



Gereguleerde informatie

6 maart 2024 - na beurstijd 18.00 uur

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

Persbericht

Jaarresultaten

Boekjaar 2023



PERSBERICHT JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2023
voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023
GEREVISEERD

Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit persbericht jaarresultaten boekjaar 2023 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.

FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	31 december 2023	31 december 2022	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.246,6 m	€ 1.131,3 m	↗ +10%
Marktkapitalisatie	€ 527,5 m	€ 437,2 m	↗ +21%
Bezettingsgraad	100%	100%	=
EPRA LTV	43,55%	51,34%	↘ -15%
Kost vreemd vermogen	3,15%	2,14%	↗ +47%
Huurinkomsten	€ 65,9 m	€ 54,4 m	↗ +21%

OPERATIONELE KPI'S

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 38,0 miljoen (+10,6% t.o.v. 31 december 2022), ofwel € 1,03 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 december 2023: 99%
- Gemiddelde indexatie: 10,46%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 76,36% vastgoedbeleggingen en 23,64% financiële leasing

GOEDE SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 43,55%
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 23 miljoen (waarvan € 20 miljoen cash-out in 2024)
- Stabiele waardering portefeuille: -2,5% reële waarde schommeling tussen 31 december 2022 en 31 december 2023
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 31 december 2023: € 106,5 miljoen

RISICO-AVERS PROFIEL

- 26% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (70,7%), Nederland (16,2%), Spanje (6,9%) en Ierland (6,2%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 94%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 5,42 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 8,13 jaar



De Vennootschap behaalde een EPS van € 1,03 en stelt voor om een DPS van € 1,00 uit te keren.

AANDEELHOUDERS

- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 1,00 per aandeel over het volledige boekjaar 2023. Dit betekent, ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen met 9.247.208, een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2022 uitgekeerd werd. 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 29 mei 2024 om 11.00 uur op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 in 2900 Schoten.

ALGEMENE HIGHLIGHTS 2023

- 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.
- Vastgoedportefeuille werd uitgebreid met 5 verworven projecten met een totale investeringswaarde van € 55 miljoen.
- Bekroning van de duurzaamheidsrapportering door toekenning van de EPRA sBPR Gold Award en van de financiële rapportering door de toekenning van de EPRA BPR Gold Award.
- In augustus 2023 werden de korte- en langetermijndoelstellingen van Care Property Invest op het gebied van emissiereductie goedgekeurd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Dit weerspiegelt het engagement van Care Property Invest inzake duurzaamheid.



HISTORIEK

1995 - 2023



○ 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.

○ 2016

Opname in de Bel MID-index.
Start lidmaatschap EPRA

○ 2017

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

15 maart 2017
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 maart 2017
15.028.880 volledig volstorte aandelen.

Kapitaalverhoging in geld

27 oktober 2017
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 70 miljoen.

Vanaf 27 oktober 2017
19.322.845 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

Keuzedividend
mei-juni 2022

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 4 miljoen.

Vanaf 20 juni 2022
27.102.910 volledig volstorte aandelen.

○ 1996

Kapitaalverhoging in geld (IPO - Euronext Brussels)

7 februari 1996
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen.

Vanaf 7 februari 1996
10.210 volledig volstorte aandelen.

○ 2015

Kapitaalverhoging in geld

22 juni 2015
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 36 miljoen.

Vanaf 22 juni 2015
13.184.720 volledig volstorte aandelen.

○ 2017

Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest

○ 2018

Intrede op de Nederlandse markt.

Verwerving 100^{ste} woonzorgproject.

○ 2021

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

20 januari 2021
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 42 miljoen.

Vanaf 20 januari 2021
25.806.148 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.

○ 2000

Innovation Award voor "Technologie en het wonen van ouderen"

○ 2015

Nieuw adres: Horstebaan 3 2900 Schoten

○ 2019

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

3 april 2019
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 16 miljoen.

Vanaf 3 april 2019
20.086.876 volledig volstorte aandelen.

○ 2020

Kapitaalverhoging in geld (ABB)

juni 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen.

Vanaf 25 juni 2020
24.110.034 volledig volstorte aandelen.

○ 2022

Intrede op de Ierse markt.

○ 2012

Initieel investeringsprogramma 2000 serviceflats afgerond

○ 2014

Keuzedividend

mei-juni 2014
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 2 miljoen.

Vanaf 20 juni 2014
10.359.425 volledig volstorte aandelen.

○ 2020

Keuzedividend

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

Vanaf 19 juni 2020
21.918.213 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.

○ 2013-2014

Statutenwijzigingen ter verruiming van het doel

○ 2014

Serviceflats Invest nv wordt Care Property invest nv.
Aandelensplitsing 1: 1.000

Vanaf 24 maart 2014
10.210.000 volledig volstorte aandelen.

Verkrijging statuut Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV)

○ 2019

Keuzedividend

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

Vanaf 26 juni 2019
20.394.746 volledig volstorte aandelen.

○ 2020

Intrede op de Spaanse markt

○ 2020

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

15 januari 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 januari 2020
21.645.122 volledig volstorte aandelen.

○ 2023

Verwerving 150^{ste} woonzorgproject.

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2023

Strategie

Care Property Invest, opgericht op 30 oktober 1995 en de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in België in 1996, werd in 2023 geconfronteerd met een sterk gewijzigde en volatiele macro-economische omgeving. Dit heeft geleid tot een beperking van de groei van de Vennootschap tijdens het afgelopen boekjaar.

Vastgoed

Als antwoord op de gewijzigde omgeving en om de schuldgraad op een aanvaardbaar niveau te houden, heeft de Vennootschap in de loop van 2023 slechts 5 nieuwe projecten met een totale investeringswaarde van circa € 57 miljoen aan haar vastgoedportefeuille toegevoegd. In combinatie met het afwerken van de lopende ontwikkelingen zorgden deze verwervingen ervoor dat de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2023 circa € 1.247 miljoen⁽¹⁾ bedroeg. Hierbij kende de bestaande portefeuille vastgoedbeleggingen een lichte afwaardering maar zorgde de gewijzigde berekeningsmethode voor de reële waarde van de financiële leasings voor een opwaardering.

Financieel

In 2023 haalde Care Property Invest de drempel van circa € 65,9 miljoen huurinkomsten, een stijging met circa 21,2% vergeleken met het voorgaande boekjaar. Door deze verhoging van de huurinkomsten steeg de aangepaste EPRA-winst van € 34,3 miljoen voor boekjaar 2022 naar € 38,0 miljoen voor boekjaar 2023, wat een stijging van 10,6% betekent. Als gevolg van de kapitaalverhoging van 24 januari 2023 waarbij 9.247.208 nieuwe aandelen werden gecreëerd, vertaalde deze stijging zich echter niet in een stijging van de aangepaste EPRA-winst per aandeel welke voor boekjaar 2023 € 1,03 bedraagt t.o.v. € 1,24 voor boekjaar 2022.

Ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen, zal aan de Algemene Vergadering het voorstel gedaan worden om een brutodividend van € 1,00 per aandeel uit te keren over boekjaar 2023. Na aftrek van de roerende voorheffing betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel waarmee het dividend over boekjaar 2022 wordt geëvenaard.

Transparantie van de financiële- en duurzaamheidsrapportering

In september 2023 werden de rapporteringsinspanningen van Care Property Invest voor de zevende opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award. De Vennootschap mocht eveneens voor het tweede opeenvolgende jaar een EPRA sBPR Gold award in ontvangst nemen voor haar duurzaamheidsrapportering.

Toekomstperspectief

De Vennootschap blijft geconfronteerd met een gewijzigde macro-economische omgeving en zal haar strategie hieraan blijven 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. Op deze manier blijft het waardetoevoegend karakter van nieuwe investeringen gewaarborgd.

(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. Dit cijfer bevat eveneens de boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop.

(ii) Het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vorderingen financiële leasing (IFRS 16) volgens balanswaarden bedraagt 20% per 31 december 2023, het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vastgoedbeleggingen (IAS40) volgens balanswaarden bedraagt 80% per 31 december 2023.

(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2023 bedraagt € 175.673.276. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 242.103.000 per 31 december 2023. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IFRS 16).

(iv) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat" op pagina 26 en de staat van het globaal resultaat, bij het punt "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 32.



