vastgoedportefeuille en 0,8% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap. Hoewel de Vennootschap niet van een garantie geniet, worden de huidige achterstallen voor meer dan de helft gedekt door een door de leasingnemer geblokkeerde geldsom (de Vennootschap geniet bovendien van een hypotheek op de grond). De Vennootschap volgt dit dossier van nabij op.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 maart 2022 gestegen met € 281.564. Een belangrijk deel van deze stijging kan toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten als gevolg van de indexatie per 1 januari 2023 en de stijging van het gemiddeld personeelsbestand van 23,4 VTE's per 31 maart 2022 naar 26,8 VTE's per 31 maart 2023.

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

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 127.433 per 31 maart 2022 naar € -169.903 per 31 maart 2023.

Per 31 maart 2023 bestaat deze post voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 109.834, welke grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse en Spaanse projecten, wat bijdraagt tot het kasresultaat van de Vennootschap. Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -206.874. 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** zijn, mede dankzij de inflatie die de Vennootschap kan doorrekenen aan haar huurders, in zijn globaliteit zeer beperkt gebleven en bedragen € -141.137 per 31 maart 2023. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de sterk stijgende interestvoeten op de markt. Dit reflecteert zich dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet dewelke 2,43% bedraagt op basis van de uitstaande kredieten per 31 maart 2023 t.o.v. 1,81% per 31 maart 2022. Teneinde de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Per 31 maart 2023 werden haar openstaande schulden dan ook voor 100% ingedekt. De stijging van de indekkingsgraad tot 100% t.o.v. 69,42% op 31 december 2022 is toe te wijzen aan (i) de kapitaalverhoging waardoor schulden met variabele rentevoet werden terugbetaald en (ii) het afsluiten van bijkomende interest rate swaps in de loop van het eerste kwartaal van 2023.

Op 10 maart 2023 werden om opportuniteitsredenen de uitstaande Sustainability Bonds ten belope van €32,5 miljoen terugbetaald. Dit bracht een éénmalige kost met zich mee van ongeveer €1,1 miljoen die betrekking heeft op de uitgiftekosten en indekkingskosten die dit kwartaal volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Deze kosten maken deel uit van de **andere financiële kosten** en werden reeds mee in rekening genomen bij de EPS-DPS-guidance die de Vennootschap gaf in haar persbericht d.d. 8 maart 2023, over het volledig boekjaar 2023. Ter compensatie werd voor € 30,5 miljoen bijkomend getrokken op het sustainable rollover krediet bij ABN-AMRO, waardoor deze lijn vanaf dan volledig benut is.

Het financieel resultaat werd per 31 maart 2023 negatief beïnvloed ten belope van € 2.476.297 door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Hoewel deze nog steeds een positieve waarde van € 19.332.302 kent per 31 maart 2023, betekent dit toch een lichte daling in vergelijking met de waarde van 21.780.342 per 31 december 2022.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 maart 2023 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen evenals de uitgestelde belastingen (vorderingen) m.b.t. de Ierse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 maart 2023 op geconsolideerde basis € 8.431.036 ten opzichte van € 7.811.587 op 31 maart 2022. Dit betekent een stijging van 7,93%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is echter gedaald van € 0,2902 op 31 maart 2022 naar € 0,2279 op 31 maart 2023. Deze daling van -21,44% is voornamelijk het gevolg van de uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen op 24 januari 2023 naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld.

