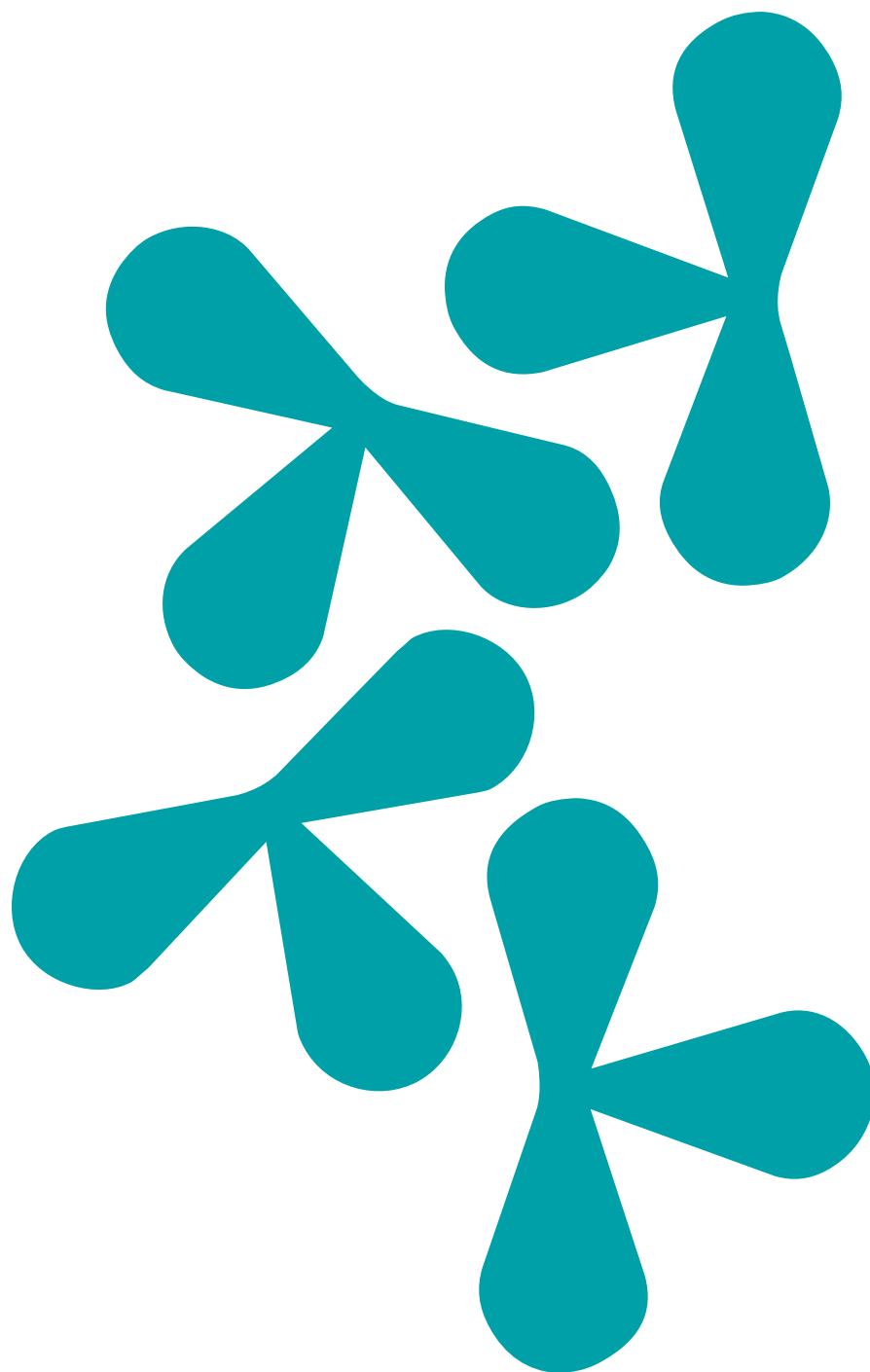


Care Property Invest



40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE
LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *Care Property Invest*

Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*

Adres: *Horstebaan* Nr.: *3* Bus:

Postnummer: *2900* Gemeente: *Schoten*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer BE 0456.378.070

DATUM 03 / 02 / 2021 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

goedgekeurd door de algemene vergadering van 26 / 05 / 2021

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2020 tot 31 / 12 / 2020

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2019 tot 31 / 12 / 2019

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ **zijn niet**² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Willy Pintens
Gedelegeerd bestuurder

Peter Van Heukelom
Gedelegeerd bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr.	BE 0456.378.070	VOL-kap 2.1
-----	-----------------	-------------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

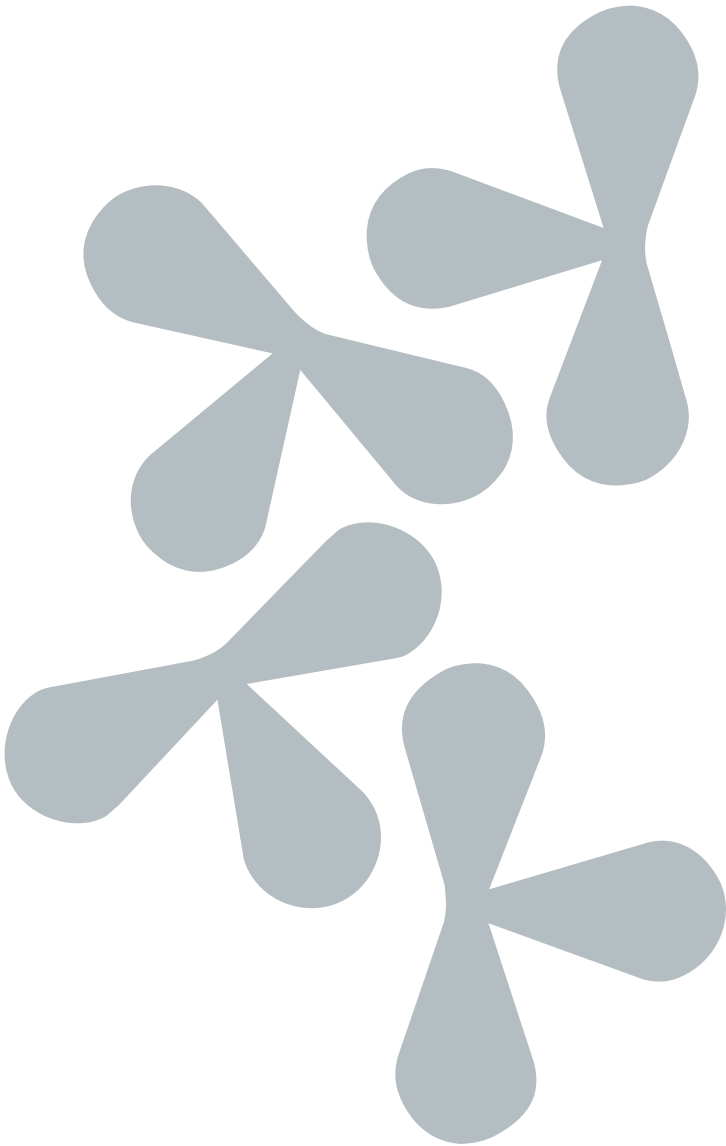
VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

<i>Mark Suykens</i> <i>Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur</i> <i>16/05/2018 - 26/05/2021</i>
<i>Peter Van Heukelom</i> <i>Wijnegemsesteenweg 85 bus 0007, 2970 Schilde, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder</i> <i>16/05/2018 - 25/05/2022</i>
<i>Willy Pintens</i> <i>Biezenmaat 10, 8301 Heist-aan-Zee, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder</i> <i>16/05/2018 - 26/05/2021</i>
<i>Dirk Van Den Broeck</i> <i>Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder</i> <i>16/05/2018 - 26/05/2021</i>
<i>Valérie Jonkers</i> <i>Kempelaan 25, 2160 Wommelgem, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder</i> <i>27/05/2020 - 29/05/2024</i>
<i>Filip Van Zeebroeck</i> <i>Cornelis de Herdtstraat 16, 2640 Mortsel, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder</i> <i>27/05/2020 - 29/05/2024</i>
<i>Michel Van Geyte</i> <i>Sint-Thomasstraat 42, 2018 Antwerpen, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>27/05/2020 - 29/05/2024</i>
<i>Ingrid Ceusters</i> <i>P. Benoîtstraat 15, 2018 Antwerpen, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>27/05/2020 - 29/05/2024</i>
<i>Caroline Riské</i> <i>Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>16/05/2018 - 25/05/2022</i>
<i>Brigitte Grouwels</i> <i>Bordiastraat 30, 1000 Brussel, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>16/05/2018 - 25/05/2022</i>
<i>Paul Van Gorp</i> <i>Leopold II laan 167 bus 0103, 8670 Koksijde, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>16/05/2018 - 25/05/2022</i>
<i>EY Bedrijfsrevisoren bv</i> <i>Nr.: BE 0446.334.711</i> <i>De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: B00160</i>	<i>Commissaris</i> <i>29/05/2019 - 25/05/2022</i>

Vertegenwoordigd door:

Christel Weymeersch
(Bedrijfsrevisor)
De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Christophe Boschmans
(Bedrijfsrevisor)
De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België



Statutaire jaarrekening

Statutaire jaarrekening	4
1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2020	6
2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening	17
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	17
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	17
T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING	17
T 2.2 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	18
T 2.3 VASTGOEDBELEGGINGEN	18
T 2.4 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	21
T 2.5 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN	22
T 2.6 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	22
T 2.7 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN	23
T 2.8 VLOTTENDE ACTIVA	25
T 2.9 EIGEN VERMOGEN	25
T 2.10 VOORZIENINGEN	25
T 2.11 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	26
T 2.12 PERSONEELSBELONINGEN	27
T 2.13 OPBRENGSTEN EN KOSTEN	27
T 2.14 BELASTINGEN	27
Toelichting 3: Segmentinformatie	29
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	30
T 4.1 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS	30
T 4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD	31
T 4.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL	32
T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN	34
Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening	35
T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL	35
T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT	35
T 5.3 HUURINKOMSTEN	36
T 5.4 RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	37
T 5.5 HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	37
T 5.6 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	37
T 5.7 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	38
T 5.8 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	39
T 5.9 FINANCIËLE INKOMSTEN	39
T 5.10 NETTO-INTERESTKOSTEN	39
T 5.11 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	40
T 5.12 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	40
T 5.13 BELASTINGEN	40
T 5.14 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	41
T 5.15 VASTGOEDBELEGGINGEN	41
T 5.16 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	44
T 5.17 FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	45
T 5.18 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA	47

T 5.19 HANDELSVORDERINGEN	49
T 5.20 BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA	49
T 5.21 KAS EN KASEQUIVALENTEN	50
T 5.22 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	50
T 5.23 KAPITAAL	50
T 5.24 UITGIFTEPREMIE	52
T 5.25 RESERVES	52
T 5.26 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	52
T 5.27 FINANCIËLE SCHULDEN	53
T 5.28 ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	54
T 5.29 HANDELSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN	55
T 5.30 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	55
T 5.31 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	55
T 5.32 TOELICHTING REËLE WAARDE	56
T 5.33 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	57
T 5.34 ONTVANGEN BORGTOCHTEN VAN AANNEMERS	57
T 5.35 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	58
T 5.36 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN	59
T 5.37 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2020	60
T 5.38 VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS	62
Overige meldingen	63
3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen	63
4. Belangrijke gebeurtenissen	71
5. Bestemming van het resultaat	90
6. Vooruitzichten	91
7. Voornaamste risico's en onzekerheden	92
8. Onderzoek en ontwikkeling	93
9. Belangenconflicten	93
10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	94
11. Eigen aandelen	95
12. Interne organisatie en werking Care Property Invest	96
13. Corporate Governance Verklaring	98
14. Verslag van de commissaris	103
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020	103
Verslag over de controle van de Jaarrekening	103
Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen	107

1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2020

1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		Toel.	2020	2019
I.	Huurinkomsten (+)	T 5.3	28.418.498	24.426.784
NETTOHUURRESULTAAT			28.418.498	24.426.784
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	T 5.4	152.187	235.417
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	T 5.5	-152.187	-235.417
VASTGOEDRESULTAAT			28.418.498	24.426.784
IX.	Technische kosten (-)		-2.284	0
VASTGOEDKOSTEN			-2.284	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			28.416.214	24.426.784
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.6	-6.495.193	-4.475.744
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.7	3.698.840	2.360.137
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			25.619.861	22.311.176
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.8	4.178.898	6.234.411
OPERATIONEEL RESULTAAT			29.798.759	28.545.587
XX.	Financiële inkomsten (+)	T 5.9	2.528.065	668.463
XXI.	Netto-interestkosten (-)	T 5.10	-6.815.817	-5.601.203
XXII.	Andere financiële kosten (-)	T 5.11	-532.487	-240.747
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	T 5.12	-5.178.561	3.339.275
FINANCIEEL RESULTAAT			-9.998.800	-1.834.212
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			19.799.959	26.711.375
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	T 5.13	76.268	-28.826
XXV.	Exittaks (-)		-11.314	276.903
BELASTINGEN			64.953	248.077
NETTORESULTAAT			19.864.912	26.959.453
Andere elementen van het globaal resultaat			0	0
GBAAL RESULTAAT			19.864.912	26.959.453

(1) A.g.v. een herclassificatie 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.

NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
NETTORESULTAAT	19.864.912	26.959.453
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,8598	€ 1,3222

1.2 Statutaire balans ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2020	2019
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		738.103.872	540.102.720
B. Immateriële vaste activa	T 5.14	158.457	174.260
C. Vastgoedbeleggingen	T 5.15	268.654.124	223.442.883
D. Andere materiële vaste activa	T 5.16	2.266.259	9.904.832
E. Financiële vaste activa	T 5.17	264.002.695	107.643.512
F. Vorderingen financiële leasing	T 5.18	187.355.753	183.842.688
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	T 5.18	15.666.584	15.094.545
II. VLOTTENDE ACTIVA		16.327.417	16.858.941
D. Handelsvorderingen	T 5.19	2.044.993	672.913
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	T 5.20	11.686.661	13.688.740
F. Kas en kasequivalenten	T 5.21	1.749.549	2.156.185
G. Overlopende rekeningen	T 5.22	846.214	341.103
TOTAAL ACTIVA		754.431.288	556.961.661
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		369.779.481	266.291.362
A. Kapitaal	T 5.23	143.442.647	121.338.541
B. Uitgiftepremie	T 5.24	181.447.992	104.174.862
C. Reserves	T 5.25	25.023.929	13.818.507
D. Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.26	19.864.912	26.959.453
VERPLICHTINGEN		384.651.807	290.670.298
I. Langlopende verplichtingen		223.546.311	176.262.195
B. Langlopende financiële schulden	T 5.27	195.402.659	153.018.438
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.17	27.975.990	23.075.069
E. Andere langlopende verplichtingen	T 5.28	167.662	168.687
II. Kortlopende verplichtingen		161.105.496	114.408.104
B. Kortlopende financiële schulden	T 5.27	124.429.528	107.949.543
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	T 5.29	35.054.482	5.361.281
E. Andere kortlopende verplichtingen	T 5.30	0	250.000
F. Overlopende rekeningen	T 5.31	1.621.486	847.280
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN		754.431.288	556.961.661

(1) A.g.v. een herclassificatie tussen de rubriek A. Voorzieningen (op het passief) en de rubriek D. Handelsvorderingen (op het actief) enerzijds en tussen de rubriek D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden (op het passief) en de rubriek E. Andere kortlopende verplichtingen (op het passief) anderzijds, werden de cijfers per 31 december 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.3 Statutaire resultaatverwerking ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
A. NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	19.864.912	26.959.453
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-1.366.750	-11.259.855
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-5.029.172	-6.525.162
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	850.274	290.751
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variatie in de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	5.358.254	3.061.553
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-3.151.903	-2.172.764
12. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode	605.796	-5.914.233
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	18.498.162	15.699.598
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	17.587.645	13.127.799
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C	910.518	2.571.798

(1) A.g.v. een aanbeveling van de FSMA vond er een reclassificatie plaats van de bedragen mbt de equitymethode dewelke verdeeld werden over de verschillende reserverubrieken naar een nieuwe reserverekening «Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode». De cijfers per 31 december 2019 werden eveneens aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.4 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij "Statutaire resultaatverwerking ⁽¹⁾ " op pagina 8, punt "B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves".		
nettoresultaat	19.864.912	26.959.453
bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B	-1.366.750	-11.259.855
POSITIEF NETTORESULTAAT	18.498.162	15.699.598
Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren. Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat groter is dan nul, dient de vennootschap ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2° uit te keren als vergoeding van het kapitaal.		
1°, zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) de aangepaste EPRA-winst en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.		
(A) de aangepaste EPRA-winst wordt berekend cf. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.		
nettoresultaat	19.864.912	26.959.453
(+) afschrijvingen en waardeverminderingen	211.654	180.950
(-) terugnemingen van waardeverminderingen		
(+/-) overige niet-monetaire bestanddelen	5.301.398	-4.982.837
(+/-) variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)	5.358.254	3.061.553
(+/-) aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-179.693	-6.400.828
(+/-) onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	122.836	-1.644.083
(+/-) voorzieningen	0	521
(+) dividenden ontvangen van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity-methode'	785.489	486.595
(+/-) variaties in de reële waarde van vastgoed	-4.178.898	-6.234.411
(A) AANGEPASTE EPRA-WINST	21.984.556	16.409.749
(B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling		
(B) NETTOMEERWAARDEN		
1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)	17.587.645	13.127.799
2° zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:		
2° =	0	0
positieve verschil tussen 1° en 2°	17.587.645	13.127.799
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	17.587.645	13.127.799

1.5 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV ⁽¹⁾

De vermelde verplichting in art. 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 7:212 en volgende van het WVV dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het nettoactief van de Vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
nettoactief	369.779.481	266.291.362
voorgestelde dividenduitkering	-18.498.162	-15.699.598
NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING	351.281.319	250.591.765
het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cf. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	143.442.647	121.338.541
volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	181.447.992	104.174.862
reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	16.377.967	11.348.795
reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-1.469.177	-618.904
reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-27.569.805	-22.211.550
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity-methode'	11.798.422	12.404.218
NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN	324.028.046	226.435.962
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 7:212 WVV.	27.253.272	24.155.802

- (1) A.g.v. een aanbeveling van de FSMA vond er een reclassificatie plaats van de bedragen mbt de equitymethode dewelke verdeeld werden over de verschillende reserverubrieken naar een nieuwe reserverekening «Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode». De cijfers per 31 december 2019 werden eveneens aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken. Conform de aanbeveling van de FSMA werden dividenden van dochtervennootschappen geherclassificeerd naar de beschikbare reserves.

1.6 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
totale activa	754.431.288	556.961.661
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-384.651.807	-290.670.298
NETTOACTIVA	369.779.481	266.291.362
nettowaarde per aandeel ⁽¹⁾	€ 15,34	€ 13,06
totale activa	754.431.288	556.961.661
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-356.675.817	-268.052.562
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	397.755.471	288.909.098
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 16,50	€ 14,17
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen ⁽²⁾	839.237.118	644.738.878
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-356.675.817	-268.052.562
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	482.561.301	376.686.316
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen", inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 20,02	€ 18,47

Het totaal aantal aandelen bedroeg per 31 december 2019 20.394.746 en steeg naar 24.110.034 aandelen (inclusief 6.878 eigen aandelen) per 31 december 2020.

(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.

(2) Voor bijkomende toelichting over de gebruikte rentevoeten en marges wordt verwezen naar "T 5.18 Vorderingen Financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 47.

1.7 Schuldgraad op statutaire basis ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
TOTALE SCHULDENLAST	384.651.807	290.672.798
VERMINDERD MET: (CFR ARTIKEL 13 § 1 VAN HET GVV-KB)		
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-27.975.990	-23.075.069
- overlopende rekeningen	-1.621.486	-847.280
TOTAAL	355.054.331	266.750.450
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
TOTALE ACTIVA	754.431.288	556.961.661
VERMINDERD MET: (CFR ARTIKEL 13 § 1 VAN HET GVV-KB)		
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	-457.333
TOTAAL	754.431.288	556.504.328
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP (STATUTAIR)	47,06%	47,93%

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

1.8 Kasstroomtabel

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.156.186	1.364.680
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-53.136.472	-6.894.749
Nettoresultaat van het boekjaar	19.864.912	26.959.453
belastingen	-64.953	-248.077
netto-interestkosten	6.815.817	5.601.202
financiële inkomsten	-2.528.065	-668.463
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten en belastingen)	24.087.711	31.644.115
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	1.334.154	-11.036.298
variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	5.358.254	3.061.553
variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-179.693	-6.400.828
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.178.898	-6.234.411
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	211.654	180.950
onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	122.836	-1.644.083
voorziening IFRS 9	0	521
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-78.558.338	-27.502.565
beweging van de activa	-84.500.885	-22.454.797
beweging van de passiva	5.942.547	-5.047.768
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-50.589.659	-41.424.658
investeringen in financiële leasings (ontwikkelingen)	-1.043	-11.289.865
investeringen in vastgoedbeleggingen (incl. ontwikkelingen)	-1.196.353	-5.578.503
investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen	-48.967.260	-24.344.855
investeringen in immateriële vaste activa	-388.110	-147.171
investeringen in materiële vaste activa	-36.393	-64.265
investeringen in financiële vaste activa	-500	0

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	103.319.496	49.110.912
Kaselementen begrepen in het resultaat	-4.098.609	-4.875.318
betaalde interestlasten	-6.626.673	-5.509.688
ontvangen interesten (swap)	2.528.065	634.370
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	57.505.240	61.377.811
toename (+) van de financiële schulden	57.505.240	61.388.629
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	0	-10.818
Verandering in eigen vermogen	49.912.865	-7.391.580
inkoop/verkoop eigen aandelen	-167.049	-167.916
betalingen dividenden	-15.703.278	-13.912.448
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	58.831.204	0
verhoging keuzedividend	6.951.988	6.688.784
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	-406.636	791.506
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.749.549	2.156.186

1.9 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2020 ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	reserves voor impact swaps ⁽²⁾	andere reserves
1 januari 2019	114.961.266	87.551.065	2.261.442	-212.636	-19.413.963	11.283.515
nettoresultaatverwerking boekjaar 2018	0	0	2.562.191	-115.517	263.966	0
dividenden	0	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
resultaat van de periode ⁽³⁾	0	0	0	0	0	0
andere overdrachten	0	0	0	0	0	659.100
kapitaalverhoging	6.377.275	16.623.797	0	0	0	0
31 december 2019	121.338.541	104.174.862	4.823.633	-328.153	-19.149.997	11.942.615
1 januari 2020	121.338.541	104.174.862	4.823.633	-328.153	-19.149.997	11.942.615
netto resultaatverwerking boekjaar 2019	0	0	6.525.162	-290.751	-3.061.553	0
dividenden	0	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
resultaat van de periode ⁽³⁾	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	22.104.106	77.273.130	0	0	0	0
31 december 2020	143.442.647	181.447.992	11.348.795	-618.904	-22.211.550	11.942.615
Resultaatsverwerking 2020 voor dividenduitkering			5.029.172	-850.274	-5.358.254	0
TOTAAL	143.442.647	181.447.992	16.377.967	-1.469.177	-27.569.805	11.942.615

(1) A.g.v. een aanbeveling van de FSMA vond er een reclassificatie plaats van de bedragen m.b.t. de equity-methode dewelke verdeeld werden over de verschillende reserverubrieken naar een nieuwe reserverekening "Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode. De cijfers per 31 december 2019 werden eveneens aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

(2) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-).

(3) De Vennootschap heeft geen "niet gerealiseerde resultaten" in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

Vermelde bedragen in euro.

<i>reserve voor eigen aandelen</i>	<i>reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity-methode'</i>	<i>overgedragen resultaten vorige boekjaren</i>	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
0	-442.859	11.933.080	5.408.579	21.831.191	229.752.102
0	6.932.844	-1.724.742	7.918.743	-7.918.743	0
0	0	0	0	-13.912.448	-13.912.448
-167.916	0	0	-167.916	0	-167.916
0	0	0	0	26.959.453	26.959.453
0	0	0	659.100	0	659.100
0	0	0	0	0	23.001.072
-167.916	6.489.985	10.208.338	13.818.506	26.959.453	266.291.362
-167.916	6.489.985	10.208.338	13.818.506	26.959.453	266.291.362
0	6.400.828	1.682.489	11.256.175	-11.256.175	0
0	-486.595	486.595	0	-15.703.278	-15.703.278
-50.752	0	0	-50.752	0	-50.752
0	0	0	0	19.864.912	19.864.912
0	0	0	0	0	99.377.236
-218.668	12.404.218	12.377.422	25.023.929	19.864.912	369.779.481
0	-605.796	21.650.065	19.864.912	-19.864.912	
-218.668	11.798.422	34.027.487	44.888.841	0	369.779.481

2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

Care Property Invest ("de Vennootschap") is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht op 25 november 2014 heeft aangenomen. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: + 32 3 222 94 94).

Care Property Invest neemt actief deel als vastgoedspeler en heeft tot doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen aan de zorgondernemers zoals voorzien in het woonzorgdecreet. Dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen en alle andere woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk.

Het aandeel van Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 12 april 2021 goedgekeurd en zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de aandeelhouders die op 26 mei 2021 plaatsvindt.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING

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

De jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2020.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kostprijs met uitzondering van de activa en passiva die aan reële waarde gewaardeerd zijn, met name de vastgoedbeleggingen en financiële activa en passiva.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2020

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Vennootschap sinds 1 januari 2020, maar hadden geen impact op de huidige, geconsolideerde financiële staten:

- Wijzigingen aan de verwijzing naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden
- Wijzigingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Definitie van een bedrijf

- Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële instrumenten, IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen en IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Hervorming Benchmarkrentes
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten – Definitie van materieel
- Wijzigingen aan IFRS 16 Leases – Huurconcessies ten gevolge van COVID-19

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN KRACHT ZIJN

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Vennootschap wel uitgegeven waren maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Vennootschap is van plan deze standaarden, indien deze een impact hebben op de Vennootschap, toe te passen wanneer deze van toepassing zijn:

- Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële Instrumenten, IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen, IAS 39 Financiële Instrumenten: Opname en waardering, IFRS 4 Verzekeringscontracten en IFRS 16 Leases – hervorming benchmarkrentes – fase 2, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen aan IAS 16 Materiële vaste activa – Opbrengsten voor beoogd gebruik, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IAS 37 Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa – verlieslatende contracten – kosten om een contract te vervullen, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties – verwijzingen naar het conceptueel kader, van toepassing per 1 januari 2022
- Jaarlijkse verbeteringen cyclus - 2018-2020, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing per 1 januari 2023
- IFRS 17 Verzekeringscontracten, van toepassing per 1 januari 2023

T 2.2 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 20%.

T 2.3 VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemeen

Onroerende goederen (terreinen en gebouwen) – verkregen onder bezwarende titel of door inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing – die worden aangehouden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, en die niet dienen voor eigen gebruik worden als vastgoedbelegging opgenomen.

Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Bij waardeverschillen tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde op moment van opname (acquisitie), wordt het waardeverschil dat betrekking heeft op mutatierechten en -kosten opgenomen via de staat van het globaal resultaat.

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van gereguleerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 10% (Vlaamse Gewest) tot 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waalse Gewest). Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Dit is omdat er een waaier aan methoden van eigendomsoverdracht in België wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de rubriek "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de staat van het globaal resultaat van de verslagperiode onder de rubriek "XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

De gerealiseerde meer- of minderwaarde bestaat uit enerzijds het verschil tussen de netto verkoopwaarde en de laatste boekwaarde (reële waarde o.b.v. de laatste waardering) en anderzijds de tegenboeking van de geschatte mutatierechten die bij eerste waardering aan reële waarde rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt werden.

Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de reserve "b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed", als de reserve "c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar de beschikbare reserves.

Projectontwikkelingen

- Terreinen die worden aangehouden met het oog op een waardestijging op lange termijn in plaats van verkoop op korte termijn in het kader van normale bedrijfsvoering;
- Terreinen die worden aangehouden en waarvan het toekomstig gebruik nog niet is vastgesteld;
- Leegstaande gebouwen die worden aangehouden om in lease te worden gegeven op grond van één of meer operationele leases en;
- Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging dienen tevens als vastgoedbelegging te worden beschouwd, en worden opgenomen in de subrubriek "Projectontwikkelingen".

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn:

- Er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten;
- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen;
- Een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract).

Deze fair value waardering is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle verdere investeringsuitgaven, worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23, worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging, mee geactiveerd over de periode voor het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- Uitgaven voor het actief worden gedaan;
- Financieringskosten worden gemaakt en;
- Activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik. Deze omvatten niet alleen de fysieke bouw maar ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling onderbroken wordt. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd.