2. Strategie

VASTGOEDSTRATEGIE Een groeiende markt

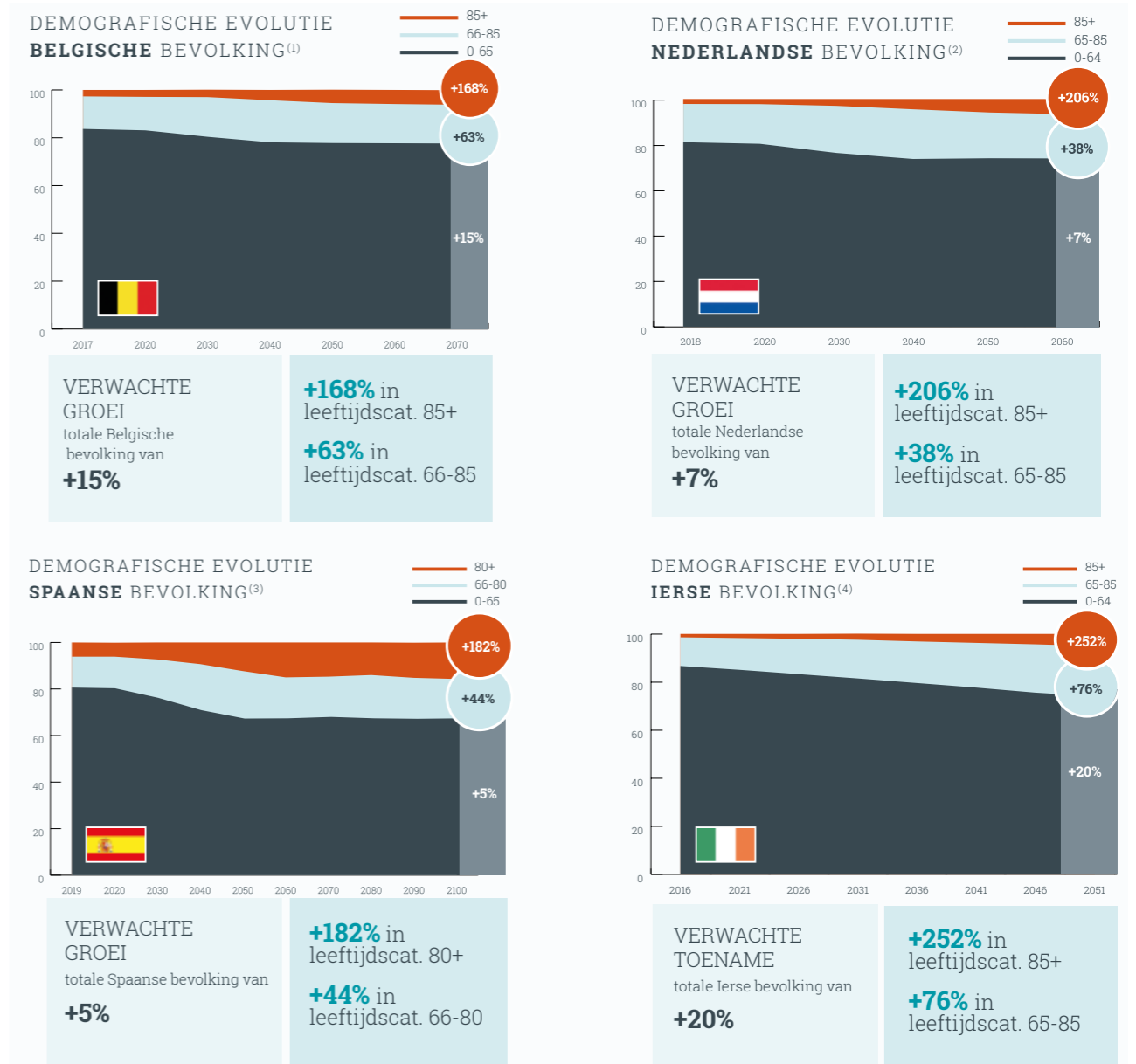
De huidige strategie inzake zorgvastgoed voor senioren berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking die in België volgens het Federaal Planbureau een piek zal bereiken tegen 2070. Deze zorgt nu en in de komende decennia voor een toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde. 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 groeistrategie 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, door 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

De Vennootschap stemt haar financiële strategie af op de groei die ze realiseert. Door het continu uitbouwen van de schaalgrootte, streeft ze 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

Voor de eigen middelen doet Care Property Invest een beroep op de kapitaalmarkt. Via kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline, kan de Vennootschap winstgroei per aandeel bewerkstelligen en handhaven.

Als GVV is Care Property Invest er zich ten volle van bewust hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom verhoogt de Vennootschap telkens haar dividend wanneer dit duurzaam mogelijk is. Zo vermijdt Care Property Invest dat zij het uitgekeerde bedrag in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen.

Gelet op de groei van de Vennootschap, wil het management zoveel mogelijk van de winst reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een pay-out ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per aandeel) dat zo dicht mogelijk bij het wettelijk minimum van 80% komt. Daarnaast streeft de Vennootschap naar een duurzame verhoging van het dividend, en onderzoekt ze jaarlijks de mogelijkheid van een keuzedividend.

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

Vreemde middelen

Care Property Invest wil de vreemde middelen zo gediversifieerd mogelijk aantrekken. Daarbij streeft ze naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers in België maar ook in het buitenland en beschikt zij over een MTN-programma van € 300 miljoen met de verplichting dat alle uitstaand commercial paper gedekt is door niet-gebruikte ruimte op kredietlijnen.

Care Property Invest beperkt haar liquiditeitsrisico 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 ingeval 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 ze een nieuwe investering overweegt.

Care Property Invest heeft op het einde van het boekjaar geen enkel gebouw binnen 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-holdstrategie. Hierdoor beschikt ze over een structurele schuldpositie met voornamelijk bulletkredieten.

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. Tevens biedt een dergelijke schuldratio de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportuniteiten die waarde creëren voor de Vennootschap. Op korte termijn wordt de hoogte van de schuldgraad mede bepaald door de op dat ogenblik geldende economische en financiële omstandigheden.

Daarnaast wil de Vennootschap het renterisico van haar schulden beperken door te streven naar een indekkingspercentage van de schulden tussen de 75% en 80%. Care Property Invest volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om zo haar financiële structuur te optimaliseren en een goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn, alsook het afsluiten van derivatencontracten om het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap houdt bij de gemiddelde duur van haar kredieten eveneens rekening 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 Care Property Invest cashflows op lange termijn. Door het triple-netkarakter⁽¹⁾ van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator⁽²⁾ slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven.

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

(2) Uitgezonderd het project 'Tillia' in Gullegem waarvoor de Vennootschap het leegstandsrisico zelf draagt.

Daarnaast zorgt de jaarlijkse indexatie van de huurovereenkomsten voor een bescherming tegen inflatie. Het feit dat op 31 december 2023 nog ongeveer een kwart van de huurinkomsten voortkomt 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.

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, met een bepaalde prioritering binnen het segment van vastgoed in zorg en welzijn.

Dienstenportfolio uitbreiden

Care Property Invest richt zich op investeringen in zorg en welzijn en heeft opportuniteitsgedreven 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).
6. Afstemming vereist rendement van de investering op de kapitaalkost met het oog op waardecreatie.

De realisatie en snelheid van de groei wordt mede bepaald door de economische en financiële omstandigheden waarin de Vennootschap opereert.

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 2023

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

3.1.1 Projecten boekjaar 2023 in België

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

3.1.2 Projecten boekjaar 2023 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Huize Willibrordus	Saamborgh	17/05/2023	Ruurlo	2023	20 jaar (triple net)	€ 5,3
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	gebouw: 2016 ontwikkeling: Q2 2024	20 jaar (triple net)	gebouw: € 5,8 ontwikkeling: € 1,6
Nieuwe projecten in ontwikkeling						
Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	Q2 2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2
Saamborgh Almelo	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9
Lopende projecten in ontwikkeling						
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Opgeleverde projecten						
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen ⁽¹⁾	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4
Villa Stella	Korian	12/06/2019	Middelburg	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5

(1) Op 12 februari 2024 werd de exploitatie van dit project overgenomen door De Familie.

3.1.3 Projecten boekjaar 2023 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,8
Marina Del Port	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0
Opgeleverde projecten						
Emera Mostoles	Emera	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,1

3.1.4 Projecten boekjaar 2023 in Ierland

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

3.1.5 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2023

3.1.5.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opsloping	Datum akte	Datum officiële publicatie
B.E.R.L. International nv	Care Property Invest nv	01/01/2023	14/07/2023	08/08/2023
Igor Haacht nv	Care Property Invest nv	01/01/2023	14/07/2023	08/08/2023

3.1.5.2 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

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

3.1.5.3 Kapitaalverhoging in geld

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

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

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

3.1.5.4 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. Gelet op de specifieke modaliteiten zal dit nooit het geval zijn, gezien deze slechts ruimte geven tot € 176.052.049.

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

3.1.5.5 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering



Care Property Invest mocht in september 2023 voor de tweede maal 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 2023 voor de zevende opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.

3.1.5.6 Goedkeuring door SBTi van de korte- en langetermijndoelstellingen van Care Property Invest op het gebied van emissiereductie

In augustus 2023 bereikte Care Property Invest een belangrijke mijlpaal in haar engagement op het vlak van duurzaamheid. We zijn verheugd te kunnen aankondigen dat onze wetenschappelijk onderbouwde emissiereductiedoelstellingen voor de korte termijn en net-zero officieel zijn goedgekeurd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Het engagement van Care Property Invest wordt weerspiegeld in onze gevalideerde doelstellingen, waaronder een vermindering van 42% van de broeikasgasemissies in scope 1 en scope 2 tegen 2030, gemeten ten opzichte van het basisjaar 2022. Bovendien hebben we een net-zero doelstelling voor 2050 gesteld, met de belofte om de emissies in scope 1, scope 2 en scope 3 tegen 2050 met 90% te verminderen ten opzichte van ons basisjaar 2022. Deze doelstellingen tonen onze toewijding aan het aanpakken van de globale klimaatuitdaging.

