

CARE PROPERTY INVEST

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

PERSBERICHT JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2020

31 DECEMBER 2020



- Vastgoedportefeuille werd uitgebreid met een recordbedrag van € 250 miljoen
- Intrede in de Spaanse zorgvastgoedmarkt
- Een kapitaalverhoging door inbreng in natura van de woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency" gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 33.594.044, in ruil voor 1.250.376 nieuwe aandelen Care Property Invest
- Succesvol keuzedividend in juni leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 6.970.784 in ruil voor 273.091 nieuwe aandelen
- Een kapitaalverhoging d.m.v. versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuild offering) bij internationale institutionele beleggers waardoor het eigen vermogen versterkte met circa € 60 miljoen bruto in ruil voor de uitgifte van 2.191.821 nieuwe aandelen
- Start sustainability rapportering



FINANCIËLE HIGHLIGHTS

Kerncijfer	31 december 2020	31 december 2019	Evolutie
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	€ 822 m	€ 644 m	+28%
MARKTKAPITALISATIE	€ 648.559.915	€ 601.645.007	+8%
BEZETTINGSGRAAD	100%	100%	=
SCHULDGRAAD	46,31%	49,32%	-6%
KOST VREEMD VERMOGEN	2,22%	2,35%	-6%
AANGEPASTE EPRA-WINST	€ 23,0 m	€ 18,7 m	+23%
AANGEPASTE EPRA-WINST PER AANDEEL	€ 0,9937	€ 0,9173	+8%
DIVIDEND PER AANDEEL (VOORSTEL)	€ 0,80	€ 0,77	+4%



AANDEELHOUDERS

Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 0,80 per aandeel (€ 0,32 voor coupon 12 en € 0,48 voor coupon 13) over het volledige boekjaar 2020, m.a.w. een stijging van 3,90% t.o.v. dat van boekjaar 2019. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het voorgestelde nettodividend € 0,68 per aandeel (€ 0,27 voor coupon 12 en € 0,41 voor coupon 13).

De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 26 mei 2021, 11 uur (uitsluitend digitaal / vanuit de maatschappelijke zetel, Horstebaan 3 te 2900 Schoten).

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2020

Strategie

Care Property Invest, opgericht op 30 oktober 1995 en de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in België in 1996, heeft in 2020 sterk ingezet op de groei van de Vennootschap en haar vastgoedportefeuille.

Hierdoor waren de ambities en verwachtingen voor het boekjaar 2020 erg hoog, maar Care Property Invest heeft een stevige inspanning geleverd om deze waar te maken en zette dan ook weerom een reuzenstap wat betreft de versterking van haar portefeuille, visibiliteit en natuurlijk ook haar resultaten.

Vastgoed

De Vennootschap kon voor ongeveer € 250 miljoen aan bijkomende investeringen aankondigen. Dit in combinatie met het afwerken van de lopende ontwikkelingen en het plaatsvinden van een globale stijging in de reële waarde van haar portefeuille zorgde ervoor dat de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2020 circa € 822 miljoen⁽¹⁾ bedroeg.

Met haar intrede op de Spaanse markt in 2020 heeft Care Property Invest verder werk gemaakt van haar geografische spreiding. Binnen Europa is Spanje één van de landen waar de vergrijzing de grootste impact heeft. Ook in Nederland werd in de loop van 2020 in 8 nieuwe projecten geïnvesteerd, wat het totaal aantal projecten in dit land op 18 brengt.

Financieel

In 2020 haalde Care Property Invest de drempel van circa € 36,2 miljoen huurinkomsten, een stijging met circa 22,8% vergeleken met het voorgaande boekjaar. Door deze stijging van de huurinkomsten steeg de aangepaste EPRA-winst van € 18,7 miljoen voor boekjaar 2019 naar € 23,0 miljoen voor boekjaar 2020, wat een stijging van bijna 22,8% betekent. Care Property Invest kon dan ook haar doelstellingen ruimschoots behalen en realiseerde een aangepaste EPRA-winst van € 0,9937 per aandeel waardoor het voorstel zal gedaan worden om het dividend op te trekken met 3,9% (van € 0,77 per aandeel voor het boekjaar 2019 naar € 0,80 per aandeel van het boekjaar 2020), en dit ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen ten gevolge van de 3 kapitaalverhogingen die in 2020 plaatsvonden.

(1) (i) De vastgoedbeleggingen worden conform IAS40 aan reële waarde opgenomen in de balans, de vorderingen financiële leasing worden conform IFRS 16 aan kostprijs opgenomen in de balans.
(ii) Het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vorderingen financiële leasing (IFRS 16) volgens balanswaarden bedraagt 28% per 31 december 2020, het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vastgoedbeleggingen (IAS40) volgens balanswaarden bedraagt 72% per 31 december 2020.
(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2020 bedraagt € 203.022.336. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 287.828.166 per 31 december 2020. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IFRS 16).

Verbeterde transparantie van de financiële rapportering

In september 2020 werden de rapporteringsinspanningen van Care Property Invest voor de vierde keer op rij beloond met een EPRA BPR Gold Award.

Toekomstperspectief

De Vennootschap wenst in 2021 dit groeitraject door te zetten en stelt een verdere toename van haar resultaten voorop en kijkt hiervoor naar bestaande en nieuwe markten.

Zo verwacht de Vennootschap bijvoorbeeld dat de huurinkomsten zullen stijgen naar minstens € 43 miljoen tegen eind 2021.

Ook een stijging van de aangepaste EPRA-winst naar € 1,00 per aandeel en een verhoging van het uit te keren dividend van € 0,80 per aandeel naar minimum € 0,82 voor boekjaar 2021 worden verwacht.

De ambities van Care Property Invest voor 2021 en de verdere toekomst zijn aldus hoog.

Care Property Invest viert dit jaar een kwarteeuw beursnotering op Euronext Brussel en daarom willen wij nogmaals onze aandeelhouders bedanken voor hun vertrouwen, de klanten voor het geloof in de meerwaarde die Care Property Invest voor hun project betekent, en vanzelfsprekend onze medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming.

 Het is de ambitie van Care Property Invest om dé referentie te zijn in de zorgvastgoedmarkt en een accelererende groei te realiseren.

2. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

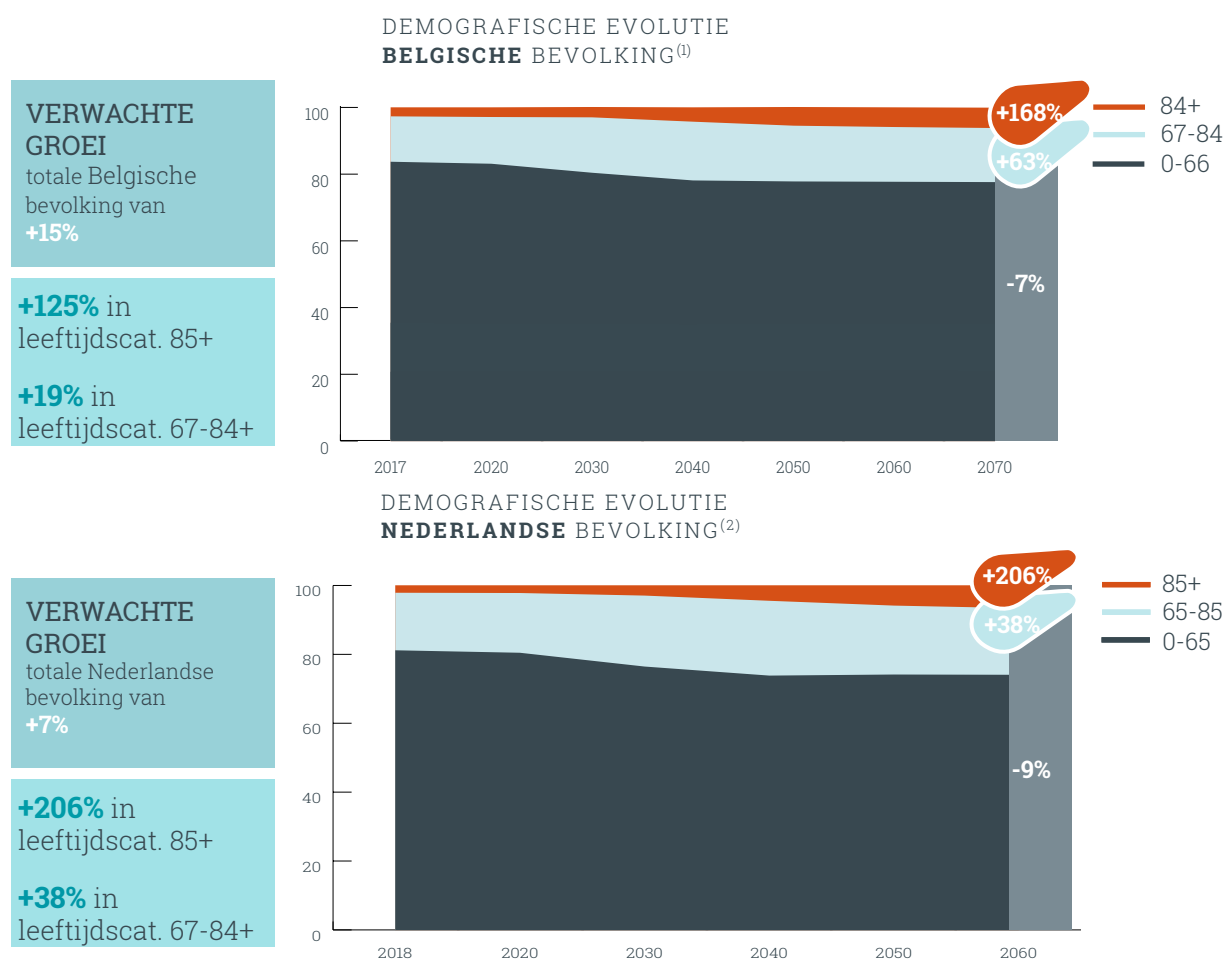
VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

Haar 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 en Spanje geldt er een gelijkaardige tendens wat vergrijzingcijfers voor de bevolking betreft. Voor meer details verwijzen we naar onderstaande grafieken die de demografische evolutie in België, Nederland en Spanje weergeven.

De zekere demografische evolutie in combinatie met haar groeistrategie, de invulling van haar maatschappelijk doel en het feit dat zij als GVV 100% investeert in zorgvastgoed, zorgt ervoor dat haar 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%).

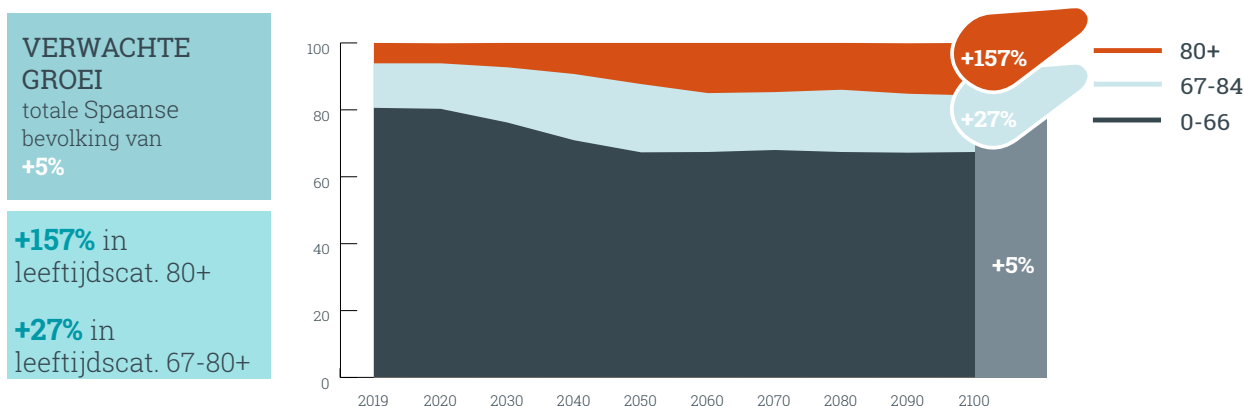
Care Property Invest spreidt haar risico's door te zorgen voor een goede geografische marktspreiding van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Dit is, onder andere, ook een grote motivator geweest voor de Vennootschap om haar stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt te nemen in 2018 en ook naar de Spaanse zorgvastgoedmarkt in 2020.



(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

DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE SPAANSE BEVOLKING⁽¹⁾



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

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 de raad van bestuur van de Vennootschap, na bespreking van de investeringsdossiers op het college van dagelijks 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.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project;
- 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.