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/03/2023	31/12/2022
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.167.452.260	1.156.205.825
B. Immateriële vaste activa	78.937	91.656
C. Vastgoedbeleggingen	946.479.455	934.268.830
D. Andere materiële vaste activa	4.930.940	4.981.964
E. Financiële vaste activa	25.391.607	26.781.435
F. Vorderingen financiële leasing	176.901.533	177.018.085
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	11.531.191	11.738.065
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.138.596	1.325.790
II. VLOTTENDE ACTIVA	19.537.473	18.310.151
D. Handelsvorderingen	6.607.045	6.021.636
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.279.884	8.646.882
F. Kas en kasequivalenten	2.503.381	2.371.183
G. Overlopende rekeningen	1.147.163	1.270.450
TOTAAL ACTIVA	1.186.989.733	1.174.515.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	678.078.572	563.394.815
A. Kapitaal	220.065.062	165.048.798
B. Uitgiftepremie	299.367.317	246.128.473
C. Reserves	63.553.245	63.553.245
D. Nettoresultaat van het boekjaar	95.092.948	88.664.299
VERPLICHTINGEN	508.911.161	611.121.161
I. Langlopende verplichtingen	183.305.846	214.947.796
B. Langlopende financiële schulden	173.757.553	206.541.529
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6.055.853	4.998.048
E. Andere langlopende verplichtingen	2.184.429	1.970.685
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.308.011	1.437.534
II. Kortlopende verplichtingen	325.605.314	396.173.365
B. Kortlopende financiële schulden	307.263.352	376.761.772
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.574.448	13.694.711
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.813.177	1.398.649
F. Overlopende rekeningen	4.954.338	4.318.233
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.186.989.733	1.174.515.976

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste kwartaal van 2023 met € 12.210.626. De stijging wordt voornamelijk verklaard door de verdere ontwikkeling van reeds bestaande projecten, gezien er gedurende het eerste kwartaal van 2023 geen bijkomende acquisities werden gerealiseerd. Zoals reeds vermeld in de toelichting bij de staat van het globaal resultaat bleef de fair value van de totale portefeuille nagenoeg ongewijzigd.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 945,1 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België, 10,9% voor het vastgoed in Nederland en 9,96% voor het vastgoed in Ierland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

Andere materiële vaste activa

Op 31 maart 2023 bevat deze rubriek € 4.907.224 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik", welke nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2022 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor te Schoten.

Vorderingen financiële leasing

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

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

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

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

De reële waarde van de financiële leasings bedroeg € 196.994.534 op 31 maart 2023 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 € 90.447 wat een conservatieve waardering van de vorderingen financiële leasing bevestigt.

De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** bedroegen € 9.279.884 per 31 maart 2023, waarvan € 6,9 miljoen betrekking heeft op terug te vorderen BTW in Spanje, als gevolg van de geruisloze fusies van de Spaanse dochtervennootschappen met Care Property Invest Spain Socimi S.L.U. Daarnaast werden voor een bedrag van ongeveer €1,5 miljoen voorschotten betaald in het kader van 2 projecten in Ierland die verworven werden onder opschortende voorwaarden.

Schulden en verplichtingen

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

De Vennootschap beschikt op 31 maart 2023 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van €300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 maart 2023 bedraagt het opgenomen bedrag € 33,0 miljoen aan commercial paper en € 33,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/03/2023	31/12/2022
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,72	5,94
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	480.396.442	583.211.873
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,43%	2,14%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	265.999.042	156.106.292
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	19.332.302	21.780.342

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

Ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Zo heeft de Vennootschap 100% van haar schulden ingedekt per 31 maart 2023, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De Vennootschap sloot in de loop van het eerste kwartaal van 2023 vier bijkomende interest rate swaps af met een notionele waarde van € 180 miljoen waarvan voor € 70 miljoen de indekking pas zal ingaan op 1 juli 2023. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 8,72 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 42,83% op 31 maart 2023. De beschikbare ruimte per 31 maart 2023 voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 497,8 miljoen. De Vennootschap wenst te benadrukken dat het haar strategie is om de schuldgraad onder de 50% te houden. Alvorens dit percentage te bereiken heeft ze nog een ruimte van € 166,3 miljoen.