Care Property Invest blijft toegewijd aan het implementeren van strategieën die ons in staat zullen stellen deze wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen te verwezenlijken.

We zullen onze voortgang transparant blijven rapporteren en onze belanghebbenden op de hoogte houden van onze voortdurende inspanningen om deze doelen te bereiken.

Over het Science Based Targets initiatief

Het Science Based Target initiative (SBTi) is een mondiaal orgaan dat bedrijven in staat stelt ambitieuze doelstellingen voor emissiereductie te stellen in overeenstemming met de nieuwste klimaatwetenschap. Het is gericht op het versnellen van bedrijven over de hele wereld om de uitstoot vóór 2030 te halveren en vóór 2050 een net-zero uitstoot te bereiken.

Het initiatief is een samenwerking tussen CDP, United Nations Global Compact, het World Resources Institute (WRI) en het World Wide Fund for Nature (WWF) en een van de engagementen van de We Mean Business Coalition. Het SBTi definieert en promoot de beste praktijken bij het stellen van op wetenschap gebaseerde doelstellingen, biedt middelen en begeleiding om de barrières voor adoptie te verminderen en beoordeelt en keurt onafhankelijk de doelstellingen van bedrijven goed.

3.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2023

Care Property Invest heeft na de afsluiting van het boekjaar geen verdere gebeurtenissen te melden.

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 markten binnen de EER.

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt "3.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023" op pagina 16.

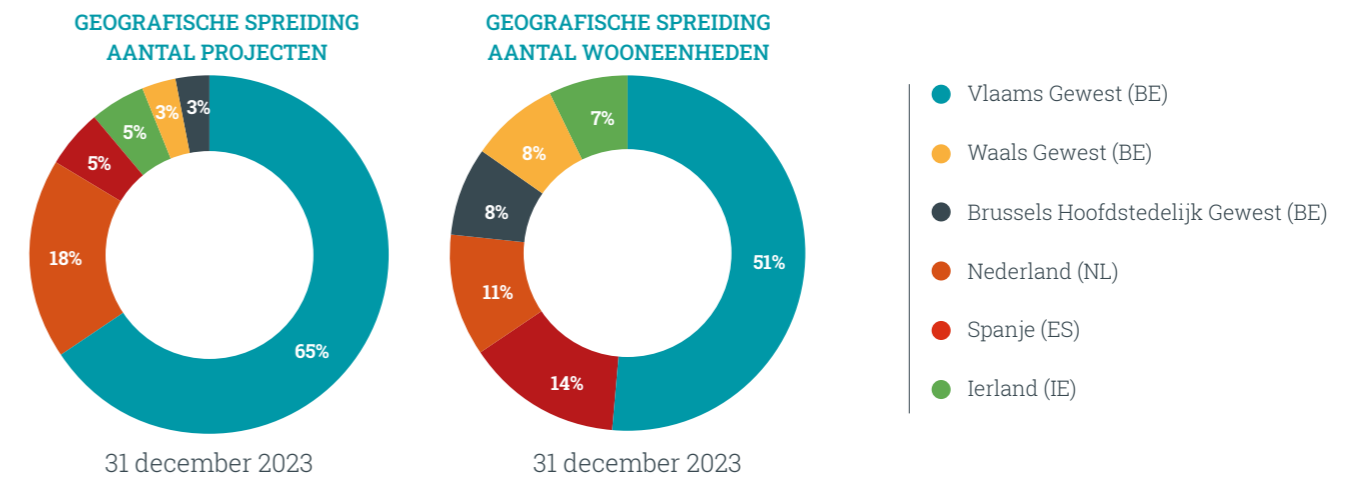
De raad van bestuur onderzoekt ook voortdurend verschillende investerings- en financieringsmogelijkheden om haar activiteiten te realiseren.

4. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille ⁽¹⁾

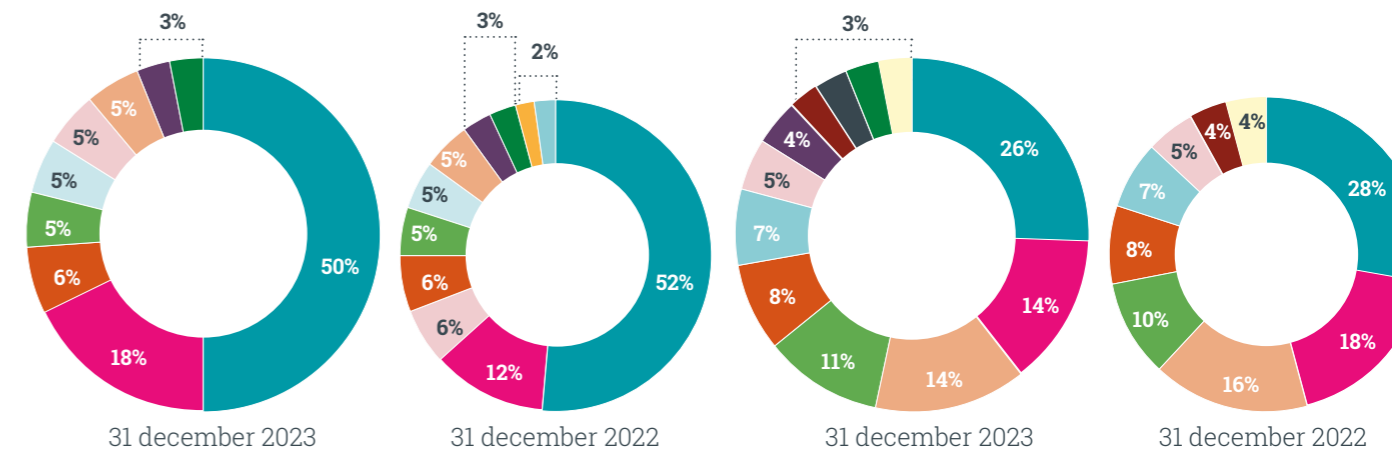
31 december 2023	Aanschaffingswaarde	Reële waarde	Huuropbrengst
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	514.540.001	575.493.322	29.080.811
Financiële leasings in exploitatie	207.378.436	242.103.000	17.488.043
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	201.620.006	208.872.052	10.654.953
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	20.306.370	21.196.965	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.846.710	86.326.880	4.571.707
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	24.933.338	23.695.000	0
Ierland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.522.813	73.348.129	4.110.050
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	15.239.209	14.212.073	0
Totaal	1.152.386.883	1.245.247.421	65.905.564

(1) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.311.226) dewelke conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt. Alsook inclusief activa bestemd voor verkoop.

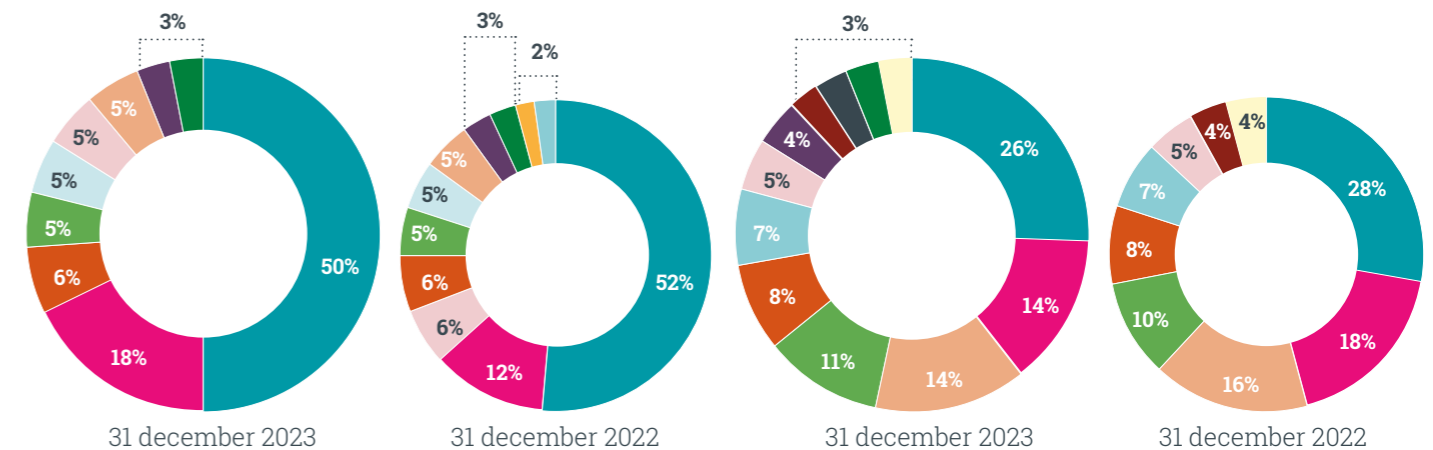
4.1 Geografische spreiding



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



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



België

- Colisée
- My-Assist
- Vzw
- OCMW
- Orelia
- Koriant
- Vulpia
- Overige

Nederland

- Domus Valuas
- Koriant
- De Gouden Leeuw
- Overige

Spanje

- Emera
- Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum
- Overige

Ierland

- Silverstream Healthcare
- DomusVi

(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Vivalto en Warm Hart Zorghuizen.