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

FINANCIËLE STRATEGIE

Management van investor & stakeholder relations

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

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

Oorsprong financiële bronnen

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

Eigen middelen

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

Care Property Invest streeft hiervoor naar een permanente dialoog met investeerders, rechtstreeks en onrechtstreeks. Door de organisatie van of de deelname aan roadshows en beurzen in binnen- en buitenland bouwt zij een permanente dialoog op met zowel institutionele als particuliere beleggers.

Care Property Invest is zich als GVV ten volle bewust van hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom tracht de Vennootschap om haar dividend te verhogen telkens wanneer dit duurzaam mogelijk is. Hierdoor wordt vermeden dat zij dit in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen.

Gelet op de sterke groei van de Vennootschap tracht zij zoveel mogelijk van de winst te 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 tegen het wettelijk minimum van 80% komt, waarbij tegelijkertijd wordt gestreefd naar een duurzame verhoging van het dividend. Daarnaast onderzoekt zij 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 teneinde de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten. Hiertoe heeft zij in november 2018 KBC Securities als tweede liquidity provider aangesteld nadat in februari 2018 Bank Degroof Petercam als liquidity provider werd aangesteld.

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

Vreemde middelen

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

Om de oorsprong van haar bronnen van vreemd vermogen verder te diversifiëren, heeft de Vennootschap ook een MTN-programma lopen bij Belfius dat voorziet in de mogelijkheid van de uitgifte van obligaties en commercial paper. De Vennootschap heeft in boekjaar 2018 het plafond van dit programma opgetrokken van € 50 miljoen naar € 100 miljoen en geopteerd voor de aanstelling van KBC als bijkomende dealer om het plaatsingsrisico te beperken. In 2020 werd het plafond van het programma verder verhoogd naar € 200 miljoen. De Vennootschap beschikt over de nodige lijnen voor het gedeelte van de commercial paper die de nodige dekking bieden, zodat het liquiditeitsrisico niet vergroot wordt.

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

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

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

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

De Vennootschap heeft als langetermijndoelstelling om een schuldgraad tussen 50% en 55% te hebben. Deze schuldgraad laat een optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen toe en biedt tevens de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportuniteiten.

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

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

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert de Vennootschap cashflows op lange termijn. Door het triple net karakter⁽¹⁾ van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator (behoudens de investering te Gullegem) slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven. Het feit dat op 31 december 2020 nog bijna 45% van de huurinkomsten voortkomen uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

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

FINANCIEEL RESULTAAT

Toekomstvisie

Doel verruimen

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

Dienstenportfolio uitbreiden

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

Strategische krachtlijnen

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

Het is de ambitie van Care Property Invest om dé referentie (toonaangevend) te zijn in haar markt en een accelererende groei te realiseren.

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.

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

3. Belangrijke gebeurtenissen⁽¹⁾

3.1. Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2020

3.1.1. PROJECTEN BOEKJAAR 2020 IN BELGIË

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten in België tijdens het boekjaar 2020.

3.1.1.1. NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale conventionele waarde van circa € 120,5 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

	Bergen - La Reposée
• LIGGING	• ACQUISITIEDATUM: 15 januari 2020
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	• ADRES: Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen, België
• TYPE CONTRACT:	• EXPLOITANT: La Reposée Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
• CONV. WAARDE:	• CAPACITEIT: Woonzorgcentrum met 111 woongelegenheden (87 kamers) en 11 assistentiewoningen
• TRANSACTIE:	• FINANCIERING: Op 300 m van het centrum van Cuesmes (een deelgemeente van Bergen), op 250 m van banken, winkels en supermarkten en op 4,5 km van het centrum van Bergen. Goede bereikbaarheid met de wagen (E4, R5 en de ring van Bergen). Er bevindt zich een bushalte op 1 km van het project.
• FINANCIERING:	• BOUW- / RENOVATIEJAAR: 1980, met uitbreidingen in 2005 en 2011. De assistentiewoningen werden opgeleverd in Q1 2020.
• FINANCIERING:	• TYPE CONTRACT: Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"
• FINANCIERING:	• CONV. WAARDE: Circa € 17,2 miljoen
• FINANCIERING:	• TRANSACTIE: Asset deal
• FINANCIERING:	• FINANCIERING: Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 17.229.464 werden 641.284 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.

	Bernissart - New Beagency
• LIGGING	• ACQUISITIEDATUM: 15 januari 2020
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	• ADRES: Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, België
• TYPE CONTRACT:	• EXPLOITANT: New Beagency Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
• CONV. WAARDE:	• CAPACITEIT: Woonzorgcentrum met 93 woongelegenheden (74 kamers) en 11 assistentiewoningen
• TRANSACTIE:	• FINANCIERING: Op 600 m van het centrum van Bleton, een deelgemeente van de gemeente Bernissart. Het centrum van Bernissart bevindt zich op 3,5 km van de site. Hier zijn diverse restaurants, winkels, banken, een supermarkt en een apotheek aanwezig. Het centrum van Bergen ligt op 26 km afstand. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 (Bergen-Doornik). Het treinstation van Bleton bevindt zich op 1,2 km afstand.
• FINANCIERING:	• BOUW- / RENOVATIEJAAR: Woonzorgcentrum: 1989, met een uitbreiding in 2012 Assistentiewoningen: 2015
• FINANCIERING:	• TYPE CONTRACT: Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"
• FINANCIERING:	• CONV. WAARDE: Circa € 16,4 miljoen
• FINANCIERING:	• TRANSACTIE: Asset deal
• FINANCIERING:	• FINANCIERING: Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.364.580 werden 609.092 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.

(1) Informatie over de activiteiten en investeringen van de Vennootschap tijdens de vorige 2 boekjaren is opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, hoofdstuk "III Beheersverslag", punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" vanaf pagina 37 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk "IV Beheersverslag", punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" vanaf pagina 55. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.



Laken - De Wand

• ACQUISITIEDATUM:	4 juni 2020
• ADRES:	Wandstraat 21109/213, 1020 Brussel, België
• EXPLOITANT	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 122 woonegelegenheden (115 kamers) en een erkende groep van assistentiewoningen met 22 wooneenheden

• LIGGING:	In het centrum van Laken op wandelafstand van restaurants, supermarkten, apotheken, winkels en banken. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de A12 (Londerzeel – Laken) en de E19 (Machelen – Jette). De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 110 m en de dichtstbijzijnde tramhalte op 650 m. Het treinstation van Schaarbeek bevindt zich op 4,1 km.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2015
• TYPE CONTRACT:	Bestaande jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"
• CONV. WAARDE	Circa € 30,5 miljoen
• TRANSACTIE:	Share deal: Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen



Lennik - Keymolen

• ACQUISITIEDATUM:	4 juni 2020
• ADRES:	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik, België
• EXPLOITANT	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 93 woonegelegenheden (88 kamers)

• LIGGING:	Op 450 m van het centrum van Lennik, waar zich banken, winkels, restaurants en supermarkten bevinden. Het woonzorgcentrum is makkelijk bereikbaar met de wagen via de N8 (Dilbeek – Ninove) en de N28 (Ninove – Halle) en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich slechts op 450 m afstand van het project bevindt.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2014
• TYPE CONTRACT:	Bestaande jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"
• CONV. WAARDE	Circa € 20,1 miljoen
• TRANSACTIE:	Share deal: Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen



Westende - Westduin

• ACQUISITIEDATUM:	4 juni 2020
• ADRES:	Badenlaan 62, 8434 Westende, België
• EXPLOITANT	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 151 woonegelegenheden (135 kamers)

• LIGGING:	Op 350 m van het centrum van Westende, een deelgemeente van Middelkerke, waar zich restaurants, een supermarkt, een apotheek, winkels en banken bevinden. Het woonzorgcentrum is makkelijk bereikbaar met de wagen via de N34 en N318 (Oostende – Nieuwpoort) en de E40 (Jabbeke – Nieuwpoort). Het treinstation van Lombardsijde Bad bevindt zich op 2,8 km afstand en de tramhalte op 300m.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2014
• TYPE CONTRACT:	Bestaande jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"
• CONV. WAARDE	Circa € 36,3 miljoen
• TRANSACTIE:	Share deal: Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

3.1.1.2. NIEUWE PROJECTEN GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vastgoedbeleggingen

	Stembert - La Lucine	
	• DATUM SIGNING	19 maart 2020
	• ADRES:	Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, België
	• EXPLOITANT:	La Lucine Asbl (onderdeel van Krysalia srl)
	• CAPACITEIT:	Wooncomplex voor personen met een beperking. (M.A.S. - Maison d'Accueil Spécialisée) - Nieuwbouw 10 zorgappartementen (totaal van 40 kamers)
• LIGGING	In het centrum van Stembert, nabij banken, winkels en supermarkten. Het centrum van Verviers ligt op 5 km afstand. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 en de N61, en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich op 150 m van het pand bevindt.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering verwacht in Q4 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"	
• CONV. WAARDE	Circa € 4,2 miljoen	
• TRANSACTIE:	Share deal: Verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap C.H.V. Stembert SA verwacht uiterlijk in Q4 van 2021.	
• FINANCIERING:	Nog te bepalen – mix van eigen en vreemd vermogen	

	Lier - Dunglehoff	
	• DATUM SIGNING	17 juni 2020
	• ADRES:	Kazernedreef, 2500 Lier, België
	• EXPLOITANT:	Op closing zal de exploitatie worden gevoerd door Vulpia Care Groep, dat hiervoor een samenwerking zal aangaan met vzw Herenhof
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 128 woonegelegenheden - Nieuwbouw (128 kamers) en 30 assistentiewoningen
• LIGGING	In een rustige groene buurt, doch slechts 10 minuten wandelen van het bruisende centrum van Lier, waar zich diverse banken, winkels en supermarkten bevinden. Goede bereikbaarheid met de wagen (R16, N14 en N10) en het openbaar vervoer door bushaltes op slechts 200 en 400 m en het treinstation op slechts 750 m afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering verwacht eind 2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net".	
• CONV. WAARDE	Circa € 26,5 miljoen	
• TRANSACTIE:	Share deal: Overname van 100% van de aandelen in Apollo Lier NV, verwacht eind 2021	
• FINANCIERING:	Nog te bepalen – mix van eigen en vreemd vermogen'	

	Attart - Résidence des Ardennes	
	• DATUM SIGNING	15 december 2020
	• ADRES:	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attart, België
	• EXPLOITANT:	Services Ardennes Srl (een dochtervennootschap van My-Assist)
	• CAPACITEIT:	• Heden: bestaand woonzorgcentrum met 150 woonegelegenheden en een groep van 26 erkende assistentiewoningen • Na voltooiing van de werken: bestaand woonzorgcentrum met 150 woonegelegenheden en een groep van 50 erkende assistentiewoningen
• LIGGING:	Gelegen in het centrum van Attart, vlakbij de grens met het Groothertogdom Luxemburg. Het project bevindt zich op 700 m van het postkantoor, het gemeentehuis en diverse winkels, restaurants en supermarkten. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de E25 (Luik-Bastenaken-Aarlen), de N87 (richting Parette) en de N4 (richting Aarlen) alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die vlak voor de deur van het project staat.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Het bestaande WZC werd gebouwd in 2004. Een eerste uitbreiding hiervan vond plaats in 2012 en een tweede in 2017. De voorlopige oplevering van de lopende bouwwerken wordt verwacht in Q3 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Langtermijnerfpachtovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 29 jaar.	
• CONV. WAARDE:	Circa € 42,1 miljoen (inbreng in natura)	
• BIJKOMENDE INVESTERINGSKOST:	Circa € 2,2 miljoen. (investeringskost lopende bouwwerken)	
• TRANSACTIE:	Asset deal	
• FINANCIERING:	Na vervulling van de opschortende voorwaarden zal Care Property Invest overgaan tot de effectieve overname van het project d.m.v. (i) een inbreng in natura van het bestaande woonzorgcentrum en de bestaande groep van assistentiewoningen en (ii) het afsluiten van een afzonderlijke overeenkomst m.b.t. de voltooiing van de lopende werken.	