Zakelijke rechten

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een recht op gebruik op het actief te worden geclassificeerd conform IFRS 16. Op aanvangsdatum wordt het met een gebruiksrecht overeenstemmende actief gewaardeerd tegen kostprijs. Na aanvangsdatum wordt het actief gewaardeerd op basis van het reële waarde model conform IAS 40.

T 2.4 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

T 2.4.1 MATERIEEL VASTE ACTIVA VOOR EIGEN GEBRUIK

Algemeen

Activa die worden aangehouden voor eigen gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan derden of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze langer dan één periode zullen worden gebruikt, worden conform IAS 16 opgenomen als materiële vaste activa.

Waardering bij eerste opname

Een materieel vast actief moet aan kostprijs gewaardeerd worden indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de Vennootschap zullen voortvloeien en indien de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

De kostprijs van een actief is het equivalent van de contante prijs op datum van opname (de aankoopprijs) en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief gebruiksklaar te maken. Latere kosten voor het dagelijks onderhoud van een materieel vast actief worden niet opgenomen in de boekwaarde van het actief. Deze uitgaven worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt zijn. Toekomstige uitgaven voor herstelling en onderhoud worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan aangetoond worden dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen van het actief.

Waardering na eerste opname

Alle materiële vaste activa worden gewaardeerd aan hun kostprijs verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en de eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijvingen

De verschillende categorieën van materiële vaste activa worden aan de hand van de lineaire afschrijvingsmethode afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. De restwaarde en de gebruiksduur moeten ten minste aan het einde van elke verslagperiode worden herzien. Een actief wordt afgeschreven vanaf het moment dat het klaar is voor beoogd gebruik. Afschrijvingen van een actief worden beëindigd op de datum waarop het actief aangehouden wordt voor verkoop of niet langer gebruikt wordt.

Er wordt afgeschreven, zelfs indien de reële waarde van het actief groter is dan zijn boekwaarde, tot de restwaarde is bereikt. Vanaf het moment dat de restwaarde gelijk is of hoger is dan de boekwaarde, bedraagt de afschrijvingskost nul, tot wanneer de restwaarde opnieuw lager is dan de boekwaarde van het actief.

De materiële vaste activa voor eigen gebruik worden lineair afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

Gebouw (eigen gebruik)	3,33%
Uitrusting gebouw	10%
Meubilair	10%
Computers	33,33%
Kantoormachines	25%
Rollend materieel	20%
Inrichting kantoren	10%

Vervreemding van een materieel vast actief

Op het moment dat een actief wordt vervreemd of op het moment dat er geen toekomstige economische voordelen meer verwacht worden ingevolge het gebruik of de vervreemding van een actief, mag het materieel vast actief niet langer in de balans van de Vennootschap worden opgenomen.

De winst of verlies als gevolg van buitengebruikstelling of vervreemding van een actief is het verschil tussen de eventuele netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Deze meer- of minderwaarde wordt opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

T 2.4.2 ANDERE M.V.A. - ONTWIKKELINGSKOSTEN VOOR PROJECTEN IN VOORBEREIDING/UITVOERING DIE NADIEN ALS FINANCIËLE LEASE (IFRS 16) GEBOEKT WORDEN

De bouwkosten voor projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering worden tegen kostprijs (nominale waarde) opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa. Bij voorlopige oplevering van het gebouw neemt de leasingactiviteit een aanvang en wordt het bedrag van de netto-investering geclassificeerd onder de rubriek "I.F. Vorderingen financiële leasing" van de balans.

IFRS 16 vereist dat een leasevordering bij aanvang wordt gewaardeerd aan de actuele waarde van de toekomstige inkomensstromen. Het verschil tussen de bouwkost en deze actuele waarde is dan het resultaat van de ontwikkeling van het geleased object. Dit dient pro rata de bouwperiode in het resultaat genomen te worden als resultaat van de bouwactiviteit onder de andere operationele opbrengsten/kosten.

T 2.5 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN

De Vennootschap beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een niet-financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet-gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de staat van het globaal resultaat geboekt.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de staat van het globaal resultaat teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste verlies voor bijzondere waardevermindering.

T 2.6 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 "Financiële instrumenten: opname en waardering" afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of op basis van de equity methode (conform IAS 28).

Financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde. De variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "niveau 2" zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij de toelichting "T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 40).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ("Debt Valuation Adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("Credit Valuation Adjustment" of "CVA") weer te geven.

Deelnemingen

De verwerving van de aandelen van dochtervennootschappen van Care Property Invest gebeuren in het kader van een "asset deal" waardoor IFRS 3 "Bedrijfscombinaties" niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equitymethode (conform IAS 28).

Andere financiële vaste activa

Leningen en vorderingen (o.a. waarborgen) zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd worden in een actieve markt en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

T 2.7 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN

Care Property Invest als leasinggever

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële leasing voldoet (volgens IFRS 16), zal Care Property Invest, als lessor - eigenaar, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een opbrengst onder de huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat (zie "T 5.3 Huurinkomsten" op pagina 36) en/of als een terugbetaling van de investeringen in de balans (zie "T 5.18 Vorderingen Financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 47), gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

De rubriek "I.F. Vorderingen financiële leasing" bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen en reeds verrichte terugbetalingen.

Care Property Invest als leasingnemer

Bij aanvang van de leaseperiode worden leaseovereenkomsten (met uitzondering van leaseovereenkomsten met een looptijd van maximaal 12 maanden en leaseovereenkomsten waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als activa (gebruiksrecht) en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, conform IAS 40. Voor de waarderingsregels m.b.t. vastgoedbeleggingen verwijzen we naar "T 2.3 Vastgoedbeleggingen" op pagina 18. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossingen van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Handelsvorderingen

De rubriek "I.G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa" m.b.t. de projecten begrepen bij de financiële leasings bevat enerzijds de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project. Deze winst- of verliesmarge is het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "I.F. Vorderingen financiële leasing") en de reële waarde op het moment van terbeschikkingstelling berekend door alle toekomstige kasstromen (zijnde erfpacht-, huur- en einde opstalvergoedingen) te verdisconteren tegen een discontovoet die gelijk is aan de IRS rentevoet, verhoogd met een marge die geldig zou zijn op de dag van het sluiten van de leaseovereenkomst. De verhoging met een marge is afhankelijk van de marge die de Vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost. Deze marge is voor de bank afhankelijk van de onderliggende waarborg en is dus verschillend voor een OCMW of een vzw. Anderzijds bevat deze rubriek een provisie voor geactualiseerde kosten van dienstverlening daar de Vennootschap na oplevering van het gebouw betrokken blijft bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van leasebetalingen enz.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd, daar de meerwaarde en provisie voor kosten van dienstverlening, jaarlijks worden afgeschreven en in mindering gebracht van de staat van het globaal resultaat, onder de andere bedrijfsopbrengsten en -kosten.

Wanneer de discontovoet (zijnde de IRS rentevoet verhoogd met een marge) op datum van het afsluiten van de leasingovereenkomst hoger of quasi gelijk is aan de rentevoet impliciet in de erfpachtvergoeding vastgelegd bij de ingang van de erfpacht, leidt deze berekening tot de erkenning van een wiskundig verlies tijdens de constructiefase (bv. in geval van dalende rentevoeten). Over de volledige looptijd van het contract zijn de projecten evenwel winstgevend aangezien de erfpachtvergoeding steeds hoger is dan de effectieve financieringskost.

Er bestaat een schattingsonzekerheid wat betreft de winstmarge op de projecten door o.a. gewijzigde werkingskosten waarvan de impact jaarlijks geëvalueerd en desgevallend aangepast wordt, maar ook is de winst- of verliesmarge afhankelijk van stijgende of dalende rentevoeten.

T 2.8 VLOTTENDE ACTIVA

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Belastingvorderingen

Belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de staat van het globaal resultaat verwerkt.

Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

T 2.9 EIGEN VERMOGEN

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

De eigen aandelen die de Vennootschap desgevallend in haar bezit heeft, worden aan initiële aanschaffingswaarde in mindering gebracht van het eigen vermogen. De gerealiseerde meer- en/of minderwaarde bij verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en heeft geen impact op de aangepaste EPRA-winst.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat en worden pas als verplichting opgenomen in de periode waarin ze formeel worden toegekend, zijnde goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

T 2.10 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridische afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen en;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een verdisconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

T 2.11 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Financiële schulden en handelsschulden

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, omvatten langlopende financiële schulden, overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "niveau 2" zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij toelichting bij "T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 40).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ("Debt Valuation Adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("Credit Valuation Adjustment" of "CVA") weer te geven.

Leasingschuld

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een leaseverplichting te worden opgenomen op de balans conform IFRS 16. De leaseverplichting is gelijk aan de contante waarde van de leasebetalingen die op rapporteringsdatum nog niet zijn verricht.

Belastingverplichtingen

Belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het volgend boekjaar, maar die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben tot het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar opgenomen als toe te rekenen kost in het huidige boekjaar. Inkomsten ontvangen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel.

T 2.12 PERSONEELSELONINGEN

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage". Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde "wet Vandenbroucke" zouden deze groepsverzekeringen als "defined benefit" worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 1,75% (op dit moment) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden. Tot en met boekjaar 2020 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelnamen werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.

T 2.13 OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Huurinkomsten

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals kosten voor leegstand, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de exploitant van het vastgoed.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen en worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedkosten

Gezien het triple net-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten, is de Vennootschap niet gehouden voor kosten van onderhoud en herstelling, nutsvoorzieningen, verzekeringen en belastingen op het gebouw. Bij double netcontracten ligt het risico voor onderhouds- en herstellingskosten wel bij de Vennootschap.

Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van Care Property Invest die actief is als een beursgenoteerde vennootschap en die geniet van het GVV statuut.

Opbrengsten en kosten worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

T 2.14 BELASTINGEN

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening van kracht zijn.

Vennootschapsbelasting

Het statuut van een GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan vennootschapsbelasting op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven,

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

abnormale en goedgunstige voordelen en geheime commissielonen. In het algemeen zijn huuropbrengsten, financiële opbrengsten en verwezenlijkte meerwaarde bij realisatie van activa vrijgesteld van belastingen. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in de winst- en verliesrekening geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen worden opgenomen voor alle verrekenbare en belastbare tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waartegen de tijdelijke verschillen kunnen afgezet worden. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerealiseerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

Volgens artikel 161 1° van het Wetboek Successierechten is de Vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als gereguleerde vastgoedvennootschap berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto-uitstaande bedragen.

Roerende voorheffing

GVV's waarvan het vastgoed voor minstens 60% bestaat uit onroerend goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn, kunnen volgens de Wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. Deze wet werd goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016. De nieuwe maatregel trad in werking op 1 januari 2017. Tevens geniet de Vennootschap conform artikel 116 en 118 §1, 6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Erfbelasting

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van erfbelasting (vroeger: successierechten in Wetboek Successierechten, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995, vervangen door art. 11 van het “Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting” van 9 november 2012 (B.S. 26 november 2012) - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997; thans: artikel 2.7.6.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)).

- De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder;
- Bovendien dient de houder in het bezit te zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van erfbelasting verleend werd.
- Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden.

- Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Care Property Invest.

De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 (= waarde van de uitgifteprijs/1.000 ingevolge de aandelensplits d.d. 24 maart 2014) worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen, vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van erfbelasting kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

Exittaks

De exittaks is een belasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is.

Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exittaks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exittaks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de staat van het globaal resultaat.

Het percentage van de exittaks bedraagt 15% per 31 december 2020, zijnde 12,5%. De programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (12,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021.

De exittaks wordt berekend op de latente meerwaarde en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarde is het positieve verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds. Aanwezige fiscale latenties (compenseerbare verliezen, overgedragen notionele interestaftrek, ...) kunnen afgezet worden tegenover de belastbare grondslag. De fiscale werkelijke waarde is de waarde kosten koper, dus na aftrek van registratierechten of btw en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVV conform IAS 40.

Toelichting 3: Segmentinformatie

Aangezien de Vennootschap slechts éézelfde economische activiteit heeft, namelijk de realisatie van woongelegenheden in het kader van het Woonzorgdecreet in het Vlaams Gewest of soortgelijke projecten buiten het Vlaams Gewest in de Europese Economische Ruimte, stelt de Vennootschap geen segmentinformatie op. Een dergelijke informatie zou bovendien geen toegevoegde waarde hebben voor het management van de Vennootschap bij het nemen van operationele beslissingen. Bovendien vertegenwoordigen slechts drie erfpachtnemers of huurders van de Vennootschap meer dan 10% van de totale huurinkomsten, namelijk Vulpia Care Group (11,77%), Armonea (12,10%) en Groupe Korian (10,01%).

Toelichting 4: Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. De Vennootschap heeft zich i.k.v. de prospectusverordening beperkt tot de financiële risico's die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde vennootschappen en diegene die eveneens materieel zijn.

De operationele risico's en reglementaire risico's werden beschreven in hoofdstuk

"I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

T 4.1 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

T 4.1.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Dit risico kan beschreven worden als het risico op de niet-naleving van wettelijke of contractuele vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomst.

In de convenanten werden de volgende parameters opgenomen:

- Een maximale schuldgraad van 60%. De maximale geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 46,31% op 31 december 2020, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 256,5 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredieten voor een bedrag van in totaal van € 348.340.230 op 31 december 2020 (waarvan €123.340.230 is opgenomen of 37,3% van de totale financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 31.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2. Op 31 december 2020 bedroeg de interest coverage ratio 4,27 en op 31 december 2019 bedroeg deze 4,22. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 8.073.864 of van € 7.099.028 naar € 15.172.892 om het vereiste minimum van 2 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor portefeuille moet dalen met meer dan de helft (53%) van € 30.345.783 naar € 14.198.056 alvorens de grens van 2 qua interest coverage ratio te bereiken.

T 4.1.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De potentiële impact betreft een eventuele opzegging van kredieten en een aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten. De mogelijkheid bestaat dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximum schuldgraad of interest cover ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken.

Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regulator sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere een verlaging van het eigen vermogen en dus de NAW kunnen inhouden omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde, een verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat een impact heeft op de waarde van de aandelen en de toekomstige dividendperspectieven.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als gemiddeld. De impact van het intrinsiek risico wordt ingeschat als groot.

T 4.1.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Om deze risico's in te perken voert de Vennootschap een omzichtig financieel beleid met constante monitoring om aan de financiële parameters van de convenanten te voldoen.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico en de beheersing ervan zoals hierboven beschreven in als gemiddeld voor wat betreft de waarschijnlijkheid ervan en de impact als groot.