(2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2022: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, La Vostra Llar, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, SVE Group, Vivalto en Warm Hart Zorghuizen.

(3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Vzw en Warm Hart Zorghuizen.

(4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2022: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Pim Senior, Résidence du Lac, Silver Stream Healthcare, SVE Group, Emera, DomusVi en Vzw.

4.4 Bezettingsgraad van de exploitanten

De economische bezettingsgraad bedraagt 100% (EPRA huurleegstandsgraad 0%). Dit wordt verklaard door het feit dat, behalve voor het project te Gullegem, voor de overige projecten het leegstandsrisico bij de tegenpartij wordt gelegd en de Vennootschap canon/ huur ontvangt, ongeacht het voorkomen van werkelijke leegstand.

Desondanks wenst de Vennootschap de rapportering over de globale werkelijke bezettingsgraad op te nemen in haar rapportering teneinde tegemoet te komen aan de informatiebehoefte van haar stakeholders op dat vlak.

De opwaartse trend in deze werkelijke bezettingsgraden van de woonzorgcentra⁽¹⁾, die na de COVID-19 pandemie reeds in 2022 werd ingezet, heeft zich verder doorgezet in 2023. In alle landen waar Care Property Invest actief is ligt deze voor de mature assets ruim boven de 80% en zien we deze in zijn globaliteit verder stijgen.

In onderstaande tabel worden de bezettingsgraden van de vastgoedbeleggingen per land weergegeven op datum van 31 december 2022 en 31 december 2023. In de steekproef werden enkel mature assets opgenomen.

In zijn totaliteit zien we een stijging van de bezettingsgraden van 91,54% naar 93,11%. De lichte daling die we in 2023 merken in Nederland is het gevolg van de eerder beperkte omvang van het aantal kamers in de steekproef voor dit land waardoor het in de praktijk een vermindering in bezetting van slechts een beperkt aantal kamers betreft. Desondanks ligt een bezettingsgraad van 87,64% ruim boven het benodigde break-evenniveau voor operatoren.

Bezettingsgraad mature portefeuille ⁽¹⁾	31 december 2022	31 december 2023	Weging per land ⁽²⁾	Afdekking van de perimeter ⁽³⁾
België	90,90%	92,78%	77,62%	100,00%
Nederland	93,85%	87,64%	3,62%	100,00%
Spanje	91,97%	97,82%	6,42%	100,00%
Ierland	94,68%	94,32%	12,34%	100,00%
TOTAAL	91,54%	93,11%	100,00%	100,00%

(1) Een asset wordt als matuur beschouwd wanneer deze minstens twee jaar operationeel is en er geen sprake is van leegstand omwille van renovatiewerken. De perimeter is voor beide boekjaren identiek.

(2) Aandeel van de gerapporteerde mature portefeuille van een land in de totale gerapporteerde mature portefeuille.

(3) De afdekking van de perimeter is gebaseerd op de geannualiseerde huurinkomsten van de gerapporteerde mature assets t.o.v. de geannualiseerde huurinkomsten van de totaliteit van de perimeter over boekjaar 2023.

(1) In de verdere toelichting wordt o.a. de portefeuille van financiële leasings buiten beschouwing gelaten gelet op het zeer beperkte tegenpartijrisico.

5. Beurskoers en volume

5.1 Aantal en soorten aandelen

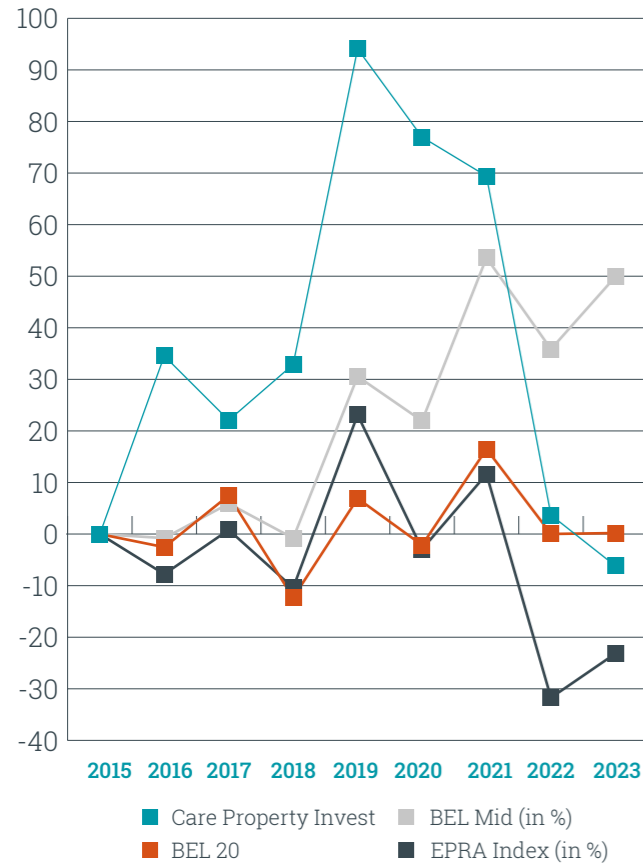
Aantal aandelen op	31/12/2023	31/12/2022
Totaal aantal aandelen	36.988.833	27.741.625
waarvan:		
- Aantal aandelen in omloop	36.988.833	27.741.625
- Aantal eigen aandelen	0	0

Waarde aandelen op	31/12/2023	31/12/2022
Beurskoers op afsluitdatum	€ 14,26	€ 15,76
Hoogste slotkoers over de periode	€ 16,66	€ 26,55
Laagste slotkoers over de periode	€ 10,72	€ 14,68
Gemiddelde beurskoers	€ 13,09	€ 21,65
Beurskapitalisatie	€ 527.460.759	€ 437.208.010
Nettowaarde per aandeel	€ 17,25	€ 20,31
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-17,34%	-22,40%
EPRA NTA per aandeel	€ 18,88	€ 19,82
Premie t.o.v. EPRA NTA	-24,46%	-20,49%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	45.283	23.470
Omloopsnelheid	33,07%	22,07%

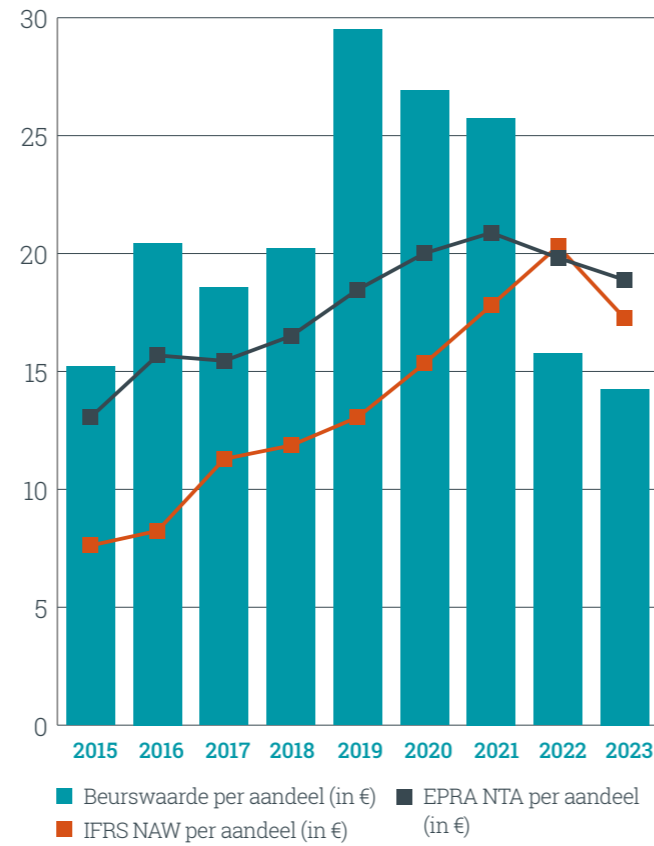
Dividend per aandeel op	31/12/2023	31/12/2022
Brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 1,00	€ 1,00
Nettodividend per aandeel	€ 0,85	€ 0,85
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	7,01%	6,35%
Pay-out ratio statutair	108,08%	88,37%
Pay-out ratio geconsolideerd	97,39%	80,78%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 29 mei 2024.