3.1.1.3. IN GEBRUIK GENOMEN PROJECTEN

Vastgoedbeleggingen

		Vorst - Nuance
• ACQUISITIEDATUM:	28 februari 2017	
• ADRES:	Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst, België	
• EXPLOITANT:	La Résidence de L'Eden (een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv)	
• CAPACITEIT:	121 vergunde wooneenheden	
• LIGGING:	Centrumligging, nabij banken, winkels en een ziekenhuis. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring en de aanwezigheid van een autodelen- parkeerplaats in de straat zelf.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	In gebruik genomen op 13 januari 2020	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOTALE INVESTERINGSWAARDE:	Circa € 14,8 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Verwerving van de grond en overname van alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum	
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen	

3.1.1.4. OPGELEVERDE PROJECTEN

Financiële leasings

		Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers
• GUNNINGSDATUM:	10 januari 2018	
• ADRES:	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke, België	
• EXPLOITANT:	OCMW Middelkerke	
• CAPACITEIT:	60 assistentiewoningen	
• LIGGING:	In het centrum van Middelkerke, waardoor het project zich bevindt vlakbij verschillende winkels, banken, supermarkten en horecagelegenheden. Ook het strand ligt slechts op een boogscheut van dit nieuwbouwproject. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Opgeleverd op 7 januari 2020	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnverpachtsovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van 27 jaar	
• TOTALE INVESTERINGSWAARDE:	Circa € 8,6 miljoen	
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen	

3.1.2. PROJECTEN BOEKJAAR 2020 IN NEDERLAND

3.1.2.1. NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale conventionele waarde van circa € 22,8 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

		Heemstede - De Meerlhorst
• ACQUISITIEDATUM:	14 mei 2020	
• ADRES:	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede, Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 17 wooneenheden (zorgappartementen)	
• LIGGING:	Op wandelafstand van de dorpskern van Heemstede, waar zich diverse winkels, supermarkten en restaurants bevinden. Nabij liggen verschillende openbare natuurgebieden, waaronder de wandelbossen "Groenendaal" en "de Amsterdamse Waterleidingduinen". Heemstede is gelegen in de Nederlandse provincie Noord-Holland en telt circa 27.000 inwoners. "De Meerlhorst" is makkelijk bereikbaar met de wagen via rijkswegen A4 en A5 en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte (200m afstand) en een treinstation (2,4 km afstand) die zich nabij het project bevinden.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2016	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst met een looptijd van minimum 20 jaar (verlengbaar) van het type "triple net".	
• CONV. WAARDE:	Circa € 6,3 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Aankoop van het vastgoed via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL7 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		Oegstgeest - Het Witte Huis
• ACQUISITIEDATUM:	14 mei 2020	
• ADRES:	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest, Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 25 wooneenheden (zorgappartementen)	
• LIGGING:	Aan de rand van het karakteristieke Wilhelminapark in het historische Oegstgeest, op 1 km afstand van de dorpskern waar zich winkels, supermarkten en restaurants bevinden. Oegstgeest ligt in de Nederlandse provincie Zuid-Holland, is een buurgemeente van Leiden en telt circa 24.500 inwoners. "Het Witte huis" is makkelijk bereikbaar met de wagen via de A44 en met het openbaar vervoer dankzij een treinstation (2 km afstand) en een bushalte (4 km afstand) die zich in de ruime omgeving van het project bevinden.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2011	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst met een looptijd van minimum 20 jaar (verlengbaar) van het type "triple net".	
• CONV. WAARDE:	Circa € 10 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Aankoop van het vastgoed via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL7 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		Oegstgeest - Villa Oranjepark
• ACQUISITIEDATUM:	14 mei 2020	
• ADRES:	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest, Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 14 wooneenheden (zorgappartementen)	
• LIGGING:	Gelegen in een rustige woonwijk met woningen uit begin 20ste eeuw in het historische Oegstgeest, op wandelafstand van de dorpskern waar zich winkels, supermarkten en restaurants bevinden. Oegstgeest ligt in de Nederlandse provincie Zuid-Holland, is een buurgemeente van Leiden en telt circa 24.500 inwoners. "Villa Oranjepark" is makkelijk bereikbaar met de wagen via de A44 en met het openbaar vervoer dankzij een treinstation (2 km afstand) en een bushalte (4 km afstand) die zich in de ruime omgeving van het project bevinden.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2007. Gepland 2020/2021: verbouwing inclusief plaatsen van 13 individuele badkamers waarvoor Care Property Invest een CAPEX-budget ter hoogte van circa € 300.000 ter beschikking zal stellen	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst met een looptijd van minimum 20 jaar (verlengbaar) van het type "triple net".	
• CONV. WAARDE:	Circa € 3,3 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Aankoop van het vastgoed via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL BV.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	



Aldeboarn - Boarnsterhim State

• ACQUISITIEDATUM:	14 mei 2020
• ADRES:	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn, Nederland
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 19 wooneenheden (15 zorgappartementen en een zorghotel met 4 kamers)

• LIGGING:	Landelijke ligging met zicht op de weilanden in Boarnsterhim, net buiten het kleine dorp Aldeboarn en op 5 km afstand van Akkrum-Nes, een dorp gelegen aan het water, met verschillende winkels, restaurants, cafés en bezienswaardigheden. "Boarnsterhim State is centraal gelegen in het hart van Friesland met de grotere steden Leeuwarden, Sneek, Heerenveen en Drachten op minder dan 20 km afstand. Het project is makkelijk bereikbaar met de wagen via de A32 (Leeuwarden-Meppel) en met het openbaar vervoer dankzij een treinstation op 2,8 km afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar: 1830/ jaar meest recente renovatie: 2011.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst met een looptijd van minimum 20 jaar (verlengbaar) van het type "triple net".
• CONV. WAARDE:	Circa € 3,2 miljoen
• TRANSACTIE:	Asset deal: Aankoop van het vastgoed via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL BV.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

3.1.2.2. NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen



Roermond - Aldenborgh

• ACQUISITIEDATUM:	5 november 2020
• ADRES:	Oudeborgstraat 12-14, 6049 CT Herten, Roermond, Nederland
• EXPLOITANT:	Aldenborgh Exploitatie B.V. in samenwerking met de zorgstichting Proteion
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 32 wooneenheden (zorgappartementen)

• LIGGING:	Gelegen op 4 km afstand van het centrum van Roermond, waar zich de winkels, supermarkten, restaurants en banken bevinden. In de nabije omgeving bevinden zich enkele cafés, restaurants, een apotheek en een huisartsenpraktijk. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A73 (Roermond-Venlo) en de A2 (Eindhoven-Roermond), alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 300 m afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht begin 2022
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar.
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 8,2 miljoen.
• TRANSACTIE:	Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL8 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.

		Warmond - Mariënhaven
• ACQUISITIEDATUM:	28 december 2020	
• ADRES:	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond (Teylingen), Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 41 wooneenheden (22 zorgstudio's en 19 kamers herstelverblijf)	
• LIGGING:	In Teylingen, op slechts 400 m afstand van het dorpscentrum van Warmond, waar zich de winkels, supermarkten en restaurants bevinden. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A44 (Maaldrift – Abbenes) en de N444 (Noordwijk – Poelgeest), alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 400 m afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht in eerste helft van 2022	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 11,6 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.	

		Vught - Villa Vught
• ACQUISITIEDATUM:	29 december 2020	
• ADRES:	Gogelstraat 3, 5262 AB Vught, Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 21 wooneenheden (19 zorgstudio's en 2 zorgappartementen)	
• LIGGING:	Pal in het centrum van Vught, op wandelafstand van diverse faciliteiten zoals winkels, supermarkten, restaurants, banken, kappers e.d.. Bovendien ligt het project ook vlakbij (een groene omgeving van) 's-Hertogenbosch. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de N65 (Tilburg-'s-Hertogenbosch) en de A2 ('s-Hertogenbosch-Woensel Noord) alsook met het openbaar vervoer dankzij een treinstation op 200 m en een bushalte die zich op 100 m van Villa Vught bevindt.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht in de eerste helft van 2022.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 6,2 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL6 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.	

		Amstelveen - Huize Elsrijk
• ACQUISITIEDATUM:	29 december 2020	
• ADRES:	Keizer Karelweg 489-491, 1181 RH Amstelveen, Nederland	
• EXPLOITANT:	Com4care B.V.	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 15 wooneenheden (15 zorgappartementen)	
• LIGGING:	In het noordelijke deel van Amstelveen, in de directe nabijheid van het Amsterdamse Bos en de monumentale Heemparken. Het pand is gesitueerd in een klassieke vooroorlogse wijk en tevens aan een ruim opgezette laan, die het Amsterdamse Olympisch Stadion en het Amstelveense Stadshart met elkaar verbindt. Enkele buurtwinkels en kleinschalige horecavoorzieningen liggen vlakbij. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A9 en de A10 alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte (connecties naar Amstelveen-centrum, Amsterdam en Schiphol) die zich vlak over de residentie bevindt.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht medio 2022.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20,5 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 6,2 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Share deal: Care Property Invest verwierf 100% van de aandelen in De Amsterdam Keizer B.V. (thans Care Property Invest.NL9 B.V.)	
• FINANCIERING	Vreemd vermogen	

3.1.2.3. LOPEDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

		Tilburg - Margaritha Maria Kerk
• ACQUISITIEDATUM:	26 maart 2019	
• ADRES:	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland	
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.	
• CAPACITEIT:	32 zorgappartementen	
• LIGGING:	Het project ligt in een nette woonwijk, centraal gelegen in de gemeente Tilburg, op de driehoek van de wijken Zorgvlied, Rooi Harten en Korvel. Vlakbij het project bevindt zich het "Kromhoutpark", diverse supermarkten en een apotheek.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering van de kerk voorzien in Q2 van 2021 en van de pastorijswoning in Q3 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 7,7 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		Middelburg - Sterrenwacht
• ACQUISITIEDATUM:	12 juni 2019	
• ADRES:	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg, Nederland	
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.	
• CAPACITEIT:	25 zorgstudio's	
• LIGGING:	Aan de rand van het centrum van Middelburg met een idyllische ligging, pal aan de Middelburgse Herengracht.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar circa 1930, oplevering voorzien in Q4 van 2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 5,7 miljoen	
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		Zeist - Villa Wulperhorst
• ACQUISITIEDATUM:	6 augustus 2019	
• ADRES:	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland	
• EXPLOITANT:	Valuas zorggroep	
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers	
• LIGGING:	In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 km afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 km afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	De renovatie- en bouwwerken voor het landhuis zijn ondertussen aangevangen en zullen waarschijnlijk voltooid zijn in Q2 van 2021. De herontwikkeling voor het koetshuis is ook van start gegaan en zou eveneens voltooid zijn in Q2 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 13,0 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst".	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		Hillegom - St. Josephkerk
• ACQUISITIEDATUM:	27 september 2019	
• ADRES:	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Nederland	
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.	
• CAPACITEIT:	38 zorgappartementen	
• LIGGING:	Het project is centraal gelegen en bevindt zich aan de doorgangsweg die heel Hillegom in de lengte doorkruist. Vlakbij het project bevindt zich het "Van Nispenpark" en diverse faciliteiten.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien in Q4 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 9,1 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		Zutphen - De Gouden Leeuw
• ACQUISITIEDATUM:	19 december 2019	
• ADRES:	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Nederland	
• EXPLOITANT:	Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")	
• CAPACITEIT:	29 zorgappartementen en 7 woonzorgstudio's voor herstelverblijven	
• LIGGING:	Het project zal één van de drie gebouwen gelegen binnen het high-end residentiële project "De Veste" zijn en ligt nabij de Coehoornsingel, naast een historische vestinggracht en de statige gebouwen die de buurt typeren. Het centrum van Zutphen, met talrijke horecagelegenheden, supermarkten, winkels en banken, bevindt zich op wandelafstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Constructiewerken zijn gestart in april 2019 en de oplevering is voorzien in Q3 van 2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 11,8 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

		Nijmegen - De Orangerie
• ACQUISITIEDATUM:	23 oktober 2018	
• ADRES:	Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen, Nederland	
• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.	
• CAPACITEIT:	68 zorgappartementen	
• LIGGING:	In de groenste wijk van de stad genaamd Dukenburg. De wijk staat bekend voor zijn rustig karakter en is geliefd bij jong en oud.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien in Q3 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 10,9 miljoen	
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

3.1.3. PROJECTEN BOEKJAAR 2020 IN SPANJE

3.1.3.1. NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	Madrid (Carabanchel) - Emera Carabanchel
• ACQUISITIEDATUM • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	24 juli 2020 Calle Juan Mieg 25, Carabanchel, 28054 Madrid, Spanje Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera Woonzorgcentrum met 179 woongelegenheden 149 kamers (119 éénpersoonkamers en 30 tweepersoonkamers) en 11 assistentiewoningen
• LIGGING:	Op 2,5 km van het centrum van Carabanchel (een district van Madrid). Banken, winkels en diverse restaurants bevinden zich op 210 m en het centrum van Madrid ligt op 6 km afstand. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A42, de M40 en de M45 en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 280 m van het project.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Verwachte start constructiewerken: Q3 2020. Voorlopige oplevering verwacht Q2 2022.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 14,6 miljoen.
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via haar Spaanse dochtervennootschap Care Property Invest Tulip SL van de grond op 24 juli 2020.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.