T 4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

T 4.2.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook "T 4.1 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 30).

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's opgenomen in convenanten niet zouden worden nagekomen. Bij overschrijding van de wettelijke maximumdrempel van 65% loopt de Vennootschap het risico dat zij het GVV-statuut zou kunnen verliezen door intrekking door de FSMA.

In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen.

Per 31 december 2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 46,31%. In januari 2021 voerde de Vennootschap eveneens een kapitaalverhoging ten belope van € 42.087.805 uit door een inbreng in natura waardoor de marge tot 60% opnieuw groter werd (met name € 63,1 miljoen). Per 31 december 2019 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 49,32%.

Per 31 december 2020 heeft de Vennootschap een extra schuldcapaciteit van € 256,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 151,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2020, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 215,5 miljoen of 40,4% t.o.v. de geconsolideerde vastgoedportefeuille van € 533,9 miljoen op 31 december 2020. Bij een waardedaling van ongeveer € 171 miljoen of 32,0% t.o.v. de geconsolideerde vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die een € 47,4 miljoen vertegenwoordigen. Daarnaast heeft de vennootschap een aantal projecten onder opschortende voorwaarden verworven, waarvoor de geschatte cash-out € 53,5 miljoen bedraagt. Dit heeft tot gevolg dat de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 155,6 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 299,1 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

T 4.2.2 POTENTIËLE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De potentiële impact betreft het risico dat er bij het overschrijden van bepaalde drempels wettelijke sancties kunnen worden opgelegd (waaronder het verbod tot uitkering van een dividend) of dat er een inbreuk op bepaalde voorwaarden van de financieringsovereenkomsten wordt gepleegd.

Care Property Invest is, zoals alle GVV's, onderworpen aan een verscherpt toezicht vanuit de toezichthouder op het naleven van deze maximale schuldenlast.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als laag en de impact van het intrinsieke risico als groot.

T 4.2.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen en het afstemmen van de mogelijkheid van een kapitaalverhoging onder de vormen toegestaan door de GVV-wet om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico zoals hierboven beschreven, verbonden aan het risico in als laag qua waarschijnlijkheid en hoog qua impact.

T 4.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL

T 4.3.1 OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

Dit risico kan beschreven worden als het risico op ongunstige schommelingen van de interestvoeten, een verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of een stijging van de kost van de schulden.

T 4.3.2 POTENTIËLE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De potentiële impact betreft een materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden) en een impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 51,59% en 48,41% van de totale geconsolideerde financiële schulden per 31 december 2020. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale geconsolideerde financiële schuld) bedroeg 47,47% per 31 december 2020. Een stijging van 1% van de rentevoet zou, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten een extra

financieringskost van € 121.470 betekenen voor de Vennootschap. De conclusie met betrekking tot deze kost kan lineair doorgetrokken worden op sterkere wijzigingen in de rentevoet. Een dergelijke stijging heeft een impact op de aangepaste EPRA-winst en dus de ruimte voor de Vennootschap om een dividend uit te keren van € 0,001 per aandeel.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 11,8 miljoen.

De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van financiële activa/passiva ten belope van € 0,821 per aandeel maar een negatieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook globaal resultaat door de stijging van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten ten belope van € 0,001, zodat het totale effect op het globaal resultaat van een stijging van de rentevoet ten belope van 1% uitkomt op € 0,820 per aandeel. Een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact hebben op de staat van het globaal resultaat ten belope van € 0,940 per aandeel maar een positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook globaal resultaat ten belope van € 0,001, zodat het totale effect op het globaal resultaat van een daling van de rentevoet ten belope van 1% uitkomt op € -0,939 per aandeel.

De stijging van de vereiste risicopremie op de aandelenmarkten zou tot gevolg kunnen hebben dat de koers van het aandeel daalt en het voor de Vennootschap duurder wordt om nieuwe acquisities te financieren.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als gemiddeld en de impact van dit risico intrinsiek eveneens als gemiddeld.

T 4.3.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille⁽¹⁾ betreft.

Voor de initiële portefeuille zijn enkel de herzienbare kredieten bij Belfus ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 92 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten.

Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten via swaps. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 10 herzienbare kredieten. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten en rentecurve van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven bij "Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening" op pagina 35, bij "T 5.10 Netto-interestkosten" op pagina 39, bij "T 5.27 Financiële schulden" op pagina 53 en bij "T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende verplichtingen" op pagina 45. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau,

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 14.514.696) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 30.837.143 en een gegenereerde huurstream van € 1.270.535) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 533.854.521 en een gegenereerde huurstream van € 20.417.865) die de Vennootschap aankocht na 2014.

is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

In het algemeen streeft Care Property Invest naar de opbouw van een vertrouwensrelatie met haar bankpartners en investeerders en staat zij in voortdurende dialoog met hen teneinde een solide langetermijnrelatie uit te bouwen.

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN

T 4.4.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Dit risico kan beschreven worden als de risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -27.975.990 per 31 december 2020 tegenover € -22 617 736 per 31 december 2019. De variatie in de reële waarde van de afgeleide producten bedroeg € -5.358.254 per 31 december 2020.

T 4.4.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De daling van reële waarde van de afgeleide producten ten belope van € 5.358.254 vertegenwoordigt een daling van het nettoresultaat en NAW per aandeel van € 0,23 per aandeel, zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren.

Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 18.980.121 of € 0,82 per aandeel en een stijging van de NAW per aandeel ten belope van € 0,79 per aandeel. Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € 21.725.057 of € 0,94 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van € 0,90.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als gemiddeld en de impact eveneens als gemiddeld.

T 4.4.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. Alle afgeleide financiële producten betreffen interest rate swaps en leningen opgenomen met een vaste forward rentevoet. Care Property Invest werkt bovendien enkel samen met gereputeerde financiële instellingen (Belfius Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis en ING).

De Vennootschap is in veelvuldig overleg met deze financiële instellingen over de evolutie van de rentevoeten en de impact op de bestaande afgeleide financiële producten. Daarnaast monitort de Vennootschap zelf de evolutie van de relevante rentevoeten.

De COVID-19-crisis zorgt evenwel voor een grotere volatiliteit en druk op de rentevoeten zodat deze monitoring des te belangrijker wordt om de volatiliteit tegen te gaan.

Desalniettemin schat de Vennootschap het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico, als laag in qua waarschijnlijkheid en gemiddeld in qua impact.

Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening

T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	19.864.912	26.959.453
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	23.105.198	20.389.088
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,8598	€ 1,3222
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	14,45%	22,22%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	2,91%	4,48%

T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	19.864.912	26.959.453
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	2.119.643	-10.549.703
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	211.654	180.950
<i>variëaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-4.178.898	-6.234.411
<i>variëaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	5.358.254	3.061.553
<i>variëaties in reële waarde van financiële activa en passiva</i>	-179.693	-6.400.828
<i>dividenden dochtervennootschappen</i>	785.489	486.595
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	122.836	-1.644.083
<i>voorzieningen</i>	0	521
AANGEPASTE EPRA-WINST	21.984.556	16.409.749
aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,9515	0,8048
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	15,99%	13,53%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,23%	2,73%

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 volledig boekjaar 2020 (coupon 12 et seq.), deze uitgegeven onder (ii) en (iii) delen in het resultaat vanaf van 29 mei 2020 (coupon 13 et seq.).

Het brutorendement wordt berekend in tabel "T.5.1 Nettoresultaat per aandeel" 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 "T.5.2 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.

T 5.3 HUURINKOMSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	12.633.267	9.275.800
Huur	12.743.979	9.371.427
Huurkortingen	-110.713	-95.627
Huur uit financiële leasing en soortgelijken	15.785.231	15.150.984
Canon	15.785.231	15.150.984
TOTAAL	28.418.498	24.426.784

De rubriek "Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen" betreffen de inkomsten uit I.C.

Vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40. Per 31 december 2020 vertegenwoordigen deze 44,45% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De rubriek "Huur uit financiële leasing en soortgelijken" betreffen de huurinkomsten uit gebouwen, waarvan de Vennootschap eigenaar is en die zij als lessor geeft en worden in de staat van het globaal resultaat geboekt als huurinkomsten, omdat zij betrekking hebben op recurrente inkomsten die de Vennootschap haalt uit haar gebouwen⁽¹⁾. Deze huurinkomsten hebben enerzijds betrekking op de portefeuille opgebouwd tot en met 2014 met lokale OCMW's en caritatieve VZW's (initiële portefeuille⁽²⁾) en anderzijds nieuwe leasings die werden afgesloten na 2014 (nieuwe portefeuille), die allen gegenereerd worden uit I.F. Vordering financiële leasing in de balans. De canonbetalingen worden voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille uitgesplitst in "investeringswaarde" en "opbrengst": het investeringsgedeelte wordt afgeboekt van de rubriek I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans, het opbrengstgedeelte wordt geboekt onder I. Huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat. Per 31 december 2020 vertegenwoordigen de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 55,55% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De stijging van de huurinkomsten met 16,34% vloeit voort uit de groei van de portefeuille gedurende het boekjaar 2020, de indexering van reeds bestaande huurinkomsten en fusie met Decorul nv die gedurende 2020 heeft plaatsgevonden.

Toekomstige canon-ontvangsten (conform IFRS 16):

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Toekomstige canon- en huurbetalingen	176.650.302	181.626.884
Vervallend < 1 jaar	10.994.953	10.771.091
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	43.979.812	43.084.363
Vervallend > 5 jaar	121.675.537	127.771.431

De toekomstige canonontvangsten zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houden geen rekening met jaarlijkse indexaanpassingen. Voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille bevatten deze eveneens de aflossing van de investering, dewelke op moment van ontvangst zal worden afgeboekt van I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Overige vermeldingen bij "3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen" op pagina 63.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 14.514.696) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

T 5.4 RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Gerecupereerde onroerende voorheffing	14.157	18.826
Gerecupereerde andere kosten	138.030	216.591
TOTAAL	152.187	235.417

T 5.5 HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Te recupereren onroerende voorheffing	-14.157	-18.826
Andere te recupereren kosten	-138.030	-216.591
TOTAAL	-152.187	-235.417

T 5.6 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Bezoldigingen van de commissaris	-51.432	-62.358
Erelonen notaris, advocaten en architecten	-117.159	-126.422
Externe adviezen	-347.091	-145.625
Public relations, communicatie & marketing	-187.938	-202.606
IT	-162.571	-84.789
Kosten verbonden aan het statuut van GVV	-376.225	-131.248
Kosten vastgoeddeskundige	-150.846	-86.067
Vergoedingen aan bestuurders, CEO en college van dagelijks bestuur	-2.895.200	-1.867.462
Bezoldigingen	-1.669.955	-1.313.190
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-208.438	-180.950
Andere algemene werkingskosten	-328.338	-275.028
TOTAAL	-6.495.193	-4.475.744

De kosten met betrekking tot acquisities worden geactiveerd conform IAS 40.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk "III. Beheersverslag" van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

Care Property Invest heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen ("Defined Contribution Plan") afgesloten bij Belfius Bank & Verzekeringen. De bijdragen aan dit plan zijn volledig ten laste van Care Property Invest. Er worden met name geen eigen bijdragen gestort door de werknemer. Belfius Bank heeft bevestigd dat per 31 december 2020 het minimum rendement, inclusief winstdeelname werd bereikt. Er dient met andere woorden geen voorziening te worden aangelegd.

T 5.7 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Kosten	-1.727.042	-12.800.782
Taksen	-42.293	-64.146
Door te belasten kosten	-85.308	-67.281
Onroerende leasings-verliesmarge toegerekend aan de periode	-1.023.207	-1.266.803
Kosten projecten in uitvoering	-567.453	-11.360.909
Voorzieningen	0	-521
Andere bedrijfskosten	-8.780	-41.122
Opbrengsten	5.425.882	15.160.919
Doorbelaste kosten	90.408	67.281
Vergoedingen deelprojecten	965.767	47.190
Onroerende leasings-winstmarge toegerekend aan de periode	900.370	2.910.887
Geactiveerde kosten projecten in uitvoering	499.029	11.360.909
Andere bedrijfsopbrengsten	2.970.307	774.652
TOTAAL	3.698.840	2.360.137

(1) A.g.v. een herclassificatie 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.

De andere operationele kosten bestaan hoofdzakelijk uit de verliesmarge voor de projecten toegerekend aan de periode evenals de bouwkosten van de projecten in ontwikkeling. Deze laatste bedragen € 567.453 voor het boekjaar 2020 en hiervan werd € 499.029 via de andere operationele opbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

De andere operationele opbrengsten bestaan naast de activatie van de bouwkosten van de projecten voornamelijk uit doorrekeningen van intragroepsdiensten voor een bedrag van € 2.860.914 evenals de vergoedingen deelprojecten en de winstmarge voor de projecten toegerekend aan de periode.

De winst/verliesmarge op de projecten vloeit voort uit de verdere ontwikkeling van deze projecten. Het gaat hier om niet- gerealiseerde opbrengsten/kosten waardoor deze gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst en bijgevolg niet in aanmerking komen voor de uitkering van het dividend.

T 5.8 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.029.172	6.525.162
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-850.274	-290.751
TOTAAL	4.178.898	6.234.411

De vastgoeddeskundigen waarden trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbeltelling zou bestaan.

T 5.9 FINANCIËLE INKOMSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Geïnde interesten en dividenden	156.449	142.737
Opbrengsten uit FVA	2.371.616	525.726
TOTAAL	2.528.065	668.463

De stijging van de opbrengsten uit financiële vaste activa is gelinkt aan de toename van het aantal Nederlandse dochtervennootschappen evenals de Spaanse dochtervennootschappen. Deze worden namelijk gefinancierd d.m.v. intragroepsleningen.

T 5.10 NETTO-INTERESTKOSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Nominale interestlasten op leningen	-4.103.839	-3.514.597
Obligaties - vaste rente	-364.235	-347.526
Handelspapier - vlottende rente	-297.848	-144.825
Investeringskredieten - vaste rente	-3.234.053	-2.973.550
Investeringskredieten - vaste rente	-207.703	-48.696
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.493.935	-2.070.323
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.493.935	-2.070.323
Andere interestkosten	-218.043	-16.283
TOTAAL	-6.815.817	-5.601.203

De gewogen gemiddelde interest (inclusief IRS'en) bedraagt 2,09% per 31 december 2020 en de gemiddelde resterende looptijd betreft 6,23 jaar.

De kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn de door de Vennootschap betaalde of ontvangen interesten met betrekking tot derivaten die worden voorgesteld in "T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende verplichtingen" op pagina 45.