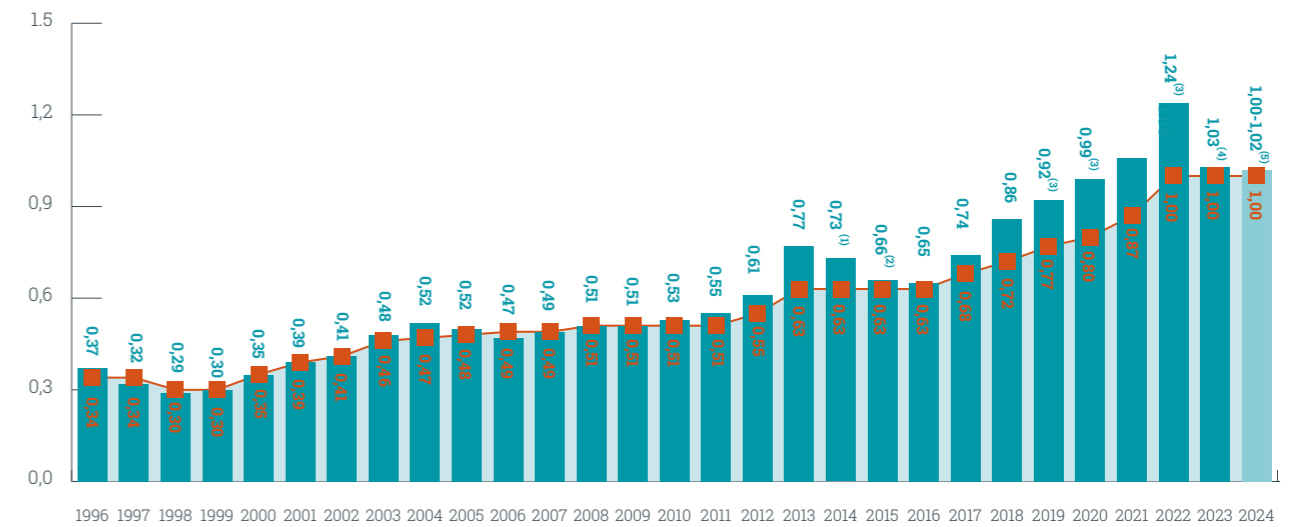
Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



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



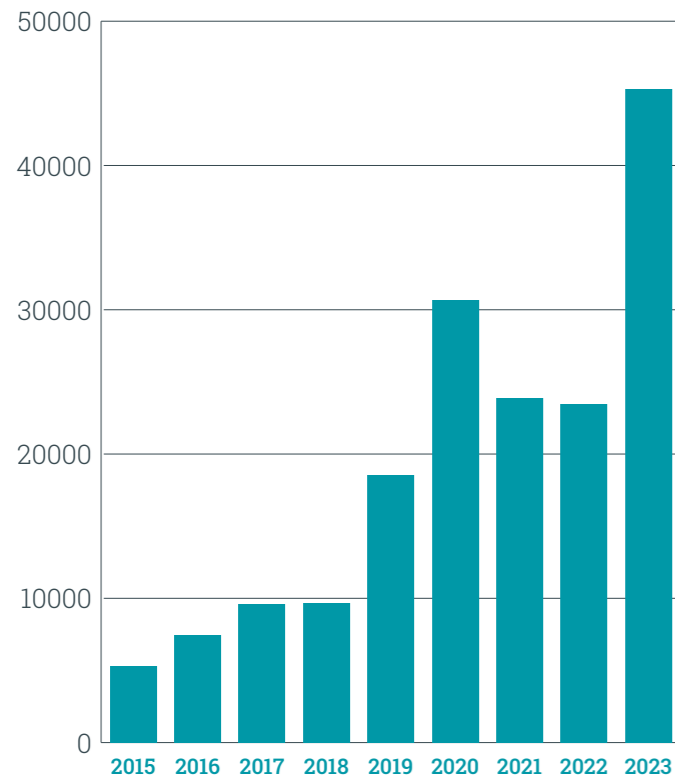
Evolutie van het brutodividend (in €/aandeel) sinds beursintroductie



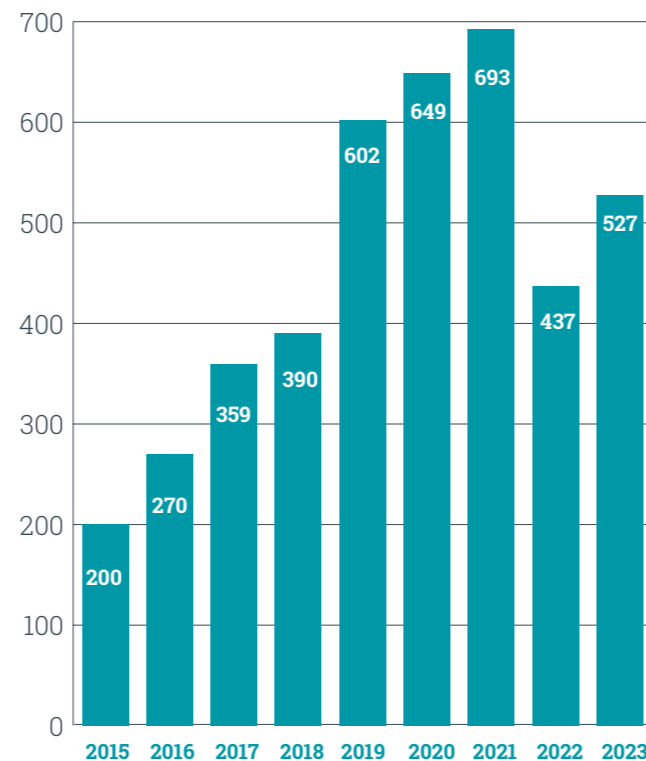
- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) 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) Daling winst per aandeel, als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen door kapitaalverhoging op 24 januari 2023 van € 108 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (5) Vooruitzichten.

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

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



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



Voor boekjaar 2023 stelt de
 Vennootschap een brutodividend
 voor van € 1,00 per aandeel.
 Dit vertegenwoordigt een
 nettodividend van € 0,85 per aandeel.

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

6.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten (+)	65.905.564	54.378.866
NETTOHUURRESULTAAT		65.905.564	54.378.866
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	992.095	719.938
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.011.909	-756.018
VASTGOEDRESULTAAT		65.885.750	54.342.786
IX	Technische kosten (-)	-5.653	-2.918
VASTGOEDKOSTEN		-5.653	-2.918
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		65.880.097	54.339.868
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-10.912.163	-9.762.807
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-2.327.627	-2.110.541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		52.640.307	42.466.520
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-25.796.855	19.326.917
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.843.452	61.793.437
XX	Financiële inkomsten (+)	21.458	1.968
XXI	Netto-interestkosten (-)	-15.295.746	-9.988.634
XXII	Andere financiële kosten (-)	-1.954.915	-929.943
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-17.841.635	38.591.131
FINANCIEEL RESULTAAT		-35.070.838	27.674.522
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-8.227.386	89.467.959
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	2.450.362	-548.258
XXV	Exittaks (-)	19.210	-255.402
BELASTINGEN		2.469.572	-803.660
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		-5.757.814	88.664.299
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLGBAAL RESULTAAT		-5.757.814	88.664.299

6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	-€ 0,1557	€ 3,1961
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	-2,62%	53,72%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	-1,09%	20,28%

6.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	43.739.445	-54.323.064
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	494.425	433.058
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.796.855	-19.326.917
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	17.841.635	-38.591.131
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770.061	3.071.632
Uitgestelde belastingen	-3.163.531	90.295
AANGEPASTE EPRA-WINST	37.981.630	34.341.235
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,0268	€ 1,2379
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	17,26%	20,81%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	7,20%	7,85%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 27.741.625 per 31 december 2022 en steeg naar 36.988.833 per 31 december 2023. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van 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 "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 € 14,26 per 31 december 2023 en € 15,76 per 31 december 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 december 2022 met 56,56% gedaald, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 23,96% gestegen is.

De huurinkomsten per 31 december 2023 zijn gestegen met 21,20% 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 10,42% bedraagt per 31 december 2023 wat neerkomt op een bedrag van € 5,0 miljoen, (ii) de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen en (iii) de oplevering van ontwikkelingsprojecten in 2023. Eveneens dragen de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2022 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2023.

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 73% van de totale huurinkomsten per 31 december 2023, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 27% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 76% en de financiële leasings 24%. Voor meer informatie over deze verdeling verwijzen we naar de tabel m.b.t. het resultaat per businessmodel onderaan deze sectie.

Per 31 december 2023 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen werden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

Op datum van dit persbericht werd 99% van de totaal gefactureerde huur over boekjaar 2023 effectief geïnd inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 december 2022 gestegen met € 1.149.356. 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 24,2 VTE's per 31 december 2022 naar 26,3 VTE's per 31 december 2023.

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

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € -2.110.541 per 31 december 2022 naar € -2.327.627 per 31 december 2023.