3.1.3.2. NIEUWE PROJECTEN GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vastgoedbeleggingen

	Mostoles (Madrid) - Emera Mostoles
• DATUM SIGNING • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	22 juni 2020 Calle Agustin de Betancourt 37, 28935, Mostoles, Madrid, Spanje Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera Woonzorgcentrum met 166 woongelegenheden 148 kamers (130 éénpersoonsskamers en 18 tweepersoonsskamers)
• LIGGING:	Naast een supermarkt en slechts op 1 km afstand van restaurants, winkels, banken etc. Het centrum van Mostoles (een district van Madrid) bevindt zich op 3 km afstand en het centrum van Madrid ligt 20 km verderop. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A5, de M50 en de M506 en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 350 m van het project.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Verwachte start constructiewerken: Q2 2021. Voorlopige oplevering verwacht Q2 2023.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 12,0 miljoen.
• TRANSACTIE:	Asset deal: Acquisitie via Spaanse dochtervennootschap Care Property Invest Tulip S.L. van de grond na het realiseren van enkele opschortende voorwaarden, gevolgd door financiering van de constructie in schijven.
• FINANCIERING:	Nog te bepalen – mix van eigen en vreemd vermogen'

	Murcia - Emera Murcia
• DATUM SIGNING • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	16 november 2020 Calle Avenida De La Justicia, Murcia, Spanje Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera Woonzorgcentrum met 171 woongelegenheden 128 kamers (85 éénpersoonsskamers en 43 tweepersoonsskamers) en een dagverzorgingscentrum met een capaciteit van 25 personen
• LIGGING:	Gelegen in een commerciële omgeving tussen de drie belangrijkste hoofdwegen van Murcia en vlak naast een residentiële buitenwijk van de stad. Er bevinden zich verschillende winkels en restaurants op 500 m afstand van het project. Het stadscentrum van Murcia ligt op 3 km afstand. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de N340 en de N301, alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 280 m afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht Q2 2021.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.
• INVESTERINGSWAARDE	Circa € 10,8 miljoen.
• TRANSACTIE:	Share deal: na de voorlopige oplevering zal onze Spaanse dochtervennootschap Care Property Invest Spain S.L. 100% van de aandelen in de vastgoedvennootschap waarin dit project opgenomen is verwerven.
• FINANCIERING:	Nog te bepalen – mix van eigen en vreemd vermogen'

3.1.4. ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2020

3.1.4.1. FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslorpnde vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum publicatie Belgisch staatsblad	Code publicatie Belgisch Staatsblad
Decorul nv	Care Property Invest nv	1 januari 2020	27 maart 2020	28 april 2020	BS 2020-04-28/0053385

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

3.1.4.2. OPRICHTING/VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest.NL7 B.V.	16 april 2020	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Care Property Invest.NL8 B.V.	19 oktober 2020	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Spain S.L.	21 juli 2020	Holding
Care Property Invest Tulip S.L.	21 juli 2020	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven
Care Property Invest Aster S.L.	10 november 2020	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven
Care Property Invest.NL9 B.V. (ex De Amsterdam Keizer B.V.)	29 december 2020	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven

3.1.4.3. KAPITAALVERHOOGING IN NATURA

Op 15 januari 2020 verwierf Care Property Invest de projecten "La Reposée" en "New Beaugency" te respectievelijk Bergen en Bernissart middels een inbreng in natura van de grond en het vastgoed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De transactie leidde tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.594.044 waarvan een bedrag van € 7.439.112 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 26.154.932 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.250.376 nieuwe aandelen. De aandelen werden uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.

3.1.4.4. KEUZEDIVIDEND

De raad van bestuur van Care Property Invest besloot op 27 mei 2020 om de aandeelhouders de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. Aandeelhouders hadden de keuze om (i) ofwel de nettodividendvordering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen, (ii) ofwel het dividend in cash te ontvangen, (iii) ofwel te opteren voor een combinatie van de twee voorgaande opties.

Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 52% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 11 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2019), ingeleverd werden in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest.

Hiervoor werden 273.091 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 25,53 per aandeel, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.970.784 (€ 1.624.755 in kapitaal en € 5.346.029 in uitgiftepremie). Vanaf 19 juni 2020 werd het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest dan ook vertegenwoordigd door 21.918.213 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto bedrag van € 6.377.578, werden in cash uitbetaald.

Samenvatting resultaat keuzedividend

Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouders	(I) de inbreng van zijn nettodividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe gewone aandelen; (II) uitbetaling van het dividend in geld; of (III) een combinatie van beide voorgaande opties.
Versterking eigen vermogen door keuzedividend	€ 6.970.784
% ingebrachte dividendrechten verbonden aan aandelen met coupon nr. 11	52%
Aantal nieuw uitgegeven gewone aandelen door het keuzedividend en het totale uitgiftebedrag hieraan verbonden	273.091 aandelen voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.970.784
Kapitaal Care Property Invest vanaf 19 juni 2020	€ 130.402.408
Totaal aantal aandelen Care Property Invest vanaf 19 juni 2020 (coupon nr. 13, delen in het resultaat vanaf 29 mei 2020)	21.918.213 aandelen
Netto totaal uit te keren bedrag in cash niet-ingebrachte dividendrechten	€ 6.377.577

3.1.4.5. KAPITAALVERHOOGING IN GELD (ABB)

Op 23 juni 2020 voltooide Care Property Invest een kapitaalverhoging d.m.v. versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuild offering) bij internationale institutionele beleggers, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders. Dit om verdere investeringen te kunnen financieren binnen het kader van haar groeiplan.

Er werden 2.191.821 nieuwe aandelen geplaatst (wat ongeveer 10% vertegenwoordigde van de uitstaande aandelen van de Vennootschap bij voltooiing van het aanbod), tegen een uitgifteprijs van € 27,25 per aandeel.

Als gevolg van de uitgifte van de nieuwe aandelen steeg het aantal uitstaande aandelen van de Vennootschap van 21.918.213 naar 24.110.034 gewone aandelen. De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 13 et seq. aangehecht en zullen delen in het resultaat met ingang van 29 mei 2020.

Care Property Invest haalde hiermee circa € 60 miljoen bruto op. Het kapitaal van de Vennootschap steeg van circa € 130,40 miljoen naar circa € 143,44 miljoen.

3.1.4.6. NIEUWE MANDATEN

Op 27 mei 2020 benoemde de algemene vergadering met onmiddellijke ingang mevrouw Valérie Jonkers en de heer Filip Van Zeebroeck als uitvoerend bestuurder voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024 en mevrouw Ingrid Ceusters en de heer Michel Van Geyte als niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder in de zin van artikel 7:87 WvV voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024.

3.1.4.7. WIJZIGING INTERNE ORGANEN

3.1.4.7.1. AUDITCOMITÉ

Op 4 november 2020 heeft de raad van bestuur van de Vennootschap de samenstelling van het auditcomité gewijzigd. De opdracht van het comité blijft ongewijzigd met name het waken over de juistheid en betrouwbaarheid van alle financiële informatie zowel intern als extern. Alsook erop toe zien dat de periodieke financiële verslagen van Care Property Invest een waarheidsgetrouw, eerlijk en helder beeld geven van de situatie en de toekomstperspectieven van de Vennootschap en in het bijzonder de controle van de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt.

De raad van bestuur benoemde volgende personen als lid van het auditcomité: de heer Paul Van Gorp, als voorzitter, de heer Mark Suykens, de heer Michel Van Geyte, mevrouw Ingrid Ceusters en de heer Dirk Van den Broeck.

3.1.4.7.2. BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Op 4 november 2020 heeft de raad van bestuur van de Vennootschap de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité gewijzigd. De opdracht van het comité blijft ongewijzigd met name het bijstaan en adviseren van de raad van bestuur conform artikel 7:100 WvV.

De raad van bestuur benoemde volgende personen als lid van het benoemings- en remuneratiecomité: de heer Mark Suykens, als voorzitter, mevrouw Ingrid Ceusters, mevrouw Caroline Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Willy Pintens.

3.1.4.7.3. INVESTERINGSCOMITÉ

Op 4 november 2020 heeft de raad van bestuur van de Vennootschap de samenstelling van het investeringscomité gewijzigd. De opdracht van het comité werd enigszins gewijzigd zodoende het sindsdien belast is met de taak om advies te geven inzake investerings- en eventuele desinvesteringsdossiers om zo het beslissingsproces te versnellen. De raad van bestuur, respectievelijk het college van dagelijks bestuur blijven verantwoordelijk voor het toezicht en het nemen van de definitieve beslissing.

De raad van bestuur benoemde volgende personen als lid van het investeringscomité: de heer Mark Suykens, als voorzitter, de heer Michel Van Geyte, mevrouw Caroline Riské en de heer Paul Van Gorp.

3.1.4.8. UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

Care Property Invest heeft het plafond van haar MTN-programma opgetrokken naar € 200 miljoen, inclusief verhoging van de bijkomende back-uplijnen.

3.1.4.9. OPRICHTING COLLEGE VAN DAGELIJKS BESTUUR

Op 15 juni 2020 ging de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap over tot afschaffing van de mogelijkheid tot delegatie van het operationeel bestuur aan een directiecomité (voorheen artikel 28 van de statuten) en keurde de wijziging van artikel 27 van de statuten goed waarbij de raad van bestuur het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap kan opdragen aan een college van dagelijks bestuur dat uit minstens drie leden bestaat. Elk lid van het college van dagelijks bestuur zal tevens 'gedelegeerd bestuurder' genoemd worden.

In aansluiting op de gewijzigde statuten besliste de raad van bestuur, met ingang vanaf 15 juni 2020, de overdracht van het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de Vennootschap aan een college van dagelijks bestuur, dat conform de gewijzigde statuten, uit minstens drie leden bestaat. De raad van bestuur benoemde volgende personen als lid van het college van dagelijks bestuur: de heer Peter Van Heukelom (CEO), de heer Dirk Van den Broeck, de heer Willy Pintens, de heer Filip Van Zeebroeck (CFO) en mevrouw Valérie Jonkers (COO). Doordat deze personen tevens als bestuurder benoemd zijn dragen zij allen eveneens de titel van gedelegeerd bestuurder.

3.1.4.10. CORONAVIRUS (COVID-19)

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

3.1.4.10.1. *IMPACT OP DE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT*

3.1.4.10.1.1. *HUURINKOMSTEN*

Care Property Invest heeft op dit ogenblik geen enkele achterstand inzake contractueel verschuldigde huurgeden die te wijten zijn aan de COVID-19-crisis, noch enige huurvrije periode of huurvermindering toegekend aan haar huurders. Ondanks dat er globaal in beperkte mate een lagere feitelijke bezetting in de woonzorgcentra in 2020 kon worden vastgesteld zijn deze steeds operationeel gebleven met strenge voorzorgsmaatregelen en heeft de COVID-19 crisis dus geen impact gehad op de betaling van de huurgeden van de operatoren aan de Vennootschap. Enerzijds kan de verklaring gevonden worden in de al bij al in globo beperkte terugval in feitelijke bezetting die sinds de zomer en het einde van de opnamestop over de ganse portefeuille terug is gestegen. Anderzijds ligt de verklaring hiervoor in de kwalitatieve huurdersbasis van de Vennootschap en de ondersteuning van overheidswege voor de sector in de regio's en landen waar de Vennootschap actief is. Desondanks blijft Care Property Invest de werkelijke bezettingsgraad en de vooruitgang van de vaccinaties van bewoners van woonzorgcentra, die als prioritair wordt aanzien, nauwgezet volgen.

3.1.4.10.1.2. *WINST EN DIVIDEND PER AANDEEL*

Ondanks de uitbraak van het virus, overtrof de aangepaste EPRA-winst per aandeel met € 0,99 de guidance van € 0,93 die Care Property Invest gegeven heeft in het persbericht dat gepubliceerd werd op 18 maart 2020 voor boekjaar 2020 en de verhoogde guidance van € 0,96 gegeven in het halfjaarverslag op 1 september 2020. Het dividend blijft onveranderd op € 0,80. Care Property Invest herinnert eraan dat het dividend over boekjaar 2020 gesplitst is in 2 coupons: coupon nr. 12 (dat een bedrag van € 0,32 vertegenwoordigt) en coupon nr. 13 (dat een bedrag van € 0,48 vertegenwoordigt) en dat deze twee coupons uitbetaald zullen worden na de gewone algemene vergadering van aandeelhouders over het boekjaar 2020, die plaatsvindt op 26 mei 2021. De betaaldatum is dan 28 mei 2021 (tenzij de Vennootschap ertoe zou beslissen om een keuzedividend open te stellen, waardoor de uitbetaling van het dividend plaatsvindt na de keuzeperiode).