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

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 2.184.429 en zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2022. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval (BE), en "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2022 tot een bedrag van € 1.813.177 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	31/03/2023	31/12/2022
Immateriële vaste activa	78.937	91.656
Vastgoedbeleggingen	946.479.455	934.268.830
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	196.994.534	197.017.859
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	25.388.154	26.778.389
Uitgestelde belastingen - activa	2.138.596	1.325.790
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	21.968.484	20.923.978
Kas en kasequivalenten	2.503.381	2.371.183
TOTAAL ACTIVA	1.195.551.542	1.182.777.684
Eigen vermogen	678.078.572	563.394.815
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	8.561.809	8.261.709
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad ⁽²⁾	496.592.960	600.367.347
Andere verplichtingen	12.318.200	10.753.813
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.195.551.542	1.182.777.684
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	42,52%	51,99%

(1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen. De reële waarde van de 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) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

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

Bedragen in EUR	31/03/2023	31/12/2022
Totale activa	1.186.989.733	1.174.515.976
Verplichtingen	-508.911.161	-611.121.161
NETTO ACTIVA	678.078.572	563.394.815
Netto activa per aandeel	€ 18,33	€ 20,31
Totale activa	1.186.989.733	1.174.515.976
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-528.243.462	-632.901.503
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	658.746.271	541.614.473
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel	€ 17,81	€ 19,52
Totale activa inclusief reële waarde financiële leaseings	1.195.551.543	1.182.777.685
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-529.152.985	-632.881.414
NETTO ACTIVA EXCL. "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN "IMMATERIËLE ACTIVA" EN INCL. RW FIN LEASING (EPRA NTA)	666.398.558	549.896.272
Netto activa excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten", "uitgestelde belastingen" en "immateriële activa" en incl. RW financiële leasing (EPRA NTA) per aandeel	€ 18,02	€ 19,82

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 31 maart 2023 bezit de Vennootschap geen eigen aandelen.

2.7 EPRA performance indicatoren

Periode afgesloten op	31 maart 2023	31 maart 2022
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,22	€ 0,28
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	€ 0,23	€ 0,29
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %) ⁽²⁾	19,66%	20,28%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	19,65%	20,27%

Periode afgesloten op	31 maart 2023	31 december 2022
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 19,19	€ 21,28
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 18,02	€ 19,82
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 18,44	€ 20,57
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,59%	5,06%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,78%	5,35%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽³⁾	0,02%	0,05%
EPRA loan-to-value (LTV) (in %)	41,71%	51,34%

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

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

(3) 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 maart 2023 is er slechts 1 leegstaande flat voor het project "Tilia".

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 42,83% op 31 maart 2023. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2022 en het eerste kwartaal van 2023 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2022 en de daling ervan gedurende het eerste kwartaal van 2023 a.g.v. de kapitaalverhoging. Ze houden ook rekening met de gestegen interestvoeten als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;

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

Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichhoudende 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⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 42,83% op 31 maart 2023.

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

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

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 15,36 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 handhaaft de Vennootschap de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten voor boekjaar 2023 van € 67 miljoen. 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 handhaaft eveneens haar verwachting om voor boekjaar 2023 een aangepaste EPRA-winst te realiseren tussen € 1,00 en € 1,03 en haar intentie om over boekjaar 2023 minstens een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

4. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven van pagina 8 tot en met 31 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 van de Vennootschap, blijven gelden voor de resterende kwartalen van het boekjaar 2023. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

5. Financiële kalender

Gewone Algemene Vergadering	31 mei 2023, 11 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Betaalbaarstelling dividend coupon 16 (onthecht op 11 januari 2023 n.a.v. de kapitaalverhoging)	2 juni 2023
Halfjaarlijks financieel verslag 2023	6 september 2023, na beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2023	8 november 2023, na beurstijd



Zelhem (NL) | De Gouden Leeuw Zelhem

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 146 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 16/05/2023 circa € 498 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 basishypothese 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 tussentijdse verklaring van de raad van bestuur eerste kwartaal 2023 is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

www.carepropertyinvest.be



**care
property
invest**

Filip Van Zeebroeck

CFO

E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



**care
property
invest**

Peter Van Heukelom

CEO

E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



**care
property
invest**

Valérie Jonkers

COO

E valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

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

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be