T 5.11 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Bankkosten en andere commissies	-532.487	-240.747
TOTAAL	-532.487	-240.747

T 5.12 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5.358.254	-3.061.553
Variaties in reële waarde: interest rate swap (positief)	-457.333	457.333
Variaties in reële waarde: interest rate swap (negatief)	-4.900.921	-3.518.886
Variaties in de reële waarde van financiële activa	179.693	6.400.828
Variaties in reële waarde: financiële activa (positief)	4.863.331	7.890.560
Variaties in reële waarde: financiële activa (negatief)	-4.683.638	-1.489.732
TOTAAL	-5.178.561	3.339.275

T 5.13 BELASTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Resultaat voor belastingen	19.799.959	26.711.375
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-19.799.959	-26.711.375
Belastbaar resultaat in België verbonden met de verworpen uitgaven	109.918	76.576
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	-27.480	-22.651
Overige	103.747	-6.175
Vennootschapsbelasting	76.268	-28.826
Exittaks	-11.314	276.903
TOTAAL	64.953	248.077

De vennootschapsbelasting bestaat uit de verschuldigde belastingen op de verworpen uitgaven van Care Property Invest (als GVV wordt zij enkel belast op de verworpen uitgaven, abnormaal goedgunstige voordelen en geheime commissielonen). Het toepasbaar tarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% voor boekjaar 2020 (29,58% voor boekjaar 2019).

De positieve variatie van de exittaks in 2019 is het gevolg van de daling van het toepasbare exittaks tarief van 16,995% naar 12,75% dewelke verschuldigd is bij een geruisloze fusie of wanneer een vennootschap wordt omgevormd naar het GVBF statuut. Vanaf boekjaar 2020 (aanslagjaar 2021) is het toepasbare exittakstarief terug gestegen naar 15%.

T 5.14 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	174.260	145.479
Brutobedrag	221.553	157.288
Gecumuleerde afschrijvingen	-47.292	-11.809
Investerings	36.393	64.265
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-52.196	-35.483
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	158.457	174.260
Brutobedrag	257.946	221.553
Gecumuleerde afschrijvingen	-99.488	-47.292

De immateriële vaste activa betreffen licenties.

T 5.15 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vermelde bedragen in euro.

	2020			2019		
	Vastgoed in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	209.479.468	13.771.920	191.495	134.100.987	9.080.786	0
Verwervingen door aankoop of inbreng	40.289.945	849.468	1.378	68.510.347	5.439.825	338.556
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	2.336.411	1.761.452	-27.413	6.868.134	-748.691	19.551
Overboeking van/ naar andere posten ⁽¹⁾	16.382.841	-16.382.841				-166.612
Boekwaarde op 31 december	268.488.664	0	165.460	209.479.468	13.771.920	191.495

(1) Ingebruikname van het project «Nuance» te Vorst in 2020 evenals correcties a.g.v. de activatie van kosten in 2019..

De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruikmakend van het reële waarde model, conform IAS 40. De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen.

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

De portefeuille werd op 31 december 2020 gewaardeerd door Stadim voor een reële waarde van € 268,7 miljoen (inclusief de zakelijke rechten die conform IFRS 16 eveneens geclassificeerd worden onder de vastgoedbeleggingen). De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt gemiddeld 5,07% voor 2020 ten opzichte van 5,16% voor 2019.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is te verklaren door het verscherpen van het rendement op zorgvastgoed in de investeringsmarkt en de latente meerwaarde op de projectontwikkelingen.

De verwervingen en investeringen van het boekjaar worden besproken bij de "Overige meldingen" punt "4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2020" op pagina 71 van dit verslag. Voor verdere toelichting bij de projectontwikkelingen verwijzen we naar het hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" bij punt "3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling" op pagina 149 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website www.carepropertyinvest.be.

De vastgoedbeleggingen zakelijke rechten betreffen erfpachtovereenkomsten van de Vennootschap die conform IFRS 16 worden geactiveerd onder de vastgoedbeleggingen. Hieraan is eveneens een leaseverplichting gekoppeld op de passiefzijde van de balans.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs waardoor de activa binnen de vastgoedbeleggingen worden beschouwd als "niveau 3" op de schaal van de reële waarde gedefinieerd door IFRS 13. Tijdens het boekjaar 2020 vonden er geen verschuivingen plaats tussen de niveaus 1, 2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in hoofdstuk "VIII. Permanent document" bij het punt "Evaluatiemethode" op pagina 234 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website www.carepropertyinvest.be.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn gegevens uit het rapport van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2020						
Type activa	Reële waarde op 31/12/2020 (x € 1.000)	Evaluatie-methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoed-beleggingen	268.489	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	93,1	178,6	178,6
			m ²	1.454	16.568	6.492
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	4,49%	5,14%	4,90%
			Resterende duur (jaar)	9,4	28,1	23,6
Huisvesting voor senioren - Zakelijke rechten	165	DCF ⁽¹⁾				

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Boekjaar afgesloten op 31 december 2019						
Type activa	Reële waarde op 31/12/2019 (x € 1.000)	Evaluatie-methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoed-beleggingen	209.480	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	92,6	176,2	123,4
			m ²	1.454	16.568	6.943
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	4,73%	5,00%	4,91%
			Resterende duur (jaar)	10,4	27,8	23,7
Huisvesting voor senioren - Project-ontwikkelingen	13.772	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	125,9	125,9	125,9
			m ²	7.239	7.239	7.239
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	4,80%	4,80%	4,80%
Huisvesting voor senioren - Zakelijke rechten	191	DCF ⁽¹⁾				

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Voor de waardering van de gebouwen wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 100%. De verschillen tussen de minimum en maximum waarden worden verklaard doordat de verschillende parameters die in de discounted cashflow methode worden toegepast afhankelijk zijn van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw en de exploitant, de looptijd van de huurovereenkomst, enz. Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige die benoemd werd door de Vennootschap. Deze verslagen zijn gebaseerd op door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle. Verder zijn de verslagen gebaseerd op veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap. Wanneer deze van mening is dat de verslagen van de onafhankelijke expert coherent zijn, worden ze voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven) als het effect bij daling of bij stijging, zoals hieronder weergegeven.

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m ²	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	Negatief	Positief

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 2.686.541 op de aangepaste EPRA-winst, € 0,12 op de aangepaste EPRA-winst per aandeel en 0,17% op de schuldgraad. Een schommeling (positief of negatief) van 1% van het financieel rendement zou een weerslag hebben van 16,1% op de waarde van de vastgoedbeleggingen.

T 5.16 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Materieel vast activa voor eigen gebruik		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.031.811	2.030.107
Brutobedrag	2.544.161	2.396.990
Gecumuleerde afschrijvingen	-512.350	-366.883
Investerings	388.110	147.171
Desinvesteringen	-56.378	0
Afschrijvingen	-166.813	-145.466
Terugname afschrijvingen n.a.v. desinvesteringen	49.305	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	2.246.034	2.031.811
Brutobedrag	2.875.892	2.544.161
Gecumuleerde afschrijvingen	-629.858	-512.350
Projectontwikkelingen		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	7.873.021	7.089.368
Investerings	0	11.912.784
Opleveringen	-7.852.796	-11.129.131
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	20.225	7.873.021

T 5.17 FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Leningen en borgtochten	500	0
Borgtochten	500	0
Activa aan reële waarde via resultaat	264.002.195	107.643.512
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	146.181.695	77.406.429
Vorderingen op verbonden ondernemingen	117.820.500	29.779.750
Indekkingsinstrumenten	0	457.333
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	264.002.695	107.643.512
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat	27.975.990	23.075.069
Indekkingsinstrumenten	27.975.990	23.075.069
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	27.975.990	23.075.069

De activa en verplichtingen aan reële waarde via het resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten die niet verwerkt worden volgens de indekkingsboekhouding in toepassing van IFRS 9. De instrumenten hebben tot doel de Vennootschap in te dekken tegen risico's met betrekking tot rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft de Vennootschap voor indekkingen gekozen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ('cash flow hedge').

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting "T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 40.)

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 30. De reële waarde van de instrumenten worden door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ("debit valuation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 31 december 2020:

Vermelde bedragen in euro.

	bedrag van de lening	einddatum	rentevoet te betalen	rentevoet te ontvangen	resterende looptijd aantal jaren	waardering op 31/12/2020
IRS-betaler Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,10	-774.682
IRS-betaler Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	5,59	-336.382
IRS-betaler Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,76	-990.912
IRS-betaler Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,34	-952.837
IRS-betaler Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,34	-1.064.103
IRS-betaler Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,01	-1.376.112
IRS-betaler Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,76	-1.026.872
IRS-betaler Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,85	-986.693
IRS-betaler Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,26	-1.183.843
IRS-betaler Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,76	-1.782.026
IRS-betaler Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,59	-1.850.100
IRS-betaler Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,17	-2.007.674
IRS-betaler Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,93	-2.001.501
IRS-betaler Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	6,09	-1.009.536
IRS-betaler Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	16,01	-2.337.912
IRS-betaler Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,01	-2.554.111
IRS-betaler Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	13,82	-265.554
IRS-betaler Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	13,82	-295.651
IRS-betaler Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	13,93	-298.948
IRS-betaler BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	5,25	-578.502
IRS-betaler BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	2.281.000	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	5,25	-162.615
IRS-betaler BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	8,50	-534.549
IRS-betaler KBC	12.000.000	17/07/2026	0,653%	EURIBOR 3M	5,55	-1.044.881
IRS-betaler KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	8,25	-564.691
IRS-betaler KBC	8.000.000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	8,95	-282.567
IRS-betaler KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	9,14	-231.959
IRS-betaler KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	9,18	-58.339
IRS-betaler KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	14,47	-1.176.122
IRS-betaler ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	8,75	-77.306
IRS-betaler ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	9,17	-169.014
TOTAAL	156.914.042					-27.975.990

(1) Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 3,1 miljoen.

T 5.18 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Vorderingen financiële leasing	187.355.753	183.842.688
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	15.666.584	15.094.545
TOTAAL	203.022.336	198.937.233

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat enerzijds uit de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing", de winst- of verliesmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan in functie van de reeds ontvangen canonbetalingen, begrepen bij de rubriek "Handelsvorderingen e.a. vaste activa".

Deze gebouwen, die eigendom zijn van de Vennootschap leveren huurinkomsten op, zoals besproken onder T.5.3 Huurinkomsten ⁽¹⁾.

Vorderingen financiële leasing

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Initiële portefeuille	156.518.610	156.518.610
Nieuwe portefeuille	30.837.143	27.324.078
TOTAAL	187.355.753	183.842.688

In het totaalbedrag "Vorderingen financiële leasing" op 31 december 2020 werd het bedrag van de contractuele vooruitbetalingen van € 36.090.772 met betrekking tot de initiële portefeuille ⁽²⁾ reeds in mindering gebracht.

De vermelde bedragen stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen). De toename van de vordering is het gevolg van de definitieve afrekening van het project "De Stille Meers" te Middelkerke.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij de projecten uit de nieuwe portefeuille de canon, 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.

Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingen terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van het recht van opstal van de projecten bedroeg 14,13 jaar op 31 december 2020.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Bruto investering (einde opstal, canon en huur)	333.031.060	338.007.642
<i>Vervallend < 1 jaar</i>	<i>10.994.953</i>	<i>10.771.091</i>
<i>Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar</i>	<i>43.979.812</i>	<i>43.084.363</i>
<i>Vervallend > 5 jaar</i>	<i>278.056.295</i>	<i>284.152.188</i>

De bruto-investering in de leasing is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de eindeopstalvergoeding, de canon en de huur (exclusief indexaties).

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Overige meldingen bij "3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen" op pagina 63.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 14.514.696) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Reële waarde van de financiële leasevorderingen	287.828.166	286.714.450

De reële waarde van de financiële leasingen wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op afsluitdatum. Deze berekening berust op een conservatieve benadering gezien er geen rekening gehouden wordt met verdere indexatie van toekomstige cashflows.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de IRS-rentevoeten en risicomarges die werden toegepast per 31 december 2020:

Initiële portefeuille ⁽¹⁾ (1996-2014)

BULLET	IRS Ask Duration ICAP	Aantal	OCMW- waarborg (in bp)	Aantal	Andere waarborg (in bp)	Aantal
looptijd 5 jaar	-0,466%	9	104	8	111	1
looptijd 10 jaar	-0,269%	25	107	23	114	2
looptijd 15 jaar	-0,082%	16	110	15	117	1
looptijd 20 jaar	0,001%	24	117	23	124	1
looptijd 25 jaar	0,004%	2	125	2	133	0
looptijd 30 jaar	-0,024%	0	134	0	142	0
looptijd 35 jaar	-0,053%	0	143	0	151	0
TOTAAL		76		71		5

Nieuwe portefeuille ⁽²⁾ (na 2014)

AMORTIZING	IRS Ask Duration ICAP	Aantal	OCMW- waarborg (in bp)	Aantal	andere waarborg (in bp)	Aantal
looptijd 5 jaar	-0,493%	0	98	0	103	0
looptijd 10 jaar	-0,385%	0	105	0	111	0
looptijd 15 jaar	-0,255%	0	107	0	114	0
looptijd 20 jaar	-0,156%	0	110	0	117	0
looptijd 25 jaar	-0,098%	1	115	1	122	0
looptijd 30 jaar	-0,073%	4	121	2	128	2
looptijd 35 jaar	-0,065%	0	127	0	134	0
TOTAAL		5		3		2

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
gewogen gemiddelde IRS rentevoet	-0,16%	0,46%
gewogen gemiddelde risicomarge	1,15%	0,95%

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasingen (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 14.514.696) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille betreffen de financiële leasingen (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 30.837.143 en een gegenereerde huurstream van € 1.270.535) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 268.654.124 en een gegenereerde huurstream van € 12.633.267) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Initiële portefeuille	9.275.786	9.777.021
Nieuwe portefeuille	6.390.798	5.317.524
TOTAAL	15.666.584	15.094.545

T 5.19 HANDELSVORDERINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Klanten	2.019.183	675.413
Te innen opbrengsten	28.310	0
Voorziening dubieuze debiteuren ⁽¹⁾	-2.500	-2.500
TOTAAL	2.044.993	672.913

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

De voorziening (waarvoor de cijfers van 2019 geherclassificeerd werd naar de handelsvorderingen teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken) heeft betrekking op een voorziening conform IFRS 9 aangelegd in het kader van toekomstige kredietverliezen. Deze voorziening is gebaseerd op een grondige analyse die werd uitgevoerd op de klantenportefeuille van Care Property Invest. Hierbij werd een opsplitsing gemaakt van de portefeuille in 3 categorieën namelijk de initiële portefeuille die is samengesteld uit contracten met lokale overheden evenals de nieuwe portefeuille die kan worden opgesplitst in KMO's en grote ondernemingen. De volledige portefeuille van Care Property Invest valt onder stadium 1 waarbij een voorziening dient te worden opgenomen ter hoogte van het verwachte verlies in de eerstvolgende 12 maanden.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasevorderingen (a.g.v. de garanties gesteld door de lokale overheden) heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Vennootschap. De zeer beperkte voorziening die werd aangelegd vloeit voort uit het beperkte risico dat kan worden toegeschreven aan de 3 categorieën van de portefeuille.