3.1.4.10.2. *IMPACT OP DE BALANS*

3.1.4.10.2.1. *WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE*

De waarderingsverslagen van de externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen over het boekjaar 2020 met betrekking tot de volledige portefeuille aan vastgoedbeleggingen tonen een constante trend. Van een afwaardering op de portefeuille aan vastgoedbeleggingen ten gevolge van de COVID-19-crisis is er per 31 december 2020 allerm minst sprake. Globaal vond er zelfs een opwaardering van de ganse portefeuille plaats ten belope van € 2.598.197.

3.1.4.10.2.2. *SCHULDGRAAD*

Op 31 december 2020 bedroeg de schuldgraad van Care Property Invest 46,31%. Ondanks de COVID 19 -crisis en een record aan investeringen slaagde de Vennootschap er aldus in om door middel van een inbreng in natura, het aanbieden van een keuzedividend en een kapitaalverhoging d.m.v. versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek haar schuldgraad te doen dalen t.o.v. het begin van het boekjaar (op 31 december 2019 bedroeg de schuldgraad 49,32%). De beschikbare ruimte tot een schuldgraad van 60%, dewelke Care Property Invest heeft afgesproken met haar kredietverstrekkers in convenanten als maximale schuldgraad, bedraagt € 256,5 miljoen. Het bedrag aan hoofdsom van kredieten dat in het boekjaar 2021 dient terugbetaald te worden, bedraagt slechts € 33,2 miljoen waarvan € 3,2 miljoen daadwerkelijk dient terugbetaald te worden en het overige op verzoek van de Vennootschap kan doorgerold worden.

Care Property Invest heeft een MTN-programma van € 200 miljoen. Op 31 december 2020 had Care Property Invest € 92 miljoen uitstaan als commercial paper dewelke voor meer dan 100% was ingedekt door specifieke, bijbehorende back-uplijnen. Care Property Invest wenst erop te wijzen dat zij nog steeds commercial paper kan doorrollen aan een totale kost voor de vennootschap van 10 bp.

Care Property Invest beschikt op 31 december 2020 over ca. € 225 miljoen aan bevestigde niet-opgenomen kredietlijnen waarvan € 110 miljoen specifieke back-uplijnen voor het MTN programma. Dat Care Property Invest nog steeds toegang krijgt tot bijkomende kredietfaciliteiten, bewijst het vertrouwen dat kredietverstrekkers hebben in Care Property Invest, haar activiteiten en haar management.

3.1.4.10.2.3. ONTWIKKELINGEN OPGENOMEN OP DE BALANS

De ontwikkelingspipeline van de Vennootschap betreft enkele projecten in Nederland en 1 project in Spanje.

De bouwactiviteiten werden in Nederland sinds de uitbraak voortgezet met respect voor de maatregelen die door de Nederlandse overheid werden opgelegd ter indijking van het COVID-19-virus. De opgelopen vertraging die specifiek veroorzaakt wordt door de COVID-19-crisis blijft moeilijk te kwantificeren maar lijkt eerder beperkt te zijn. De oplevering van een heel aantal projecten is voorzien in de komende maanden zodat deze zullen bijdragen tot een stijging van de huurinkomsten. Het project in Spanje werd opgestart in de tweede jaarhelft van 2020 en loopt momenteel op schema. De Vennootschap volgt de projecten nauwgezet op en communiceert tijdig indien bepaalde deadlines niet gerespecteerd worden.

3.1.4.10.3. TOEKOMSTIGE IMPACT

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

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

3.1.4.11. LONG-TERM INCENTIVE PLAN

Care Property Invest kondigde op 18 november 2020 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om het terugkoopprogramma eigen aandelen, zoals aangekondigd op 8 april 2019, verder te zetten voor een totaalbedrag van maximaal € 180.000 ter verwerving van maximaal 6.000 aandelen, binnen de grenzen van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop eigen aandelen, zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 15 juni 2020. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Care Property Invest onderkent de noodzaak om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken en -tendensen, zijn het remuneratie- en benoemingscomité en de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Care Property Invest kan participeren en er aldus een alignering van de belangen van het management en die van de Vennootschap en haar aandeelhouders bestaat. Deze wijze van verlonen past dan ook binnen het deugdelijk bestuur dat de Vennootschap nastreeft. De koppeling van een passend gedeelte van het remuneratiepakket aan de prestaties is immers

ook uitdrukkelijk opgenomen in de Corporate Governance Code. Care Property Invest past de bepalingen en richtlijnen van deze Code integraal toe op haar long-term incentive plannen. Het terugkoopprogramma wordt uitgevoerd door een onafhankelijke broker, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving met betrekking tot inkoop van eigen aandelen.

Op 30 november 2020 maakte Care Property Invest bekend dat zij, in overeenstemming met artikel 8:4 van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het WVV, 6.000 eigen aandelen heeft ingekocht op Euronext Brussels. De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 27,74 per aandeel.

Gedetailleerd overzicht van de verrichtingen per dag:

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
18 november 2020	750	28,14	28,05	28,20	21.105
19 november 2020	750	27,95	27,95	27,95	20.963
20 november 2020	1.500	27,66	27,40	27,80	41.488
23 november 2020	750	27,75	27,75	27,75	20.813
24 november 2020	1.000	27,61	27,20	27,75	27.613
25 november 2020	250	27,20	27,20	27,20	6.800
26 november 2020	-	-	-	-	0
27 november 2020	1.000	27,65	27,60	27,70	27.650
Totaal	6.000	27,74			166.432

3.2. Gebeurtenissen na afsluiting van boekjaar 2020

3.2.1. BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

3.2.1.1. BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

3.2.1.1.1. NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

	Attart - Résidence des Ardennes
	• ACQUISITIEDATUM 20 januari 2021 • ADRES: Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attart, België • EXPLOITANT: Services Ardennes Srl (een dochtervennootschap van My-Assist) • CAPACITEIT: • Heden: bestaand woonzorgcentrum met 150 woonegelegenheden en een groep van 26 erkende assistentiewoningen • Na voltooiing van de werken: bestaand woonzorgcentrum met 150 woonegelegenheden en een groep van 50 erkende assistentiewoningen
• LIGGING:	Gelegen in het centrum van Attart, vlakbij de grens met het Groothertogdom Luxemburg. Het project bevindt zich op 700 m van het postkantoor, het gemeentehuis en diverse winkels, restaurants en supermarkten. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de E25 (Luik–Bastenaken–Aarlen), de N87 (richting Parette) en de N4 (richting Aarlen) alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die vlak voor de deur van het project staat.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Het bestaande WZC werd gebouwd in 2004. Een eerste uitbreiding hiervan vond plaats in 2012 en een tweede in 2017. De voorlopige oplevering van de lopende bouwwerken wordt verwacht in Q3 van 2021.
• TYPE CONTRACT:	Langetermijnverpachtovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 29 jaar.
• INBRENGWAARDE:	Circa € 42,1 miljoen (inbreng in natura)
• BIJKOMENDE INVESTERINGSKOST:	Circa € 2,2 miljoen. (investeringskost lopende bouwwerken)
• TRANSACTIE:	Asset deal
• FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 42.087.805 werden 1.696.114 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 24,81 per aandeel.

3.2.2. KAPITAALVERHOOGING IN NATURA

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

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

3.2.3. UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

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

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 als in andere geografische kernmarkten binnen de EER.

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt "3.1. Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2020" op pagina 9.

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

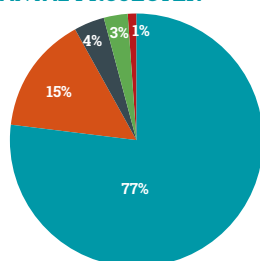
4. Patrimonium

31 december 2020	Aanschaffings waarde	Reële waarde	Huuropbrengst
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	394.687.467	420.108.326	18.186.789
Financiële leasings in exploitatie	227.690.694	287.828.165	15.785.231
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	49.311.272	51.407.814	2.231.076
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	40.705.692	56.210.609	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	3.344.836	4.715.000	0
Totaal	715.739.961	820.269.914	36.203.096

Op 31 december heeft Care Property Invest 124 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 11 projecten in ontwikkeling.

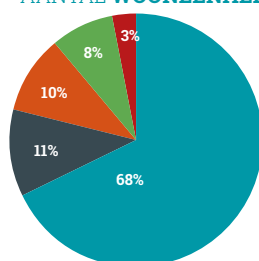
4.1. Geografische spreiding

GEOGRAFISCHE SPREIDING
AANTAL PROJECTEN



31 december 2020

GEOGRAFISCHE SPREIDING
AANTAL WOONEENHEDEN



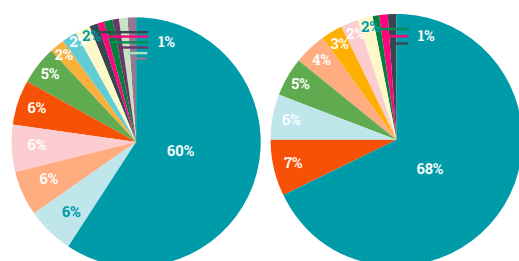
31 december 2020

- Vlaams Gewest (BE)
- Waals Gewest (BE)
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BE)
- Nederland (NL) ⁽¹⁾
- Spanje (ES) ⁽²⁾

(1) Op 31 december 2020 zijn de vastgoedbeleggingen "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), St. Josephkerk te Hillegom "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL), "Aldenborgh" te Roermond (NL), "Villa Vught" te Vught (NL), "Mariënhaven" te Warmond (NL) en "Huize Elsrijk" te Amstelveen (NL) nog in ontwikkeling.

(2) Op 31 december 2020 is de vastgoedbelegging "Emera Carabanchel" te Carabanchel (ES) nog in ontwikkeling.

4.2. Verdeling aantal projecten per exploitant

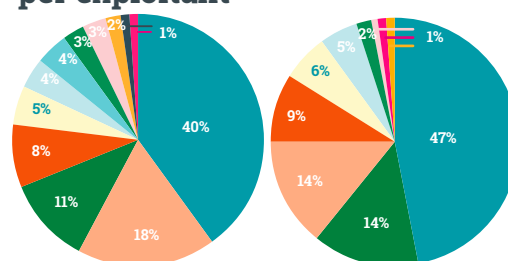


31 december 2020

31 december 2019

(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 31 december 2020: Ontzorgd Wonen Group, Com4Care B.V., Aldenborgh Exploitatie en Emera.

4.3. Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant



31 december 2020

31 december 2019

- | | | |
|--|--|---|
| België | Nederland | Spanje |
| ■ Anima Care | ■ Valuas Zorggroep | ■ Emera ⁽¹⁾ |
| ■ Armonea | ■ Ontzorgd Wonen Groep ⁽¹⁾ | |
| ■ My Assist | ■ Korian | |
| ■ vzw's | ■ De Gouden Leeuw Groep | |
| ■ OCMW's | ■ Com4Care B.V. ⁽¹⁾ | |
| ■ Orelia Group | ■ Aldenborgh Exploitatie ⁽¹⁾ | |
| ■ Korian | | |
| ■ Vulpia Care Group | | |
| ■ Résidence du Lac SA | | |

5. Beurskoers en volume

5.1. Aantal en soorten aandelen

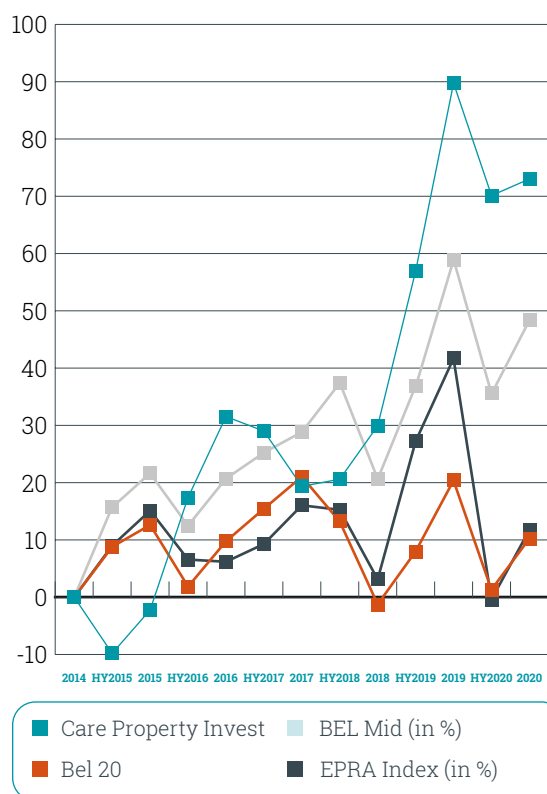
Aantal aandelen op	31/12/2020	31/12/2019
Totaal aantal aandelen	24.110.034	20.394.746
waarvan:		
- Aantal aandelen in omloop	24.103.156	20.389.088
- Aantal eigen aandelen	6.878	5.658
Waarde aandelen op	31/12/2020	31/12/2019
Beurskoers op afsluitdatum	€ 26,90	€ 29,50
Hoogste slotkoers over de periode	€ 34,90	€ 29,90
Laagste slotkoers over de periode	€ 22,30	€ 19,90
Gemiddelde beurskoers	€ 27,93	€ 24,96
Beurskapitalisatie	€ 648.559.915	€ 601.645.007
Nettowaarde per aandeel	€ 15,34	€ 13,06
Premie t.o.v. reële nettowaarde	75,34%	125,87%
EPRA NAW per aandeel	€ 20,12	€ 18,47
Premie t.o.v. EPRA NAW	33,68%	59,68%
Free float	99,97%	99,97%
Gemiddeld dagelijks volume	30.696	18.551
Omloopsnelheid	34,96%	23,67%
Dividend per aandeel op	31/12/2020	31/12/2019
Brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,80	€ 0,77
Nettodividend per aandeel	€ 0,68	€ 0,65
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	2,97%	2,61%
Pay-out ratio statutair	84,14%	95,67%
Pay-out ratio geconsolideerd	80,57%	83,94%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 26 mei 2021. Coupon 12 geeft recht op een dividend van € 0,32 en coupon 13 op een dividend van € 0,48.