Per 31 december 2023 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 551.389, die 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 € -2.770.061 die hoofdzakelijk bestaat uit de afboeking van de openstaande handelsvordering van een Belgisch pand (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant. De Vennootschap benadrukt dat zij slechts 1 project in portefeuille heeft met deze exploitant, dat per 31 december 2023 slechts 0,7% van de totale huurinkomsten vertegenwoordigt. De Vennootschap streeft ernaar om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand en is daarvoor volop in gesprek met diverse partijen.

Deze afboeking betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

Hoewel de Vennootschap er zeer goed in geslaagd is de inflatie door te rekenen aan haar huurders, bedragen **de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** € -25.796.855 per 31 december 2023 als gevolg van de opwaartse druk op de yields. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de sterk stijgende interestvoeten op de markt. Dit reflecteert dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet dewelke 3,15% bedraagt op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2023 t.o.v. 2,14% per 31 december 2022. Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Per 31 december 2023 werden haar openstaande schulden voor 94,32% ingedekt. De stijging van de indekkingsgraad t.o.v. 69,42% op 31 december 2022 is toe te wijzen aan (i) de kapitaalverhoging waardoor schulden met variabele rentevoet werden terugbetaald en (ii) het afsluiten van bijkomende interest rate swaps in de loop van 2023.

Op 10 maart 2023 werden om opportuniteitsredenen de uitstaande Sustainability Bonds ten belope van € 32,5 miljoen terugbetaald. Dit bracht een éénmalige kost met zich mee van ongeveer € 1,1 miljoen die betrekking heeft op de uitgiftekosten en indekkingskosten die in het eerste kwartaal volledig in de resultatenrekening werden 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 persberichten 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 december 2023 beïnvloed ten belope van € 17.777.951 door de opname van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 december 2023 bedraagt de totale impact tot op heden € 4.002.391, ten opzichte 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 december 2023 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2023 op geconsolideerde basis € 37.981.630 ten opzichte van € 34.341.235 op 31 december 2022. Dit betekent een stijging van 10,60%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is echter gedaald van € 1,2379 op 31 december 2022 naar € 1,0268 op 31 december 2023. Deze daling van -17,05% is voornamelijk het gevolg van de uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen op 24 januari 2023 naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld.

Resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR				
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasingen	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTOHUURRESULTAAT	48.088.996	17.816.568	0	65.905.564
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	48.067.922	17.812.175	0	65.880.097
Algemene kosten van de Vennootschap	-6.137.232	-4.774.931	0	-10.912.163
Andere operationele opbrengsten en kosten	525.149	-2.852.776	0	-2.327.627
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.455.839	10.184.468	0	52.640.307
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.796.855	0	0	-25.796.855
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.658.984	10.184.468	0	26.843.452
Financieel resultaat			-35.070.838	-35.070.838
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				-8.227.386
Belastingen			2.469.572	2.469.572
NETTORESULTAAT				-5.757.814
GLOBAAL RESULTAAT				-5.757.814
Reconciliatie EBITDA:				
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.455.839	10.184.468	0	52.640.307
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	234.028	260.397	0	494.425
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	2.770.061	0	2.770.061
EBITDA	42.689.866	13.214.926	0	55.904.793
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	76,36%	23,64%		100,00%

6.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR			31/12/2023	31/12/2022
ACTIVA				
I. VASTE ACTIVA			1.198.753.936	1.156.205.825
B.	Immateriële vaste activa		87.118	91.656
C.	Vastgoedbeleggingen		994.464.892	934.268.830
D.	Andere materiële vaste activa		4.775.348	4.981.964
E.	Financiële vaste activa		19.464.197	26.781.435
F.	Vorderingen financiële leasing		166.705.273	177.018.085
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		8.968.004	11.738.065
H.	Uitgestelde belastingen - activa		4.289.103	1.325.790
II. VLOTTENDE ACTIVA			21.155.922	18.310.151
A.	Activa bestemd voor verkoop		9.990.756	0
D.	Handelsvorderingen		7.333.240	6.021.636
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa		733.082	8.646.882
F.	Kas en kasequivalenten		2.499.420	2.371.183
G.	Overlopende rekeningen		599.424	1.270.450
TOTAAL ACTIVA			1.219.909.858	1.174.515.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
EIGEN VERMOGEN			638.135.493	563.394.815
A.	Kapitaal		220.065.062	165.048.798
B.	Uitgiftepremie		299.352.326	246.128.473
C.	Reserves		124.475.919	63.553.245
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		-5.757.814	88.664.299
VERPLICHTINGEN			581.774.365	611.121.161
I. Langlopende verplichtingen			167.517.049	214.947.796
B.	Langlopende financiële schulden		146.407.920	206.541.529
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		16.002.566	4.998.048
E.	Andere langlopende verplichtingen		2.226.558	1.970.685
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		2.880.005	1.437.534
II. Kortlopende verplichtingen			414.257.317	396.173.365
B.	Kortlopende financiële schulden		396.809.337	376.761.772
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		9.271.604	13.694.711
E.	Andere kortlopende verplichtingen		2.735.556	1.398.649
F.	Overlopende rekeningen		5.440.819	4.318.233
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.219.909.858	1.174.515.976

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het boekjaar 2023 met € 60.196.063. De variatie wordt verklaard door (i) de verwerving van vastgoedbeleggingen (€ 35,9 miljoen), (ii) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 35,3 miljoen), (iii) de verwerving van nieuwe projectontwikkelingen (€ 13,0 miljoen) en (iv) de daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ 23,9 miljoen). In de loop van 2023 werden 4 projecten opgeleverd met een conventionele waarde van € 35,5 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 993,2 miljoen (exclusief € 1,3 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België, 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 december 2023 bevat deze rubriek € 4.775.348 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik", welke nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2022 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor in 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' in Moerbeke (BE), 'Hof Driane' in Herenthout (BE), en 'Assistentiewoningen De Stille Meers' in Middelkerke (BE).

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten in Moerbeke, Herenthout 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.

Als gevolg van het faillissement van de exploitant van één van de Belgische leasingprojecten in portefeuille (dit project bedraagt slechts 0,7% van de totale huurinkomsten), is de Vennootschap momenteel volop in gesprek met diverse partijen om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand. De boekwaarde van dit pand werd dan ook opgenomen onder de rubriek "activa bestemd voor verkoop".

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing") en de reële waarde, die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Als gevolg van bovenvermeld faillissement van de exploitant van één van de Belgische leasingprojecten in portefeuille werd uit voorzichtigheid de geboekte handelsvordering volledig afgeboekt. Deze afboeking betreft een niet-kascorrectie en heeft dan ook geen impact op de aangepaste EPRA-winst van de Vennootschap.

De reële waarde van de financiële leasings bedraagt € 242.103.000 per 31 december 2023 en wordt sinds het tweede kwartaal van 2023 berekend o.b.v. een aangepaste methode.

Bij de 'oude' berekeningsmethode, waarbij de toekomstige kasstromen verdisconteerd werden o.b.v. IRS-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge,

werd gebruik gemaakt van de initiële kasstromen (m.a.w. de contractuele huur bij aanvang van het contract zonder rekening te houden met de reeds doorgerkende indexaties). Gezien de huidige macro-economische omgeving van verhoogde inflatie leidde dit tot een onverantwoord grote daling van de reële waarde van de financiële leasings en wordt daardoor bij behoud van deze methode geen getrouw beeld meer gegeven van de reële waarde van de financiële leasings. Bijgevolg resulteert dit ook in een te conservatieve weergave van o.a. de EPRA NTA en EPRA LTV.

Om bovenstaande redenen heeft de Vennootschap ervoor gekozen om vanaf het tweede kwartaal van 2023 voor de berekening van de reële waarde beroep te doen op een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt vanaf dat ogenblik berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 31 december 2023 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,68% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 115.728 per assistentiewoning, welke nog steeds conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De reële waarde per 31 december 2023 berekend o.b.v. de 'oude' berekeningsmethode zou € 191.754.926 of € 91.661 per assistentiewoning bedragen waarbij rekening werd gehouden met een gewogen gemiddelde IRS-rentevoet van 2,48% en een gewogen gemiddelde risicomarge van 1,04%.



Haacht (BE) | Klapgat

De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** daalden van € 8.646.822 per 31 december 2022 naar € 733.082 per 31 december 2023. Per 31 december 2022 had € 6,9 miljoen betrekking 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. Dit bedrag werd in augustus 2023 ontvangen.

Schulden en verplichtingen

De daling van de financiële schulden t.o.v. 31 december 2022 is het gevolg van de kapitaalverhoging die plaatsvond in januari 2023. De netto-opbrengsten van deze kapitaalverhoging werden namelijk in eerste instantie gebruikt voor de terugbetaling van een deel van de uitstaande financiële schulden.

De Vennootschap beschikt op 31 december 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 december 2023 bedraagt het opgenomen bedrag € 39,0 miljoen aan commercial paper en € 26,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,42	5,94
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	542.454.186	583.211.873
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	3,15%	2,14%
Nominaal van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeekt werden	375.652.542	156.106.292
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	4.002.391	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.