De raad van bestuur gaat er dan ook van uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde benadert.

T 5.20 BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Belastingen	230.485	1.040.741
BTW r/c	126.931	162.720
Terug te vorderingen belastingen	103.554	878.021
Andere diverse vorderingen	11.456.176	12.647.999
Andere diverse vorderingen	11.456.176	12.647.999
TOTAAL	11.686.661	13.688.740

T 5.21 KAS EN KASEQUIVALENTEN*Vermelde bedragen in euro.*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Zichtrekeningen bij financiële instellingen	1.748.339	2.154.931
Kasgeld	1.210	1.255
TOTAAL	1.749.549	2.156.185

Kas en kasequivalenten omvatten de contante middelen en de saldi op de zichtrekeningen en worden in de balans opgenomen aan nominale waarde.

T 5.22 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF*Vermelde bedragen in euro.*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Voorafbetaalde vastgoedkosten	683.262	212.292
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	28.660	34.092
Andere over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	134.291	94.718
TOTAAL	846.214	341.103

T 5.23 KAPITAAL*Vermelde bedragen in euro.*

Evolutie van het kapitaal		
datum en verrichting	kapitaalbeweging	gecumuleerd aantal aandelen
30/10/1995 - oprichting	1.249.383	210
07/02/1996 - kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	59.494.446	10.210
16/05/2001 - kapitaalverhoging omzetting naar euro	566	10.210
24/03/2014 - splitsing van het aantal aandelen door 1.000	0	10.210.000
20/06/2014 - kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	889.004	10.359.425
22/06/2015 - kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	16.809.093	13.184.720
15/03/2017 - kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.971.830	15.028.880
27/10/2017 - kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	25.546.945	19.322.845
03/04/2019 - kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.545.602	20.086.876
26/06/2019 - kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2018	1.831.673	20.394.746
15/01/2020 - kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.439.112	21.645.122
19/06/2020 - kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2019	1.624.755	21.918.213
25/06/2020 - kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	13.040.239	24.110.034
TOTAAL	143.442.647	24.110.034

Care Property Invest heeft drie kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2020. Op 15 januari 2020 vond er een inbreng in natura plaats van de projecten "La Reposée" en "New Beaugency" die leidde tot een kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) van € 33.594.044, waarvoor 1.250.376 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 26,87 per aandeel.

Op 19 juni 2020 vond een kapitaalverhoging plaats naar aanleiding van een keuzedividend over het boekjaar 2019 van € 6.970.784 (inclusief uitgiftepremie) waarvoor 273.091 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 25,53 per aandeel.

Op 25 juni 2020 vond een kapitaalverhoging d.m.v. versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuild offering) bij internationale institutionele beleggers plaats waarbij 2.191.821 nieuwe aandelen werden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 27,25 per aandeel. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt vanaf deze datum € 143.442.647.

Op 20 januari 2021 werd er door de inbreng in natura van het project "Résidence des Ardennes" te Attert een kapitaalverhoging doorgevoerd van € 42.087.805 (inclusief uitgiftepremie), waarvoor 1.696.114 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven.

Alle aandelen betreffen gewone aandelen en zijn volstort en op naam of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op 1 stem op de Algemene Vergadering van aandeelhouders conform artikel 38 van de statuten.

Toelichting bij inkoop eigen aandelen

Vermelde bedragen in euro.

	Aantal	Bedrag
Beginsaldo	5.658	167.916
Aankopen	6.000	166.827
Verkopen	-4.780	-116.075
Eindsaldo	6.878	218.668

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Gewone aandelen op naam	1.595.167	1.364.988
Gewone gedematerialiseerde aandelen	22.514.867	19.029.758
TOTAAL	24.110.034	20.394.746

Care Property Invest bezit 6.878 eigen aandelen per 31 december 2020. Op ogenblik van bekendmaking van dit verslag beschikt de Vennootschap nog slechts over 1.692 eigen aandelen door het vervullen van haar verplichtingen t.o.v. het management ten gevolge van het long-term incentive plan.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk "VIII. Permanent document", bij punt "6. Gecoördineerde statuten" op pagina 245 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be).

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 20/01/2021 – KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 20/01/2021 – TOEGESTAAN KAPITAAL

ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 20/01/2021 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 20/01/2021 – AARD VAN DE AANDELEN

Op 31 december 2020 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van het kapitaal. Gedurende het boekjaar 2020 ontving de Vennootschap geen nieuwe kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%, buiten de reeds gekende overschrijdingen van KBC Asset Management en Pensio B. Op 8 april 2021 meldde KBC Asset Management echter in een kennisgeving aan de Vennootschap dat ze niet langer de drempel van 3% overschrijdt en dit sinds 26 juni 2020 a.g.v. de kapitaalverhoging (ABB) die de Vennootschap in juni 2020 succesvol heeft uitgevoerd. Care Property Invest verwijst naar haar website www.carepropertyinvest.be voor de publicatie van deze transparantieverklaringen.

T 5.24 UITGIFTEPREMIE

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Uitgiftepremie - keuzedividend	11.394.581	6.048.551
Uitgiftepremie - inbreng in natura	60.572.986	34.418.054
Uitgiftepremie - kapitaalverhoging	114.469.676	67.782.792
Uitgiftepremie - kosten	-4.989.250	-4.074.536
TOTAAL	181.447.992	104.174.862

T 5.25 RESERVES ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	11.348.795	4.823.633
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-618.904	-328.153
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-22.211.550	-19.149.997
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-218.668	-167.916
m. Andere reserves (+/-)	11.942.615	11.942.615
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	12.377.422	10.208.338
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	12.404.218	6.489.985
TOTAAL	25.023.929	13.818.506

(1) A.g.v. een aanbeveling van de FSMA vond er een reclassificatie plaats van de bedragen m.b.t. de equity-methode dewelke verdeeld werden over de verschillende reserverubrieken naar een nieuwe reserverekening "Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode. De cijfers per 31 december 2019 werden eveneens aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

T 5.26 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Resultaat van het boekjaar	19.864.912	26.959.453
TOTAAL	19.864.912	26.959.453

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

T 5.27 FINANCIËLE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Langlopende financiële schulden	195.402.659	153.018.438
Kredietinstellingen	174.402.659	133.518.438
Andere	21.000.000	19.500.000
Kortlopende financiële schulden	124.429.528	107.949.543
Kredietinstellingen	32.429.528	2.349.543
Andere	92.000.000	105.600.000
TOTAAL	319.832.187	260.967.981

Care Property Invest beschikt op 31 december 2020 over € 206,83 miljoen aan opgenomen kredieten verdeeld over de langlopende en kortlopende financiële schulden en die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9. De kredieten werden verleend door 7 banken zijnde Belfius Bank, ING Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, Argenta VDK Spaarbank en CBC Banque. Deze financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie- of vijfjaarlijks).

Financiële instelling	Vast incl hedging	Vast excl hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.938	41.801.064	29.747	77.622.749
ING Bank	0	3.567.957	214.601	3.782.558
KBC Bank	0	10.110.000	0	10.110.000
BNP Paribas Fortis Bank	2.156.104	18.887.952	30.186.174	51.230.230
CBC Banque	0	2.003.316	83.333	2.086.649
Argenta	0	50.000.000	0	50.000.000
VDK Spaarbank	0	12.000.000	0	12.000.000
TOTAAL	37.948.042	138.370.290	30.513.855	206.832.187

Naast deze kredieten beschikt de Vennootschap op 31 december 2020 eveneens over een MTN-programma (geclassificeerd onder "Andere") van € 200 miljoen met als dealers Belfius Bank en KBC. Dit programma laat de Vennootschap toe om zowel geld op te nemen op de lange (via de uitgifte van obligaties) als op de korte (via commercial paper) termijn. De Vennootschap heeft hiervoor eveneens de nodige back-uplijnen voorzien. Hoewel de convenanten een verplichting opleggen om minstens 80% van het uitstaand commercial paper ingedekt te hebben met back-uplijnen en niet-gebruikte kredietlijnen, hanteert de Vennootschap zekerheidshalve als strategisch doel een 100% dekking. Per 31 december 2020 bestaat het reeds opgenomen bedrag uit € 92,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Voor een overzicht van de obligaties en het commercial paper verwijzen we naar hoofdstuk "IV. Care Property Invest op de beurs", punt "3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren" op pagina 119 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020, beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

Financieringen met eindvervaldag of herziening	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
0-1 jaar	31	122.430.522	0,18
1-5 jaar	16	71.264.719	2,81
5-10 jaar	20	57.211.400	7,98
10-15 jaar	18	50.689.166	12,17
15-20 jaar	6	18.236.380	15,61
> 20 jaar	0	0,00	0,00
TOTAAL	91	319.832.187	5,74

De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige portefeuille van financiële schulden bedraagt 2,09% per 31 december 2020. 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.

Mutatietabel van de schulden conform IAS 7:

Vermelde bedragen in euro.

	31/12/2019	Kas elementen	Niet kas-elementen				31/12/2020
			Fusies	Wissel-koers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	153.018.438	43.500.000	1.230.811	0	0	-2.346.591	195.402.659
Kortlopende financiële verplichtingen	107.949.543	14.005.240	128.154	0	0	2.346.591	124.429.528
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	23.075.069	0		0	4.412.651	488.270	27.975.990
TOTAAL	284.043.050	57.505.240	1.358.965	0	4.412.651	488.270	347.808.178

T 5.28 ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Leasingschuld		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	168.687	0
Addities	1.378	170.958
Interestlasten	8.503	8.548
Betalingen	-10.907	-10.818
Boekwaarde bij het einde van het boekjaar	167.662	168.687

Voor een aantal investeringen houdt Care Property Invest niet de naakte eigendom van de grond, maar enkel het vruchtgebruik via een erfpachtovereenkomst. Concreet werd hiervoor een verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze verplichting zit vervat in de andere langlopende verplichtingen. De verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de interestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Care Property Invest, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

T 5.29 HANDELSSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN ⁽¹⁾*Vermelde bedragen in euro.*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Leveranciers	830.131	2.322.398
Belastingen, bezoldingen, en sociale lasten	1.434.035	1.104.001
R/C met verbonden ondernemingen	32.790.316	1.934.882
TOTAAL	35.054.482	5.361.281

(1) A.g.v. een herclassificatie tussen de rubriek D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden (op het passief) en de rubriek E. Andere kortlopende verplichtingen (op het passief), werden de cijfers per 31 december 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

T 5.30 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN ⁽¹⁾*Vermelde bedragen in euro.*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Diverse schulden	32.790.316	2.184.882
TOTAAL	32.790.316	2.184.882

(1) A.g.v. een herclassificatie tussen de rubriek D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden (op het passief) en de rubriek E. Andere kortlopende verplichtingen (op het passief), werden de cijfers per 31 december 2019 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

T 5.31 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF*Vermelde bedragen in euro.*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	863.991	305.631
Toe te rekenen kosten	757.495	541.649
TOTAAL	1.621.486	847.280

T 5.32 TOELICHTING REËLE WAARDE

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

Vermelde bedragen in euro.

		2020		2019	
	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	268.654.124	268.654.124	223.442.883	223.442.883
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	203.022.336	287.828.166	198.937.233	286.714.450
Financiële vaste activa	2	264.002.695	264.002.695	107.643.512	107.643.512
Handelsvorderingen	2	2.044.993	2.044.993	672.913	672.913
Kas en kasequivalenten	1	1.749.549	1.749.549	2.156.185	2.156.185
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	319.832.187	353.140.161	260.967.981	288.516.660
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	27.975.990	27.975.990	23.075.069	23.075.069
Andere langlopende verplichtingen	2	167.662	167.662	168.687	168.687
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	2.264.166	2.264.166	3.426.399	3.426.399
Andere kortlopende verplichtingen	2	32.790.316	32.790.316	2.184.882	2.184.882

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasing" en van de "financiële schulden" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge. Voor meer informatie, zie punt "T 5.18 Vorderingen Financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 47 eerder in dit hoofdstuk.

T 5.33 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

WOONVOORRANGRECHT: MAXIMALE DAGPRIJS WOONVOORRANGGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tienduizend aandelen (tien aandelen voor de aandelensplitsing) in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt € 24,50 op 1 januari 2020 en € 24,56 op 1 januari 2021. Sinds 31 december 2020 kan dit woonvoorrangrecht niet langer uitgeoefend worden, maar het loopt nog wel verder voor aandeelhouders die er op deze datum reeds gebruik van maakten.

Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tienduizend aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur wordt vanaf de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 overeengekomen met de OCMW's en vzw's dat Care Property Invest het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners, ten laste zal nemen. Deze ingevoerde maatregel kan een beperkte financiële weerslag hebben voor de Vennootschap. De exacte weerslag is afhankelijk van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrangrecht in de betreffende projecten, en een berekening van een betrouwbare provisie is hierdoor onmogelijk.

Op 31 december 2020 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van in totaal € 5.563. Dit bedrag is het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de Vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de Vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

T 5.34 ONTVANGEN BORGTOCHTEN VAN AANNEMERS

Wanneer een project, na de procedure van aanbesteding, wordt gegund aan een algemene aannemer dient deze, conform de administratieve bepalingen bij de inschrijving, een borg te stellen gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingssom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven. Bij het opmaken van de jaarrekening had de Vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 513.380.

T 5.35 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het WVV) betreffen de kosten begrepen bij de "vergoeding bestuurders en het college van dagelijks bestuur" die betaald werden aan het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap, voor een totaalbedrag van € 1.816.480.

Eveneens verwijzen we naar "T 5.32 Voorwaardelijke verplichtingen" m.b.t. het woonvoorrangrecht waarop bepaalde aandeelhouders aanspraak kunnen maken.

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2020 geen verdere transacties te melden.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk "III. Beheersverslag" bij punt "11.11 Remuneratieverslag 2020" op pagina 104 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website www.carepropertyinvest.be.