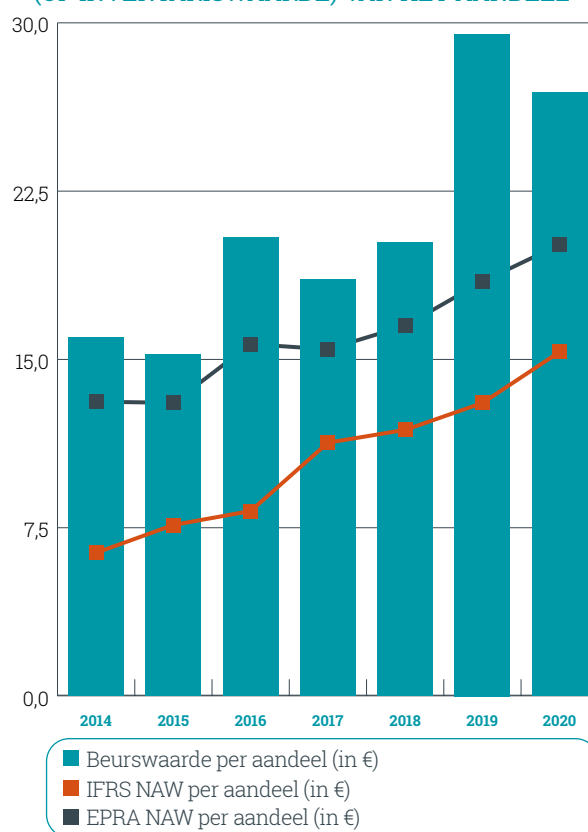
✚ Voor boekjaar 2020 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van € 0,80 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,68 per aandeel en een stijging van 3,9%.

VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN

Evolutie beurskoers (in %)

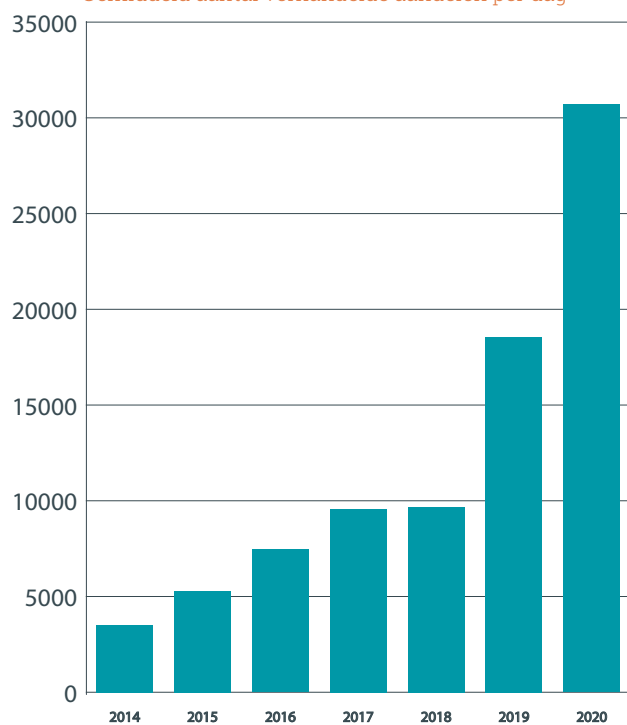


EVOLUTIE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOWAARDE (OF INVENTARISWAARDE) VAN HET AANDEEL



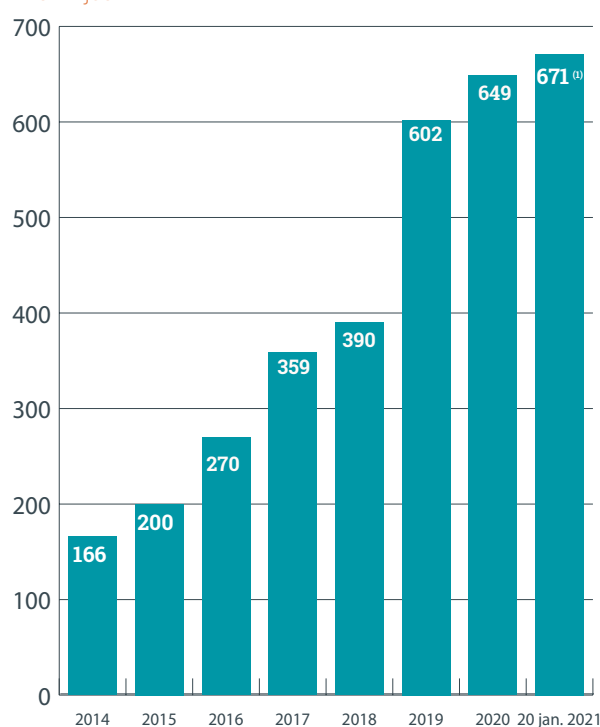
LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN

Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag



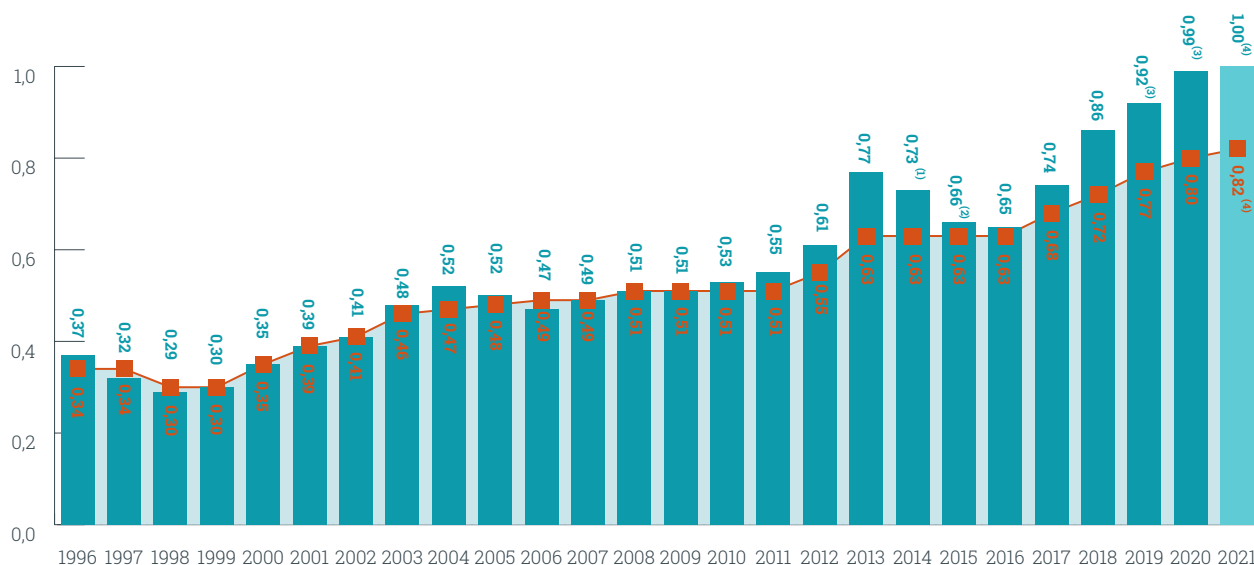
EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE

€ Miljoen



(1) Stijging marktkapitalisatie vanaf 20 januari 2021 a.g.v. de kapitaalverhoging in natura door de aankoop van het woonzorgcentrum met assistentiewoningen "Résidence des Ardennes" in Attart. Hiervoor werden 1.696.114 nieuwe aandelen uitgegeven waardoor het aantal aandelen steeg tot 25.806.148.

EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND (IN €/AANDEEL) SINDS BEURSINTRODUCTIE



(1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.

(2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.

(3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).

(4) Vooruitzichten. Zie ook in dit persbericht bij punt "9.3. Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat" op pagina 52.

Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel).

Brutodividend (in €/aandeel). Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1.000.

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

6.1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat ⁽¹⁾

Bedragen in EUR		31/12/2020	31/12/2019
I	Huurinkomsten (+)	36.203.096	29.481.755
NETTOHUURRESULTAAT		36.203.096	29.481.755
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+) ⁽¹⁾	551.247	366.076
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-551.247	-366.076
VASTGOEDRESULTAAT		36.203.096	29.481.755
IX	Technische kosten (-)	-2.284	0
VASTGOEDKOSTEN		-2.284	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.200.812	29.481.755
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-7.217.459	-4.929.433
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.362.430	1.618.430
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		30.345.783	26.170.752
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	2.598.197	10.129.700
XIX	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	-274.559
OPERATIONEEL RESULTAAT		32.943.980	36.025.893
XX	Financiële inkomsten (+)	90	20.693
XXI	Netto-interestkosten (-)	-7.099.028	-6.205.675
XXII	Andere financiële kosten (-)	-535.760	-244.040
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-5.358.254	-3.061.553
FINANCIEEL RESULTAAT		-12.992.952	-9.490.574
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		19.951.028	26.535.319
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	90.241	-165.748
XXV	Exittaks (-)	-176.357	589.882
BELASTINGEN		-86.116	424.134
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		19.864.912	26.959.453
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLIBAAL RESULTAAT		19.864.912	26.959.453

(1) A.g.v. een reclassificatie tussen de rubriek XV enerzijds en de rubrieken V en VII anderzijds werden eveneens de cijfers per 31 december 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

6.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2020	31/12/2019
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	19.864.912	26.959.453
Nettoresultaat er aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,8598	1,3222
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	14,45%	22,22%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	3,20%	4,48%

6.3. Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2020	31/12/2019
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	19.864.912	26.959.453
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	3.094.548	-8.256.201
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	211.654	180.950
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.598.197	-10.129.700
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.358.254	3.061.553
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	122.836	-1.644.083
Voorzieningen	0	521
Ander portefeuilresultaat	0	274.559
AANGEPASTE EPRA-WINST	22.959.461	18.703.252
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,9937	0,9173
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	16,70%	15,42%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	3,69%	3,11%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 20.389.088 per 31 december 2019 en steeg naar 23.105.198 aandelen per 31 december 2020. Het aantal aandelen bedroeg 20.394.746 per 31 december 2019 (inclusief 5.658 eigen aandelen) en steeg naar 24.110.034 aandelen per 31 december 2020 (inclusief 6.878 eigen aandelen).

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van de woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency" gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart waarvoor 1.250.376 nieuwe aandelen werden uitgegeven op 15 januari 2020, (ii) een keuzedividend over het boekjaar 2019 welk succesvol afgerond werd op 19 juni 2020 en leidde tot de uitgifte van 273.091 nieuwe aandelen en (iii) een kapitaalverhoging in geld via een versnelde private plaatsing waarvoor 2.191.821 nieuwe aandelen werden uitgegeven op 25 juni 2020. De aandelen uitgegeven onder (i) geven recht op dividend over het volledige boekjaar 2020 (coupon 12 et seq.), deze uitgegeven onder (ii) en (iii) delen in het resultaat vanaf 29 mei 2020 (coupon 13 et seq.).

Door de inbreng in natura van "Résidence des Ardennes", gelegen te Attert, op 20 januari 2021 werden 1.696.114 nieuwe aandelen uitgegeven zodat het totaal aantal aandelen momenteel 25.806.148 bedraagt. Dit leidde tot een verhoging van € 10.091.030 van de post kapitaal en € 31.996.775 van de post uitgiftepremie.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "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 € 26,90 per 31 december 2020 en € 29,50 per 31 december 2019. 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 2019 met 8,55% gedaald.