De Vennootschap heeft 94,32% van haar schulden ingedeekt per 31 december 2023, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De Vennootschap sloot in de loop van het boekjaar 2023 zeven bijkomende interest rate swaps af met een notionele waarde van € 220 miljoen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 8,13 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,65% op 31 december 2023. De beschikbare ruimte per 31 december 2023 voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 399,3 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 € 80,2 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 € 2.226.558 en zijn beperkt gestegen t.o.v. 31 december 2022. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten 'La Résidence du Lac' in Genval (BE) en 'Villa Wulperhorst' in Zeist (NL), die 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 € 2.735.556 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Totale activa	1.219.909.858	1.174.515.976
Verplichtingen	-581.774.365	-611.121.161
NETTO ACTIVA	638.135.493	563.394.815
Netto activa per aandeel	€ 17,25	€ 20,31
Totale activa	1.219.909.858	1.174.515.976
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. "reële waarde van afgeleide financiële instrumenten")	-585.232.072	-632.901.503
NETTO ACTIVA EXCL. "REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN"	634.677.786	541.614.473
Netto activa excl. "reële waarde van afgeleide financiële instrumenten" per aandeel	€ 17,16	€ 19,52
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.286.339.582	1.182.777.685
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. "reële waarde van afgeleide financiële instrumenten", "uitgestelde belastingen" en "immateriële vaste activa")	-588.112.236	-632.881.414
NETTO ACTIVA EXCL. "RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN", "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN "IMMATERIËLE VASTE ACTIVA" EN INCL. "RW FIN LEASING" (EPRA NTA)	698.227.346	549.896.272
Netto activa excl. "RW afgeleide financiële instrumenten", "uitgestelde belastingen" en "immateriële vaste activa" en incl. "RW financiële leasing" (EPRA NTA) per aandeel	€ 18,88	€ 19,82

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

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 € 840 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 290 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 die vanaf boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

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

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

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2022 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2023 voor de zevende 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 publiceert reeds een sustainability rapport sinds boekjaar 2020 (activiteiten 2019), waarbij de sBPR worden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag in september 2023 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen en dit voor de tweede opeenvolgende keer. 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.



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 2023 samengesteld op basis van een groep van 107 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 246 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. 2023, a.d.h.v. een beoordeling of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

		31/12/2023	31/12/2022
EPRA-winst	x € 1.000	34.717	30.837
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,94	1,11
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	37.982	34.341
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	1,03	1,24
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	17,56%	19,43%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	17,56%	19,41%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

		31/12/2023	31/12/2022
EPRA NRV	x € 1.000	746.086	590.252
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	20,17	21,28
EPRA NTA	x € 1.000	698.227	549.896
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	18,88	19,82
EPRA NDV	x € 1.000	695.394	570.602
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	€/aandeel	18,80	20,57
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,44%	5,06%
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)	%	5,55%	5,35%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,00%	0,05%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA LTV	%	43,55%	51,34%
De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar onroerend goed.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project 'Tilia' 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 2023 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

7.2.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	-5.758	88.664
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	40.475	-57.828
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	25.797	-19.327
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	17.842	-38.591
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.164	90
EPRA-winst	34.717	30.837
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA-winst per aandeel (in €)	0,94	1,11

(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	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	-5.758	88.664
Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:	43.739	-54.323
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	25.797	-19.327
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	17.842	-38.591
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.164	90
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	3.264	3.505
Aangepaste EPRA-winst	37.982	34.341
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	27.741.625
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)	1,03	1,24

(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	31/12/2023	31/12/2022
EPRA-winst	34.717	30.837
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	494	433
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770	3.072
AANGEPASTE EPRA-winst	37.982	34.341

Bedragen in EUR/aandeel	31/12/2023	31/12/2022
EPRA-winst	0,9386	1,1116
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0134	0,0156
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0749	0,1107
AANGEPASTE EPRA-winst	1,0268	1,2379

7.2.4 Epra Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	638.135	563.395
Verwaterde NAW	638.135	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	66.430	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	704.565	571.657
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	2.793	-112
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	3.458	21.780
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	47.772	40.264
EPRA NRV	746.086	590.252
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NRV per aandeel (in €)	20,17	21,28

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat", bij het punt "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 32.

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

7.2.5 Epra Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	638.135	563.395
Verwaterde NAW	638.135	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	66.430	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	704.565	571.657
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	2.793	-112
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	3.458	21.780
(viii.b) immateriële vaste activa	87	92
EPRA NTA	698.227	549.896
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NTA per aandeel (in €)	18,88	19,82

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat" op pagina 26, bij het punt "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 32.

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

7.2.6 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	638.135	563.395
Verwaterde NAW	638.135	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	66.430	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	704.565	571.657
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-9.172	-1.054
EPRA NDV	695.394	570.602
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NDV per aandeel (in €)	18,80	20,57

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat", bij het punt "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 32.

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

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

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	993.154	932.903
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	242.103	197.018
Activa bestemd voor verkoop (+)	9.991	0
Projectontwikkelingen (-)	-59.104	-52.485
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	1.186.143	1.077.436
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	43.623	36.774
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.229.766	1.114.210
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	66.902	56.429
Vastgoedkosten (-)	-6	-3
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	66.896	56.426
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	1.389	3.232
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	68.285	59.658
EPRA NIR (in %)	5,44%	5,06%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,55%	5,35%

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat", bij het punt "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 32.

7.2.8 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	31/12/2023	31/12/2022
Huoppervlaktes (in m ²)	568.135	544.622
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	30
GHW van de totale portefeuille	65.070	60.598
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,00%	0,05%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project "Tilia", in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2023 zijn er geen leegstaande flats voor het project "Tilia".

7.2.9 Vastgoedportefeuille - Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

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

De reële waarde van de ongewijzigde portefeuille welke gebruikt werd voor onderstaande vergelijking bedraagt € 913,2 miljoen per 31 december 2023 t.o.v. € 863,3 miljoen per 31 december 2022. De sterke stijging van de reële waarde is het gevolg van de nieuwe berekeningswijze van de waardering van de financiële leasings. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat", bij het punt "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 32.

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022				31/12/2023		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	40.578	776	0	962	44.830	46.569	10,48%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	24.736	776	0	634	27.342	28.752	
Financiële leasings	15.842	0	0	329	17.488	17.817	
Nederland	4.806	947	0	4.289	5.419	10.655	12,75%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.806	947	0	4.289	5.419	10.655	
Spanje	2.642	381	0	1.390	2.801	4.572	6,02%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.642	381	0	1.390	2.801	4.572	
Ierland	0	0	0	4.110	0	4.110	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	4.110	0	4.110	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	48.027	2.104	0	10.751	53.050	65.906	10,46%

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 31 december 2023 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar kan volledig verklaard worden door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 10,46% bedraagt over boekjaar 2023, wat neerkomt op een bedrag van € 5,0 miljoen.

7.2.10 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-11.314	-10.262
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20	-36
Technische kosten	-6	-3
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-3	-6
Algemene kosten van de vennootschap	-10.912	-9.763
Andere operationele opbrengsten en kosten	-373	-454
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-11.314	-10.262
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	3	6
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-11.311	-10.256
Brutohuurinkomsten (C)	64.415	52.826
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	17,56%	19,43%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	17,56%	19,41%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures) ⁽¹⁾	3.322	1.982

(1) Als gevolg van een wijziging van de berekeningswijze van dit item werden de vergelijkende cijfers van 2022 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

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



In september 2023 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de zevende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

7.2.11 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	474.028	483.023
Commercial paper ⁽¹⁾	39.000	30.500
Obligatieleningen ⁽¹⁾	26.000	65.500
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.426	4.189
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	2.499	2.371
Netto schulden (a)	539.955	580.841
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.436	5.517
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	934.050	880.418
Activa bestemd voor verkoop	9.991	-
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	59.104	52.485
Immateriële vaste activa	87	92
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	64.472	15.905
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	166.706	177.019
Totale eigendomswaarde (b)	1.239.845	1.131.435

EPRA LTV (a/b)	43,55%	51,34%
----------------	--------	--------

- (1) Het totaal van deze posten bedraagt € 542.454 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 146.408 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 396.809 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belopen van € 763 duizend m.b.t. ontvangen huurwaarborgen.
- (2) Dit betreft de reële waarde van de zetel van de Vennootschap op basis van het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim cvba.
- (3) Het totaal van deze posten bedraagt € 993.154 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 994.465 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.311 duizend).
- (4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 84.067 duizend) en de schulden (€ 19.595 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 4 duizend), handelsvorderingen financiële leasing (€ 75.398 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 7.333 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 733 duizend) en overlopende rekeningen (€ 599 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 763 duizend), exit taks (€ 1.384 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 9.272 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 2.736 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.440 duizend).
- (5) De "handelsvorderingen financiële leasing" werden opgenomen aan reële waarde. Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasing bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk "6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat", bij het punt "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 32. Bij gebruik van de boekwaarde van de 'handelsvorderingen financiële leasing' ten belope van € 8.868 duizend, zou de EPRA LTV 46,11% bedragen.
- (6) Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 166.705 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.