T 5.36 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 2020 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acquisitie datum	% in handen van CPI
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	BE0456.378.070		
Belgische dochtervennootschappen				
't Neerhof service nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/2018	100%
De Meeuwen nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0833.779.534	02/10/2018	100%
B.E.R.L. Internationaal (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0462.037.427	19/12/2018	100%
Immo du Lac nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0888.891.766	03/04/2019	100%
Zorginfra NV	Dochtervennootschap	BE0554.777.147	04/06/2020	100%
Ruiterschool Van Dooren nv	Dochtervennootschap	BE0421.959.304	04/06/2020	100%
Zilvermolen nv	Dochtervennootschap	BE0831.118.467	04/06/2020	100%
De Wand-Janson nv	Dochtervennootschap	BE0874.597.530	04/06/2020	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest.NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest.NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	5/12/2018	100%
Care Property Invest.NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	5/03/2019	100%
Care Property Invest.NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest.NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest.NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	8/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Spaanse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Spain S.L.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
Care Property Invest Tulip S.L.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain S.L.	B-01618727	21/07/2020	100%
Care Property Invest Aster S.L.	Dochtervennootschap van Care Property Invest Spain S.L.	B-01906189	10/11/2020	100%

De verwervingen van bovenvermelde dochtervennootschappen gebeurden in het kader van een "asset deal" waardoor IFRS 3 – Bedrijfscombinaties niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equity methode.

T 5.37 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2020

T 5.37.1 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

T5.37.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

T5.37.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen:

	Attart - Résidence des Ardennes	
	• ACQUISITIEDATUM • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	20 januari 2021 Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attart, België Services Ardennes Srl (een dochtervennootschap van My-Assist) • Heden: bestaand woonzorgcentrum met 150 woongelegenheden en een groep van 26 erkende assistentiewoningen • Na voltooiing van de werken: bestaand woonzorgcentrum met 150 woongelegenheden 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 Q4 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Langetermijnerfpachtovereenkomst 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.	

T5.37.1.2 BIJKOMENDE PROJECTEN NEDERLAND
T5.37.1.2.1 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	Ouderkerk aan de Amstel - 'Amstel'	
	• ACQUISITIEDATUM • ADRES: • CAPACITEIT: • EXPLOITANT:	31 maart 2021 Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel, Nederland Zorgresidentie met 32 wooneenheden (32 zorgappartementen) Stepping Stones (onderdeel van Korian Holding Nederland B.V.)
• LIGGING:	Aan de rand van het dorpje Ouderkerk aan de Amstel (provincie Noord-Holland). Het centrum ligt op circa 1 km afstand van de zorgresidentie en, zoals de plaatsnaam reeds doet vermoeden, loopt de Amstel dwars door de dorpskern heen waardoor het gezellig vertoeven is in de verschillende eet- en drankgelenheden aan de waterkant. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A9 (Alkmaar-Amsterdam Zuid-Oost) en de N522 (Amstelveen-Ouderkerk).	
• BESCHRIJVING PAND EN FACILITEITEN	Het gebouw zal een totale capaciteit van 32 wooneenheden hebben, allen zorgappartementen. De bewoners kunnen hun conditie op peil houden in de aangrenzende sportfaciliteit en in alle rust genieten van de zon op het aanpalende terras of in de tuin.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Voorlopige oplevering verwacht eind 2022.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.	
• INVESTERINGSWAARDE	€ 9,6 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL6 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen.	

T5.37.1.3 BIJKOMENDE PROJECTEN IN SPANJE
T5.37.1.3.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

	Almeria - 'Emera Almeria'	
	• ACQUISITIEDATUM • ADRES: • CAPACITEIT: • EXPLOITANT:	18 maart 2021 Calle Fuente Victoria, 04007 Almeria, Spanje Woonzorgcentrum met 154 woongelegenheden 105 kamers (56 éénpersoonkamers en 49 tweepersoonkamers) en een dagverzorgingscentrum met een capaciteit van 20 personen Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera
• LIGGING:	Gelegen in een residentiële wijk, op 1,6 km afstand van het stadscentrum van Almeria. Er bevinden zich verschillende winkels, supermarkten en restaurants op 300 m van het woonzorgcentrum. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via AL-12 (de belangrijkste weg naar Almeria, die o.a. langs de luchthaven passeert), alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich vlak bij de ingang van het gebouw bevindt.	
• BESCHRIJVING PAND EN FACILITEITEN	Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen en beschikt over 105 kamers en een dagverzorgingscentrum voor 20 personen. Het woonzorgcentrum beschikt over een interne dokters- en verpleegkundige praktijk, een praktijk voor fysiotherapie, een kapsalon en een pedicurekamer.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.	
• CONVENTIONELE WAARDE	€ 10,0 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Share deal: Care Property Invest Spain S.L.U., een 100%-dochtervennootschap van Care Property Invest, verwierf 100% van de aandelen in Care Property Invest Jasmine, S.L. (voorheen: Eurosensorsclub Almeria, S.L.), de vastgoedvennootschap waarin het volledige project is ondergebracht.	
• FINANCIERING:	Financiering met vreemd vermogen.	

T 5.37.2 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.

T 5.37.3 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.

T 5.37.4 CORONAVIRUS

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

Voor 2021 heeft de Vennootschap qua liquiditeit en schuldgraad een stevige basis. De inbreng in natura van het project "Résidence des Ardennes" te Attert 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 gestuwd door demografische ontwikkelingen onaangetast door de COVID-19 crisis. Deze crisis heeft het belang van een goede zorg voor ouderen enkel maar onderstreept.

T 5.37.5 VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

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

T 5.38 VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

Boekjaar afgesloten op 31 december	2020	2019
Mandaat	45.372	37.000
Andere controleopdrachten	22.315	4.500
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	8.160	8.000

De andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten werden telkens vooraf goedgekeurd door het Auditcomité van de Vennootschap.

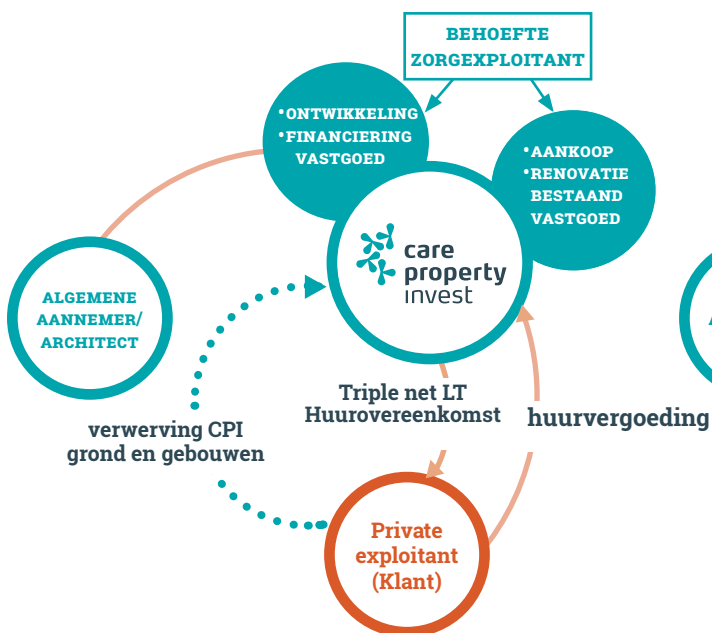
Overige meldingen

3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

Care Property Invest is opgericht op 30 oktober 1995 en was de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder onder de vorm van een BEVAK (thans GVV) gespecialiseerd in huisvesting voor senioren. Vanuit de expertise en knowhow die de Vennootschap heeft opgebouwd bij de realisatie van de 1.988 serviceflats (initiële portefeuille), creëert en financiert Care Property Invest vandaag betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en diverse woonvormen voor senioren en mensen met een beperking. Een greep uit het aanbod zijn woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, groepen van assistentiewoningen en wooncomplexen voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.

In 2014 vond de laatste van 2 doelwijzigingen plaats die de oorspronkelijke geografische beperking tot Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitbreidde tot de gehele Europese Economische Ruimte. Deze expansiemogelijkheid werd nog datzelfde jaar gevolgd door een naamswijziging naar "Care Property Invest" en een daarbijhorende rebranding die haar nieuwe aanpak duidelijk tot uiting brengt. In het kader van zorgvastgoed worden de volgende activiteiten beoogd, zowel in het publieke als het private domein:

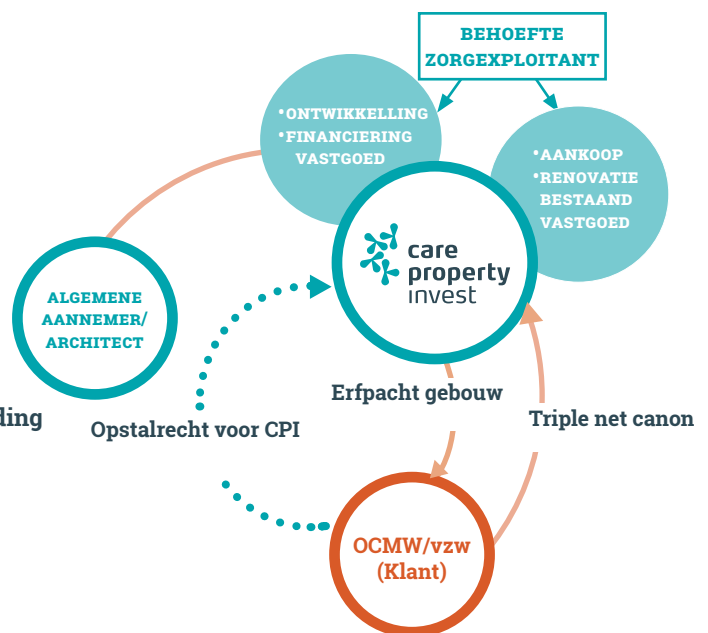
PRIVATE SECTOR (VASTGOEDBELEGGINGEN)



Design-Build-Finance-(Maintain):

een formule waarbij Care Property Invest instaat voor de volledige projectontwikkeling voor rekening van de Vennootschap. Dit gebeurt op basis van een Design, Build & Finance ("DBF") contract, dat eventueel uitgebreid kan worden met een "maintain"-component ("DBFM"). Bij de voorlopige oplevering wordt het gebouw via een huur- of erfpachtovereenkomst ter beschikking gesteld van de exploitant.

PUBLIEKE SECTOR (FIN. LEASINGS)



Herfinancieren van bestaande gebouwen: bestaande gebouwen die aan een grondige renovatie toe zijn, kunnen via een recht van erfpacht, recht van opstal of gewoon door aankoop doorgeschoven worden naar Care Property Invest. Na renovatie zal de Vennootschap deze tevens ter beschikking stellen van een ervaren exploitant.

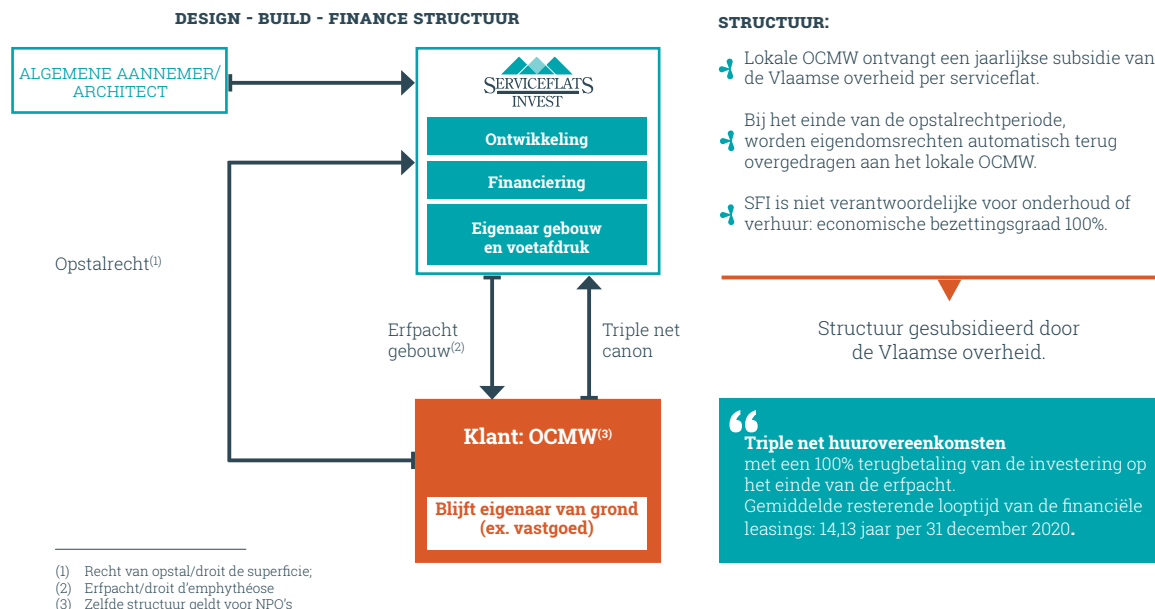
Investeren in zorgvastgoed:

het verwerven van gronden en/of gebouwen, projecten in uitvoering en ontwikkelingen. Care Property Invest stelt deze projecten daarna ter beschikking van de exploitant op basis van een langetermijnovereenkomst.

Onze activiteiten als zorginvesteerder

De initiële portefeuille⁽¹⁾ is juridisch als volgt opgebouwd:

Beleggingsstructuur projecten



Een juridische analyse van het financiële leasecontract van de Vennootschap toont aan dat de Vennootschap altijd de wettelijke enige en volledige eigenaar van de constructies is geweest en zal blijven voor de totale duur van het opstalrecht. De eigendom van de inkomsten - het produceren van onroerend goed is van cruciaal belang voor de activiteiten van de Vennootschap. De toekenning van een opstalrecht creëert dus een horizontale verdeling van het eigendom tussen enerzijds de houder van het opstalrecht tot het einde van het opstalrecht en anderzijds de grondeigenaar (freeholder).

De eigendom van de gebouwen is gekoppeld aan verplichtingen ten aanzien van de landeigenaar/houder van het erfpachtrecht.

De Vennootschap heeft de verplichting tot het verkrijgen van alle nodige vergunningen en administratieve toelatingen met betrekking tot de bouw van de serviceflats tijdens de bouwfase.

De Vennootschap heeft de verplichting om (i) een verzekering af te sluiten die alle werfrisico's dekt, en (ii) een verzekering die de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect van de gebouwen dekt.

De Vennootschap heeft het recht om regelmatig te controleren of de huurder zijn verplichtingen in het kader van de erfpachtovereenkomst nakomt, bijvoorbeeld door een bezoek te brengen aan de serviceflats.