De **huurinkomsten** per 31 december 2020 zijn gestegen met 22,80% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie te verklaren door bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen in 2020. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in de loop van 2019 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2020.

De toename van de inkomsten uit financiële leasings is, naast indexatie, te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze in 2019 en het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke begin 2020.

Per 31 december 2020 heeft de Vennootschap geen noemenswaardige huurachterstallen, waardoor er aldus ook geen vorderingen dienden te worden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren. De Vennootschap bleef in 2020 dan ook gevrijwaard van enige impact op de inning van de huurinkomsten ten gevolge van de COVID-19 crisis.

De **algemene kosten** van de vennootschap zijn ten opzichte van 31 december 2019 gestegen met € 2.288.025. De stijging wordt verklaard door de aanpassing in de provisie voor de bonussen van het management dewelke reeds in het eerste kwartaal werd uitgevoerd, evenals een stijging van de externe adviezen in het kader van de toetreding tot de Spaanse markt. Het gemiddeld personeelsbestand steeg eveneens van 12,26 VTE's per 31 december 2019 naar 15,02 VTE's per 31 december 2020.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 1.618.430 per 31 december 2019 naar € 1.362.430 per 31 december 2020. De daling is toe te schrijven aan de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke

De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkost ten belope van € 499.029, dewelke wordt geactiveerd via de "andere operationele opbrengsten". Verder bestaat deze post uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 1.529.761 m.b.t. de projecten "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke en "De Nieuwe Ceder" te Deinze en de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -122.836. Deze laatste betreft een niet-kaselement dewelke gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 2.598.197 per 31 december 2020. Dit is een beperktere stijging in reële waarde t.o.v. deze per 31 december 2019 dewelke grotendeels kan worden toegeschreven aan de vertraagde voortgang van de ontwikkelingsprojecten. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variëaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn gestegen als gevolg van het bijkomend aantrekken van vreemde middelen die, naast de reeds vermelde kapitaalverhogingen, werden aangetrokken ter financiering van de acquisities die in de loop van 2020 hebben plaatsgevonden. De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 2,22% per 31 december 2020. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,35% per 31 december 2019.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een daling in de marktrentevoeten en het afsluiten van 4 bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € 5.358.254 per 31 december 2020. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -27.975.990 ten opzichte van € -22.617.736 per 31 december 2019.

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 2020 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen. Het positieve saldo m.b.t. de exittaks per 31 december 2019 was het gevolg van de impact van het verlaagde exittakstarief van 12,75%, dewelke vanaf aanslagjaar 2021 opnieuw gestegen is naar 15%.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2020 op geconsolideerde basis € 22.959.461 ten opzichte van € 18.703.252 op 31 december 2019. Dit betekent een stijging van 22,76%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,9173 op 31 december 2019 naar € 0,9937 op 31 december 2020. Dit vertegenwoordigt een stijging van 8,33% en ligt lager door de toename van het aantal uitgegeven aandelen. De Vennootschap overtreft hiermee de prognoses die zij aan het begin van het boekjaar had meegedeeld.

6.4. Geconsolideerde balans ⁽¹⁾

Bedragen in EUR		31/12/2020	31/12/2019
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		739.484.884	566.900.062
B.	Immateriële vaste activa	158.457	174.260
C.	Vastgoedbeleggingen	533.854.521	357.245.670
D.	Andere materiële vaste activa	2.271.023	9.909.596
E.	Financiële vaste activa	177.036	633.303
F.	Vorderingen financiële leasing	187.355.753	183.842.688
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	15.666.584	15.094.545
H.	Uitgestelde belastingen - activa	1.510	0
II. VLOTTENDE ACTIVA		9.732.072	5.975.797
D.	Handelsvorderingen	2.459.728	838.493
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.294.990	1.445.296
F.	Kas en kasequivalenten	3.751.851	3.347.195
G.	Overlopende rekeningen	1.225.503	344.813
TOTAAL ACTIVA		749.216.956	572.875.859
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		369.779.481	266.291.362
A.	Kapitaal	143.442.647	121.338.541
B.	Uitgiftepremie	181.447.992	104.174.862
C.	Reserves	25.023.929	14.258.127
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	19.864.912	26.519.833
VERPLICHTINGEN		379.437.475	306.584.497
I. Langlopende verplichtingen		237.598.310	189.839.023
B.	Langlopende financiële schulden	205.399.114	164.999.835
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	27.975.990	23.075.069
E.	Andere langlopende verplichtingen	1.782.301	1.764.119
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.440.906	0
II. Kortlopende verplichtingen		141.839.165	116.745.474
B.	Kortlopende financiële schulden	125.266.029	108.885.078
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.096.802	4.201.363
E.	Andere kortlopende verplichtingen	2.440.285	2.477.769
F.	Overlopende rekeningen	2.036.050	1.181.264
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		749.216.956	572.875.859

(1) A.g.v. een reclassificatie tussen de rubriek A. Voorzieningen (op het passief) enerzijds en de rubriek D. Handelsvorderingen (op het actief) anderzijds werden eveneens de cijfers per 31 december 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2020 met € 176.608.851 dankzij de verwerving van vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "La Reposée" te Bergen (België), "New Beaugency" te Bernissart (België), "De Wand" te Laken (België), "Keymolen" te Lennik (België), "Westduin" te Westende (België), "De Meerlhorst" te Heemstede (Nederland), "Het Witte Huis" te Oegstgeest (Nederland), "Villa Oranjepark" te Oegstgeest (Nederland) en "Boarnsterhim State" te Aldeboarn (Nederland) en projectontwikkelingen, zijnde de projecten "Aldendorp" te Roermond (Nederland), "Villa Vught" te Vught (Nederland), "Mariënhaven" te Warmond (Nederland), "Huize Elsrijk" te Amstelveen (Nederland) en "Emera Carabanchel" te Madrid (Spanje). Eveneens wordt de stijging verklaard door de voltooiing van het project "Nuance" te Vorst (België) en de verdere ontwikkeling van de projecten "De Orangerie" te Nijmegen (Nederland), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (Nederland), "Sterrenwacht" te Middelburg (Nederland), "Villa Wulperhorst" te Zeist (Nederland), "St. Josephkerk" te Hillegom (Nederland) en "De Gouden Leeuw" te Zutphen (Nederland).

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 532,4 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze regionaal bepaald.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2020 bevat deze rubriek € 2.246.034 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik". De "vorderingen financiële leasing" m.b.t. projecten in uitvoering zijn na de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke overgeboekt naar de vorderingen financiële leasing.

Vorderingen financiële leasing

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

De toename van de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke, ten belope van € 8.554.110 waarvan op moment van oplevering reeds € 4.230.112 werd terugbetaald.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen, Deinze en Middelkerke naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 287.828.166 op 31 december 2020.

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

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

De toename van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt op 31 december 2020 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 200 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2020 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 92,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/12/2020	31/12/2019
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,33	6,77
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	330.582.772	273.884.913
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,22%	2,35%
Bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	156.914.042	92.265.802
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-27.975.990	-22.617.736

(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 verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2021 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad. Eveneens maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet. Zo heeft de Vennootschap 99,06% van haar schulden ingedekt per 31 december 2020, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet, wat een stijging betekent t.o.v. 31 december 2019 waar het indekkingspercentage 78,38% betrof.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,31% op 31 december 2020. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 256,5 miljoen 31 december 2020.

De **andere langlopende verplichtingen** kennen een lichte stijging t.o.v. 31 december 2019 tot een bedrag van € 1.782.301 en betreffen de schuld m.b.t. het zakelijk recht van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval, "Residentie De Anjers" te Balen en "Villa Wulperhorst" te Zeist, dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **handelsschulden en andere kortlopende schulden** bedragen € 12.096.802 per 31 december 2020, wat aanzienlijk hoger is dan gebruikelijk. Hiervan heeft € 7.382.704 betrekking op nog te ontvangen facturen voor de projecten "Mariënhaven" te Warmond (Nederland) en "Villa Vught" te Vught (Nederland), welke kort voor jaareinde werden verworven. Deze bedragen werden in de loop van januari 2021 vereffend.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een lichte daling t.o.v. 31 december 2020 tot een bedrag van € 2.440.285 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

6.5. Geconsolideerde balans met financiële leasings aan reële waarde ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/12/2020	31/12/2019
Immateriële vaste activa	158.457	174.260
Vastgoedbeleggingen	533.854.521	357.245.670
Financiële leasevorderingen en handelsvorderingen	287.828.166	286.714.450
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	457.333
Uitgestelde belastingen - activa	1.510	0
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	8.428.280	12.714.169
Kas en kasequivalenten	3.751.851	3.347.195
TOTAAL ACTIVA	834.022.785	660.653.077
Eigen vermogen	369.779.481	266.291.362
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	84.805.829	87.777.217
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad ⁽²⁾	346.984.529	282.328.164
Andere verplichtingen	32.452.946	24.256.333
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	834.022.785	660.653.077
SCHULDGRAAD	41,60%	42,76%

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

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

6.6. Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/12/2020	31/12/2019
Totale activa	749.216.956	572.875.859
Verplichtingen	-379.437.475	-306.584.497
NETTO ACTIVA	369.779.481	266.291.362
Netto activa per aandeel	15,34	€ 13,06
Totale activa	749.216.956	572.875.859
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-351.461.485	-283.966.761
NETTO ACTIVA EXCL "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	397.755.471	288.909.098
Netto activa excl "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel	€ 16,50	€ 14,17
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	834.022.785	660.653.077
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-349.020.579	-283.966.761
NETTO ACTIVA EXCL "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL RW FIN LEASING (EPRA NAW)	485.002.206	376.686.316
Netto activa excl "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel	€ 20,12	€ 18,47

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 31 december 2020 beschikte de Vennootschap over 6.878 eigen aandelen.

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

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

Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 670 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 270 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest⁽²⁾.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in oktober 2019 een update van het rapport getiteld "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen. Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2020 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2020 voor de vierde keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

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 2020 samengesteld op basis van een groep van 103 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 246 miljard (volledige marktkapitalisatie).

(1) Uitsluitend in Europees vastgoed.

(2) Zie hoofdstuk "V. EPRA" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 vanaf pagina 124, "VI. EPRA" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 vanaf pagina 152 en "VII. Epra" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 vanaf pagina 102.

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. 2020, a.d.h.v. een beperkt nazicht 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.

		31/12/2020	31/12/2019
EPRA winst	x € 1.000	22.625	19.891
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,98	0,98
Aangepaste EPRA winst	x € 1.000	22.959	18.703
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	0,99	0,92
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,91%	11,08%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,91%	11,08%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
		31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAW	x € 1.000	485.002	376.686
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	€/aandeel	20,12	18,47
EPRA NNNAW	x € 1.000	419.811	325.018
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	€/aandeel	17,42	15,94
EPRA NRV	x € 1.000	498.785	387.156
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	20,69	18,99
EPRA NTA	x € 1.000	482.403	376.512
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	20,01	18,47

		31/12/2020	31/12/2019
EPRA NDV	x € 1.000	419.811	325.018
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	17,42	15,94
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,08%	5,15%
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)	%	5,08%	5,20%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,13%	0,00%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2020 zijn er 5 leegstaande flats voor het project "Tilia".