7.2.12 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	35.937	142.510
(2) Ontwikkeling	45.108	50.991
(3) Vastgoed in exploitatie	2.902	428
<i>Verbetering verhuurbare oppervlakte</i>	2.326	0
<i>Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten</i>	576	428
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	83.947	193.929
Eliminatie van niet-kosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	83.947	193.929

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasing		
(2) Ontwikkeling	-19	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasing	-19	0
Eliminatie van niet-kosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasing op kasbasis	-19	0

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

- (1) **2023:** Het betreffen de acquisities van de projecten "BoCasa" in Bolderberg (BE), "Huize Willibrordus" in Ruurlo (NL) en "Residence Oldenbarnevelt" in Rotterdam (NL).
2022: Het betreffen de acquisities van de projecten "Klappat" 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).
- (2) **2023:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten "Villa Stella" in Middelburg (NL), "St. Josephkerk" in Hillegom (NL), "Warm Hart Zuidwolde" in Zuidwolde (NL), "Warm Hart Ulestraten" in Ulestraten (NL), "Emera Mostoles" in Madrid (ES), "Solimar Tavernes Blanques" in Tavernes Blanques (ES), "Solimar Elche" in Elche (ES), "Marina Del Port" in Barcelona (ES) en "Sugerloaf Care Centre" in Kilmacanogue (IE), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten "Residence Oldenbarnevelt" in Rotterdam (NL), "Wolfsbergen" in 's-Graveland (NL) en "Saamborgh Almelo" in Almelo (NL).
2022: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten "Villa Maria (pastorie)" in Tilburg (NL), "Villa Stella" in Middelburg (NL), "St. Josephkerk" in Hillegom (NL), "Zorgvilla Aldenborgh" in Roermond (NL), "Mariënhaven" in Warmond (NL), "Villa le Monde" in Vught (NL), "Huize Elsrijk" in Amstelveen (NL), "Villa Ouderkerk" in Ouderkerk aan de Amstel (NL), "Emera Carabanchel" in Madrid (ES) en "Emera Mostoles" in Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten "Warm Hart Zuidwolde" in Zuidwolde (NL), "Warm Hart Ulestraten" in Ulestraten (NL), "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).
- (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 29 mei 2024 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2023 uit te keren van € 36.988.833 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, ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen met 9.247.208, een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2022 uitgekeerd werd. De pay-outratio bedraagt hierdoor 108,08% op statutair niveau en 97,39% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, dient geen dividend uitgekeerd te worden gezien de netto-daling van de schuldenlast hoger is dan 80% van het statutair gecorrigeerd resultaat.

Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht	36.988.833
Vergoeding van het kapitaal	€ 36.988.833
Brutodividend per aandeel	€ 1,00
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2023	7,01%
Nettodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,85
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2023	5,96%
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 4 juni 2024

(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 46,65% op 31 december 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.

9.1 Hypotheses

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

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de daling van de financieringen gedurende het boekjaar 2023 als gevolg van de kapitaalverhoging. 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 2024.

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 2024 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de loop van 2024 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- 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-netkarakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens triple-netovereenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

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

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 46,65% op 31 december 2023.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2024 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

9.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 14,62 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2024 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 2024 € 69,5 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 5% t.o.v. boekjaar 2023 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2023 circa € 66 miljoen).

De Vennootschap verwacht mede door de impact van de stijgende marktrentevoeten dan ook voor 2024 een aangepaste EPRA-winst te realiseren tussen € 1,00 en € 1,02.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2024 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.

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 2022, blijven gelden voor de eerste maanden van 2024.

Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2023, dat gepubliceerd zal worden op 25 april 2024.

11. Financiële kalender



Jaarlijks financieel verslag 2023	25 april 2024, na beurstijd
Duurzaamheidsverslag 2023	Eerste helft mei 2024
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2024	15 mei 2024, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	29 mei 2024, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Onthechting coupon 17	31 mei 2024
Betalbaarstelling dividend coupon 17	Vanaf 4 juni 2024
Halfjaarlijks financieel verslag 2024	4 september 2024, na beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2024	6 november 2024, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2024	5 maart 2025, na beurstijd



De Vennootschap heeft de intentie om over boekjaar 2024 een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel.

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 (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap" op 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 nettohuurre resultaat, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het nettohuurre resultaat 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		31/12/2023	31/12/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	52.640.307	42.466.520
Nettohuurre resultaat	= B	65.905.564	54.378.866
Exploitiemarge	= A/B	79,87%	78,09%

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, 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		31/12/2023	31/12/2022
Financieel resultaat	= A	-35.070.838	27.674.522
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-17.841.635	38.591.131
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-17.229.203	-10.916.609

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.

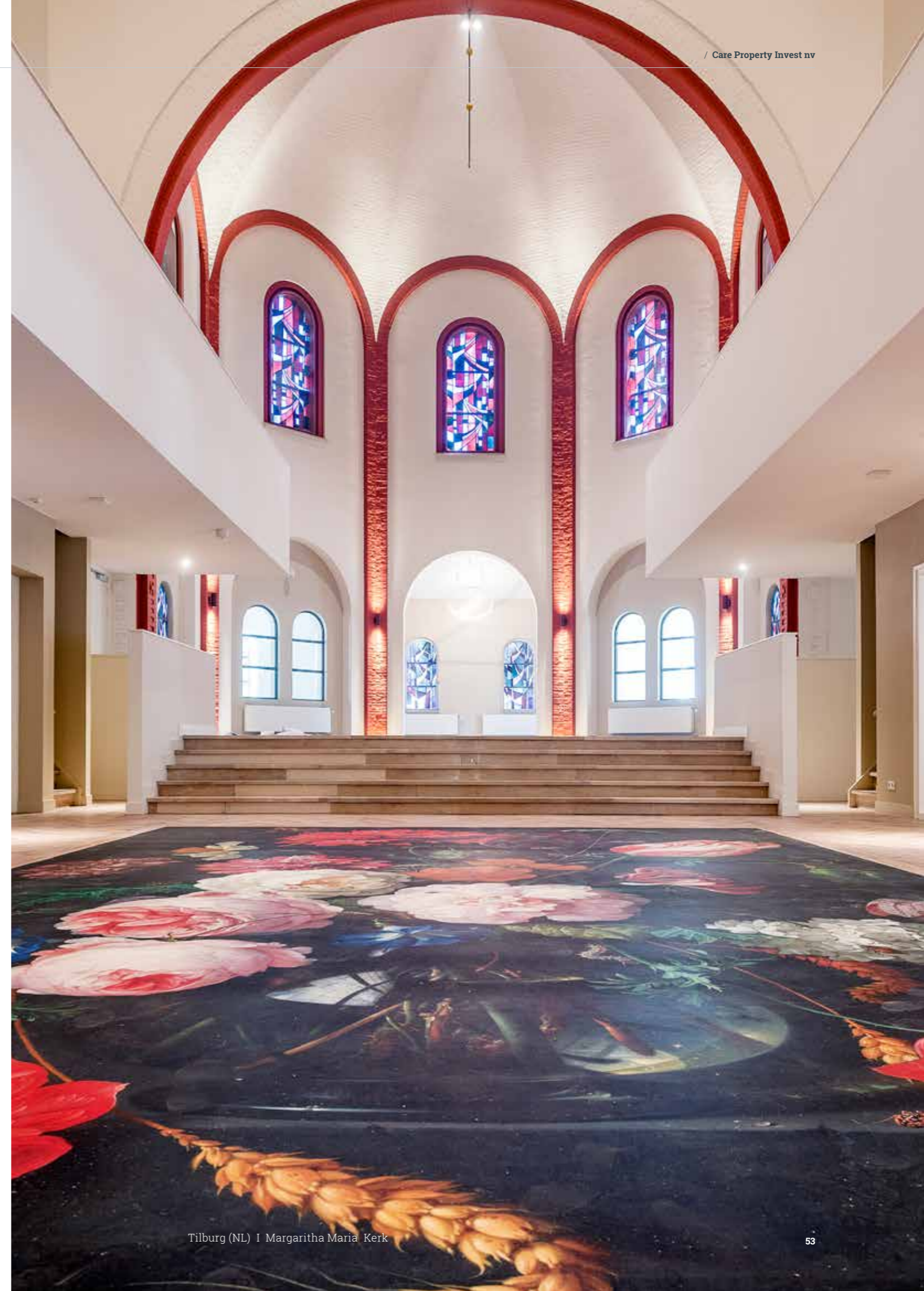
Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
Eigen vermogen	= A	638.135.493	563.394.815
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	-21.780.342	16.810.790
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	17.841.635	-38.591.131
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	642.074.199	585.175.157

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		31/12/2023	31/12/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	52.640.307	42.466.520
Totaal betaalde interestlasten	= B	15.295.746	9.988.634
Interest coverage ratio	= A/B	3,44	4,25



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 langetermijncontracten.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 150 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 05/03/2024 circa € 460 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

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

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