7.2.1. EPRA-WINST

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	19.865	26.959
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	2.760	-7.068
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-2.598	-10.130
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten	5.358	3.062
EPRA-winst	22.625	19.891
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	23.105.198	20.389.088
EPRA-winst per aandeel (in €)	0,98	0,98

(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	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	19.865	26.959
Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:	3.095	-8.256
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-2.598	-10.130
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten	5.358	3.062
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	334	-1.188
Aangepaste EPRA-winst	22.959	18.703
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	23.105.198	20.389.088
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)	0,99	0,92

(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	31/12/2020	31/12/2019
EPRA-winst	22.625	19.891
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	212	181
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	123	-1.644
Voorzieningen	0	1
Ander portefeuilleresultaat	0	275
AANGEPASTE EPRA-winst	22.959	18.703

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
EPRA-winst	0,9792	0,9756
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0092	0,0089
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0053	-0,0806
Voorzieningen	0,0000	0,0000
Ander portefeuilleresultaat	0,0000	0,0135
AANGEPASTE EPRA-winst	0,9937	0,9173
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	23.105.198	20.389.088

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

7.2.4. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
NAW volgens de jaarrekening	369.779	266.291
NAW per aandeel volgens de jaarrekening	15,34	13,06
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	369.779	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasingen ⁽¹⁾	84.806	87.777
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	-27.976	-22.618
(v.a) Uitgestelde belastingen	-2.441	0
EPRA NAW	485.002	376.686
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.103.156	20.389.088
EPRA NAW per aandeel (in €)	20,12	18,47

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

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

7.2.5. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAW	485.002	376.686
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-27.976	-22.618
(ii) Reële waarde van de schuld	-34.774	-29.051
(iii) Uitgestelde belastingen	-2.441	0
EPRA NNNAW	419.811	325.018
Aantal aandelen ⁽¹⁾	24.103.156	20.389.088
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	17,42	15,94

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

7.2.6. EPRA NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	369.779	266.291
Verwaterde NAW	369.779	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	84.806	87.777
Verwaterde NAW aan fair value	454.585	354.069
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-27.976	-22.618
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	16.223	10.469
EPRA NRV	498.785	387.156
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.103.156	20.389.088
EPRA NRV per aandeel (in €)	20,69	18,99

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

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

7.2.7. EPRA NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	369.779	266.291
Verwaterde NAW	369.779	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	84.806	87.777
Verwaterde NAW aan fair value	454.585	354.069
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-27.976	-22.618
(viii.b) immateriële vaste activa	158	174
EPRA NTA	482.403	376.512
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.103.156	20.389.088
EPRA NTA per aandeel (in €)	20,01	18,47

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

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

7.2.8. EPRA NET DISPOSAL VALUE (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	369.779	266.291
Verwaterde NAW	369.779	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	84.806	87.777
Verwaterde NAW aan fair value	454.585	354.069
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-34.774	-29.051
EPRA NDV	419.811	325.018
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.103.156	20.389.088
EPRA NDV per aandeel (in €)	17,42	15,94

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

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

7.2.9. EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	532.442	355.560
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	287.828	286.714
Projectontwikkelingen (-)	-60.926	-43.062
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	759.344	599.212
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	13.493	8.606
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	772.837	607.818
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	39.239	31.287
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	39.239	31.287
Huurskortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	46	303
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	39.285	31.590
EPRA NIR (in %)	5,08%	5,15%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,08%	5,20%

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

7.2.10. EPRA HUURLEEGSTAND

Boekjaar afgesloten op	31/12/2020	31/12/2019
Huuroppervlaktes (in m²)	392.660	340.150
GHW van leegstaande oppervlaktes	45	0
GHW van de totale portefeuille	33.880	33.254
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,13%	0,00%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2020 zijn er 5 leegstaande flats voor het project "Tilia".

7.2.11. VASTGOEDPORTEFEUILLE - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

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

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2019				31/12/2020		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten van de periode	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	27.833	4.312	0	29.660	33.972	28.067	0,84%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	12.702	4.144	0	14.042	18.187	12.792	
Financiële leasingen	15.131	167	0	15.618	15.785	15.275	
Nederland	280	722	0	1.509	2.231	287	2,65%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	280	722	0	1.509	2.231	287	
Financiële leasingen	0	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasingen in exploitatie	28.113	5.034	0	31.169	36.203	28.354	0,86%

7.2.12. EPRA KOSTRATIO'S

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-5.857	-3.311
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	0	0
Technische kosten	-2	0
Algemene kosten van de vennootschap	-7.217	-4.930
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.362	1.619
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-5.857	-3.311
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-5.857	-3.311
Brutohuurinkomsten (C)	36.824	29.893
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	15,91%	11,08%
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	15,91%	11,08%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	2.429	1.150

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

7.2.13. EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2020	31/12/2019
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities ⁽¹⁾	109.905	28.399
(2) Ontwikkeling ⁽²⁾	30.507	28.353
(3) Vastgoed in exploitatie ⁽³⁾	65	13
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	65	13
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	140.477	56.766
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kas basis	140.477	56.766
Bedragen in 1.000 EUR		
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasings		
(2) Ontwikkeling ⁽²⁾	427	10.383
(3) Vastgoed in exploitatie ⁽³⁾	99	618
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	99	618
(4) Gekapitaliseerde rente	529	74
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings	1.054	11.075
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings op kas basis	1.054	11.075

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

- (1) **2020:** Het betreffen de acquisities van de projecten La Reposée te Mons (BE), New Beaugency te Bernissart (BE), De Wand te Laken (BE), Keymol te Lennik (BE), Westduin te Westende (BE), Het Witte Huis te Oegstgeest (NL), Villa Oranjepark te Oegstgeest (NL), De Meerlhorst te Heemstede (NL) en Boarnsterhim State te Aldeboarn (NL).
2019: Het betreffen de acquisities van de projecten Huize Elckerlyc te Riemst (BE), La Résidence du Lac te Genval (BE), Villa Sijthof te Wassenaar (NL), De Gouden Leeuw te Laag-Keppel (NL) en De Gouden Leeuw te Zelhem (NL).
- (2) **Vastgoedbeleggingen:**
2020: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten Nuance te Vorst (BE), De Orangerie te Nijmegen (NL), Margaritha Mariakerk te Tilburg (NL), Sterrenwacht te Middelburg (NL), Villa Wulperhorst te Zeist (NL), St. Josephkerk te Hillegom (NL), De Gouden Leeuw te Zutphen (NL) evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten Aldenborgh te Roermond (NL), Mariënhaven te Warmond (NL), Villa Vught te Vught (NL) en Emera Carabanchel te Madrid (ES).
2019: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten Nuance te Vorst (BE) en De Orangerie te Nijmegen (NL) evenals de acquisities van de ontwikkelingsprojecten Margaritha Mariakerk te Tilburg (NL), Sterrenwacht te Middelburg (NL), Villa Wulperhorst te Zeist (NL), St. Josephkerk te Hillegom (NL) en De Gouden Leeuw te Zutphen (NL).
Financiële leasings:
2020: Het betreft de verdere ontwikkeling van het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE) voor oplevering.
2019: Het betreft de verdere ontwikkeling van de projecten De Nieuwe Ceder te Deinze (BE) en Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE).
Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.
- (3) **Vastgoedbeleggingen:**
Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.
Financiële leasings:
2020: Het betreft de activatie van kosten n.a.v. de voorlopige oplevering van het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE).
2019: Het betreft de activatie van kosten n.a.v. de voorlopige oplevering van het project De Nieuwe Ceder te Deinze (BE).
Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.
- (4) **2020:** Het betreffen de gekapitaliseerde financieringskosten m.b.t. het project Assistentiewoningen De Stille Meers te Middelkerke (BE).
2019: Het betreffen de gekapitaliseerde financieringskosten m.b.t. het project De Nieuwe Ceder te Deinze (BE).
Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

8. Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 26 mei 2021 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2020 uit te keren van € 18.498.162 of € 0,80 per aandeel (€ 0,32 voor coupon 12 en € 0,48 voor coupon 13). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,68 per aandeel (€ 0,27 voor coupon 12 en € 0,41 voor coupon 13). Dit voorstel komt overeen met de prognoses die de Vennootschap sinds het begin van het boekjaar in haar verslaggeving gecommuniceerd heeft.

Dit betekent een stijging van 3,90% in vergelijking met het dividend dat over het boekjaar 2019 uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt dan 84,14% op statutair niveau en 80,57% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

De aandelen met coupon nr.12 geven pro rata recht op een dividend vanaf 1 januari 2020 tot en met 28 mei 2020. De aandelen met coupon nr.13 geven pro rata recht op een dividend vanaf 29 mei 2020 tot en met 31 december 2020

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividenduitkering € 17.587.645 voor boekjaar 2020. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerd resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar.

Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht - coupon nr. 12	21.644.244
Aantal aandelen met dividendrecht - coupon nr. 13	24.103.156
Vergoeding van het kapitaal - coupon nr.12	€ 6.926.158
Vergoeding van het kapitaal - coupon nr.13	€ 11.572.004
Totale vergoeding van het kapitaal	€ 18.498.162
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.12	€ 0,32
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.13	€ 0,48
Totaal brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 12 en 13	€ 0,80
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2020	2,97%
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.12 ⁽¹⁾	€ 0,27
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.13 ⁽¹⁾	€ 0,41
Totaal nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 12 en 13 ⁽¹⁾	€ 0,68
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2020	2,53%
Betaalbaarstelling dividend	28 mei 2021

(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 46,31% op 31 december 2020. 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 2020 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

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

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

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

9.2. Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 46,31% op 31 december 2020.

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

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

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

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 16,50 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2021 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2020 ontving de Vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 36 miljoen.

Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 23% t.o.v. het boekjaar 2019 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2019 circa € 29 miljoen).

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2021 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 43 miljoen. Dit resulteert in een aangepast EPRA-resultaat per aandeel van minimum € 1,00.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2021 een brutodividend uit te keren van minstens € 0,82 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,70 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 2019 van de Vennootschap, blijven gelden voor de eerste maanden van 2021. Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2020, dat gepubliceerd zal worden op 23 april 2021.

Voor een permanente update met betrekking tot de impact van COVID-19 op de Vennootschap verwijzen wij naar de COVID-19 sectie op onze website (www.carepropertyinvest.be/investeren/covid-19) en de toelichting omtrent COVID-19 gegeven onder punt "3.1.4.10. Coronavirus (COVID-19)" vanaf pagina 23 in dit persbericht.

11. Financiële kalender



EX-COUPON (NR. 13) ⁽¹⁾

TUSSENTIJDSE VERKLARING 1STE KWARTAAL 2021	19 mei 2021, na beurstijd
GEWONE ALGEMENE VERGADERING	26 mei 2021, 11 uur (uitsluitend digitaal / vanuit de maatschappelijke zetel, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
BETAALBAARSTELLING DIVIDEND COUPONS 12 EN 13	28 mei 2021
HALFJAARLIJKE FINANCIËLE VERSLAG 2021	1 september 2021, na beurstijd
TUSSENTIJDSE VERKLARING 3DE KWARTAAL 2021	9 november 2021, na beurstijd

(1) Coupon nr. 13 vertegenwoordigt het recht om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2020 berekend pro rata temporis voor de periode startend op 29 mei 2020 en eindigend op 31 december 2020 en heeft een geschatte brutowaarde van € 0,48 (onder voorbehoud van en na goedkeuring door de algemene vergadering van 26 mei 2021). Coupon nr. 13 werd onthecht op 18 januari 2021 voor beurstijd, om reden van de inbreng in natura van het woonzorgcentrum met assistentiewoningen "Résidence des Ardennes", gelegen in Attert, in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal (zie ook het persbericht voor het project "Résidence des Ardennes" d.d. 20 januari 2021).

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 het punt "EPRA" vanaf pagina 31 van dit persbericht. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

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

12.1. Exploitiemarge

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

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

Bedragen in EUR		31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	30.345.783	26.170.752
Nettohuurresultaat	= B	36.203.096	29.481.755
Exploitiemarge	= A/B	83,82%	88,77%

12.2. Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

Definitie: Dit is het financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS), waarbij deze de som betreft van de rubrieken 'XX. Financiële inkomsten', 'XXI. Netto-interestkosten' en 'XXII. Andere financiële kosten' van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf houdt geen rekening met de impact van financiële activa en passiva op de staat van het globaal resultaat, waardoor deze het resultaat afkomstig van strategische operationele activiteiten weergeeft.

Bedragen in EUR		31/12/2020	31/12/2019
Financieel resultaat	= A	-12.992.952	-9.490.574
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-5.358.254	-3.061.553
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-7.634.698	-6.429.021

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		31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen	= A	369.779.481	266.291.362
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	22.617.736	19.556.183
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	5.358.254	3.061.553
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	341.803.491	243.673.627

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 aangegane convenanten dient deze waarde minimum 2 te zijn.

Bedragen in EUR		31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	30.345.783	26.170.752
Totaal betaalde interestlasten	= B	7.099.028	6.205.675
Rentedekkingsgraad	= A/B	4,27	4,22

Over care property invest

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Care Property Invest helpt zorgondernemers hun projecten te realiseren door kwalitatief en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruikers aan te bieden, en dit vanuit een solide organisatie. Voor haar aandeelhouders streeft zij steeds een stabiel langetermijnrendement na.

Het aandeel Care Property Invest viert dit jaar zijn **25e verjaardag op Euronext Brussels**. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISINCode: BE0974273055**. Sinds december 2016 is het aandeel een constituent van de **Belgium BEL Mid Index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2020 mocht zij haar **vierde EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen. Sinds 1 november 2019 is het aandeel een constituent van de **Euronext Next 150 Index**.

Alle verdere informatie aangaande de Vennootschap vindt u terug op onze website, www.carepropertyinvest.be. Hier houden we u op een gedecoreerde pagina op de hoogte van de (mogelijke) gevolgen van de COVID-19-epidemie op de bedrijfsactiviteiten van Care Property Invest.

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 en de heer Christophe Boschmans, 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.



CFO

E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV

Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



CEO

E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV

Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



COO

E valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV

Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be