Het erfpachtrecht op de gebouwen wordt toegekend tegen betaling van periodieke huurinkomsten (canon) door de huurders, geïndexeerd op jaarbasis. Het ontvangen van recurrente inkomsten uit onroerend goed in eigendom is de kernactiviteit van elke REIT en mag niet worden verward met financieringsactiviteiten.

De Vennootschap heeft de wettelijke mogelijkheid om de eigendom van de gebouwen tijdens de looptijd van het contract te verkopen tegen marktwaarde (deze verschilt van de boekwaarde die gelijk is aan de initiële investeringsuitgaven) en zo de mogelijkheid te benutten tot het te gelde maken van de meerwaarde.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2020 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroombaan van € 14.514.696) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

In de huurovereenkomsten is een recht van voorkoop voor de huurder opgenomen, wat niet ongewoon is bij huurcontracten voor zorginstellingen, ongeacht de juridische structuur of het type van de huurder, en bewijst deze mogelijkheid. Dit voorkooprecht kan enkel worden uitgeoefend tegen marktwaarde en biedt de Vennootschap dus de mogelijkheid om de meerwaarde te gelde te maken. Het is echter niet de strategie van de Vennootschap om de eigendoms- en huurinkomsten uit deze historische portefeuille af te stoten, aangezien dit een belangrijk onderdeel is van haar omzet.

Op het einde van de opstalrechtperiode worden de gebouwen automatisch volledig eigendom van de huurder, in overeenstemming met de Belgische wet inzake opstalrechten, en in ruil daarvoor is de huurder een contractueel overeengekomen compensatiebedrag, gelijk aan 98% van het totale investeringsbedrag, aan Care Property Invest verschuldigd.

Aangezien de Vennootschap de juridische eigenaar is van de gebouwen, zijn en kunnen de verplichtingen van de exploitanten uit hoofde van de overeenkomsten niet gedekt of gewaarborgd worden door zekerheden (bijvoorbeeld een hypotheek of een ander zakelijk recht) voor de gebouwen in eigendom van de Vennootschap. Daarom worden de verplichtingen van de exploitanten in het kader van de overeenkomsten met de Vennootschap gewaarborgd door verbintenissen of waarborgen van de lokale overheden (d.w.z. een mechanisme dat vergelijkbaar is met een concerngarantie in huurovereenkomsten) en een globale vordering voor financiering van de lokale overheden ten aanzien van de Vlaamse overheid.

Het wettelijk kader in België beschrijft de activiteiten als een actieve en operationele onderneming die gespecialiseerd is in het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan eindgebruikers. Actief bedrijfsbeheer houdt in dat de eigendom van onroerende goederen een voorwaarde is voor het verkrijgen en behouden van een REIT-licentie in België. Volgens de huidige REIT-wetgeving zijn activiteiten als een hypothecaire REIT verboden.

Daarom worden in de 25 jaar na de oprichting van de Vennootschap de inkomsten uit de historische portefeuille of zelfs alle financiële leases die de Vennootschap heeft afgesloten, consequent geboekt als huurinkomsten en niet als rente-inkomsten of enige financiële inkomsten zoals het geval zou zijn bij een hypothecaire REIT.

Care Property Invest neemt actief deel als vastgoedontwikkelaar en heeft tot doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen aan zorgondernemers. De investeringsprojecten voor zowel nieuwe acquisities als voor nieuwe projectontwikkelingen worden uitvoerig geanalyseerd. Zowel het vastgoedproject als de toekomstige exploitant worden grondig beoordeeld door de raad van bestuur op basis van een uitvoerig investeringsdossier en de haalbaarheid van het businessplan voor het project.

Care Property Invest streeft naar een evenwichtige, gediversifieerde vastgoedportefeuille die stabiele inkomsten kan genereren. De betaalbaarheid van haar "erkende" projecten en de uitbating ervan door professionele, solvabele en gespecialiseerde zorgondernemers moeten hiervoor garant staan.

Tevens ziet het management van de Vennootschap erop toe dat bij de voortzetting van de strategie alle vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB blijvend nageleefd zullen worden.

Teneinde haar veranderde rol verder te kaderen heeft Care Property Invest haar mission statement verduidelijkt en waarden vastgelegd.

MISSION STATEMENT

Care Property Invest 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.

WAARDEN

Professionaliteit

Care Property Invest voert zowel de lopende als toekomstige projecten steeds uit na het voltooien van een uitgebreid research-traject dat zowel intern als door externe onderzoeksbureaus uitgevoerd werd. Hierdoor kan zij voor elk project een accurate inschatting maken van de mogelijke risico's die hieraan verbonden zijn. Voorts worden de interne processen van nabij gemonitord en op tijd bijgestuurd waar nodig om een vlotte werking van de organisatie te garanderen. Care Property Invest tracht de hoogst mogelijk vorm van professionaliteit na te streven bij al haar handelen.

Innovatie

Care Property Invest wil excelleren door middel van voortdurende innovatie en gelooft in groei door enerzijds de voortdurende vernieuwing in de aanpak en uitvoering van haar projecten en anderzijds door het bijscholen en opleiden van haar personeel. Voor haar zorgvastgoed wil zij oplossingen op maat bieden, in samenspraak en met de inbreng van haar belangrijkste stakeholders.

Vertrouwen

Care Property Invest streeft een duurzame vertrouwensband na met haar aandeelhouders, medewerkers, exploitanten van haar zorgvastgoed, aannemers, politieke wereld, de GVV-sector en in het algemeen alle partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben.

VISION STATEMENT

Care Property Invest heeft de ambitie om dé referentie te zijn op de markt van het ontwikkelen van en investeren in zorgvastgoed en hierbinnen een accelererende groei te realiseren. Zij is een dynamische speler, gericht op het brengen van vernieuwing in het vastgoed voor zorg en welzijn, en dit op een onafhankelijke manier.

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.

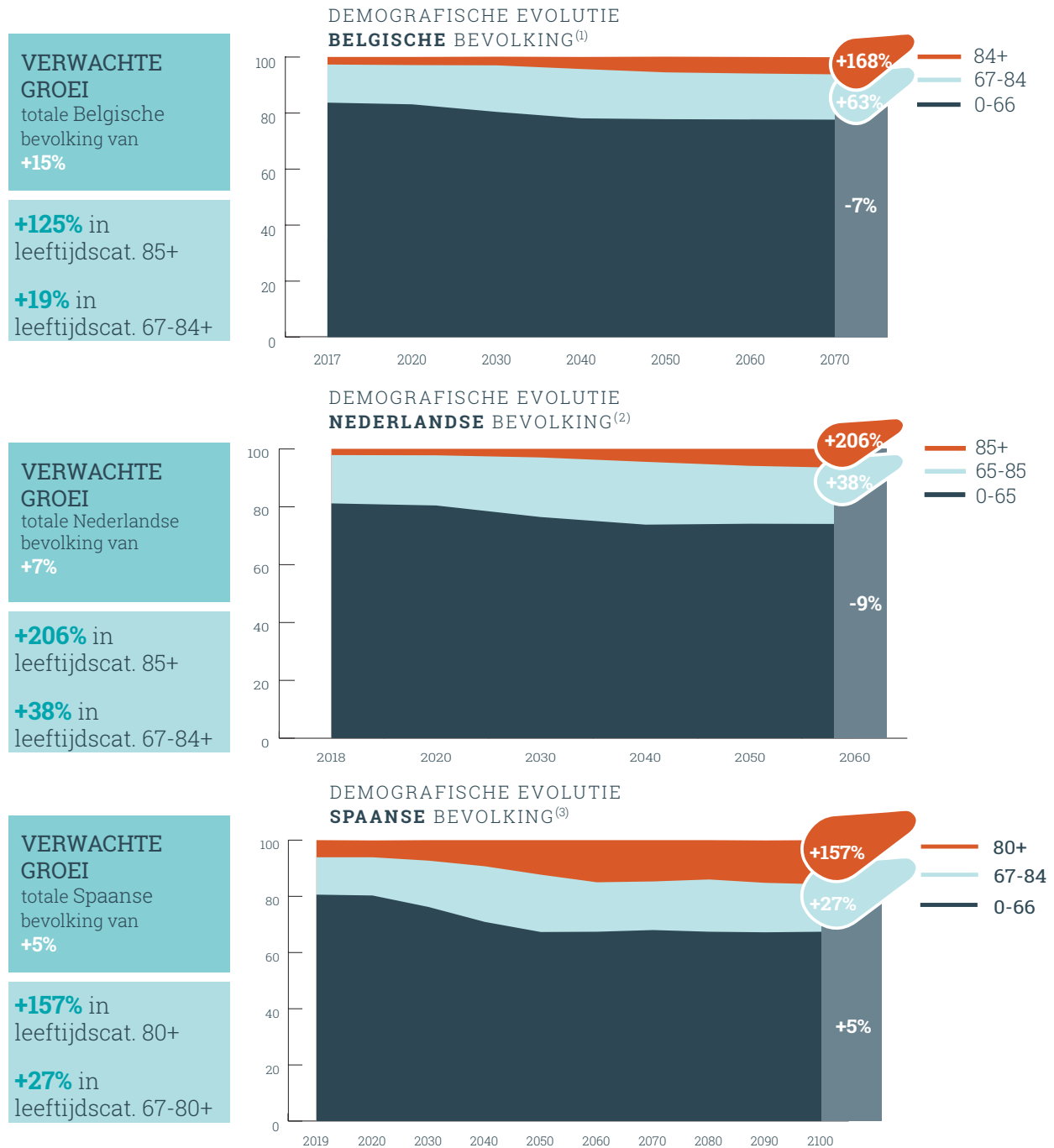
De zekere demografische evolutie in combinatie met haar groeistrategie, de invulling van haar maatschappelijk doel en het feit dat zij als GVV 100% investeert in zorgvastgoed, zorgt ervoor dat haar aandeel steeds een stabiel rendement oplevert voor haar aandeelhouders, en dit aan een verlaagde roerende 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 september 2018 en ook naar de Spaanse zorgvastgoedmarkt in 2020.

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.



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

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

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

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 business model, 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 de 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.

4. Belangrijke gebeurtenissen ⁽¹⁾

4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2020

4.1.1 PROJECTEN BOEKJAAR 2020 IN BELGIË

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

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" op pagina 136.

4.1.1.1 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 € 120,5 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

	Bergen - La Reposée	
	• ACQUISITIEDATUM:	15 januari 2020
	• ADRES:	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen, België
	• EXPLOITANT:	La Reposée Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 111 woonegelegenheden (87 kamers) en 11 assistentiewoningen
• LIGGING	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.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	1980, met uitbreidingen in 2005 en 2011. De assistentiewoningen werden opgeleverd in Q1 2020.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"	
• CONV. WAARDE:	Circa € 17,2 miljoen	
• 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 € 17.229.464 werden 641.284 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.	

	Bernissart - New Beagency	
	• ACQUISITIEDATUM:	15 januari 2020
	• ADRES:	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, België
	• EXPLOITANT:	New Beagency Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 93 woonegelegenheden (74 kamers) en 11 assistentiewoningen
• LIGGING	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.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Woonzorgcentrum: 1989, met een uitbreiding in 2012 Assistentiewoningen: 2015	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"	
• CONV. WAARDE:	Circa € 16,4 miljoen	
• 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 € 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

4.1.1.2 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 langetermijnverpachtovereenkomst 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 - Dungenhoeff
• 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 woongelegenheden - 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 langetermijnverpachtovereenkomst 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	

		Atttert - Résidence des Ardennes
• DATUM SIGNING	15 december 2020	
• ADRES:	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Atttert, België	
• EXPLOITANT:	Services Ardennes Srl (een dochtervennootschap van My-Assist)	
• CAPACITEIT:	Heden: bestaand woonzorgcentrum met 150 woongelegenheden en een groep van 26 erkende assistentiewoningen Na voltooiing van de werken: bestaand woonzorgcentrum met 150 woongelegenheden en een groep van 50 erkende assistentiewoningen	
• LIGGING:	Gelegen in het centrum van Atttert, 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 Q4 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Langetermijnverpachtovereenkomst 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.	

4.1.1.3 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	

4.1.1.4 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 langetermijnverpachtovereenkomst 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	

4.1.2 PROJECTEN BOEKJAAR 2020 IN NEDERLAND

4.1.2.1 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	



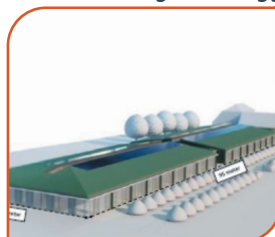
Aldeboarn - Boarnsterhim State

• 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, café's 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

4.1.2.2 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

4.1.2.3 LOPENDE 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

4.1.3 PROJECTEN BOEKJAAR 2020 IN SPANJE

4.1.3.1 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

		Madrid (Carabanchel) - Emera Carabanchel	
		• ACQUISITIEDATUM	24 juli 2020
		• ADRES:	Calle Juan Mieg 25, Carabanchel, 28054 Madrid, Spanje
		• EXPLOITANT:	Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera
		• CAPACITEIT:	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.		

4.1.3.2 NIEUWE PROJECTEN GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vastgoedbeleggingen

		Mostoles (Madrid) - Emera Mostoles	
		• DATUM SIGNING	22 juni 2020
		• ADRES:	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935, Mostoles, Madrid, Spanje
		• EXPLOITANT:	Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera
		• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 166 woongelegenheden 148 kamers (130 éénpersoonkamers en 18 tweepersoonkamers)
• 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	16 november 2020
• ADRES:	Calle Avenida De La Justicia, Murcia, Spanje
• EXPLOITANT:	Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera
• CAPACITEIT:	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'

4.1.4 ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2020

4.1.4.1 FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslorpende 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 28-04-2020/0053385

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

4.1.4.2 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 BV)	29 december 2020	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven

4.1.4.3 KAPITAALVERHOOGING IN NATURA

Op 15 januari 2020 verwierf Care Property Invest de projecten "La Reposée" en "New Beagency" 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.

4.1.4.4 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 nettobedrag 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

4.1.4.5 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.

4.1.4.6 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.

4.1.4.7 WIJZIGING INTERNE ORGANEN

4.1.4.7.1 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 (adviserend).

4.1.4.7.2 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 (adviserend).

4.1.4.7.3 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.

4.1.4.8 UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

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

4.1.4.9 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.

4.1.4.10 CORONAVIRUS (COVID-19)

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

4.1.4.10.1 IMPACT OP DE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

4.1.4.10.1.1. HUURINKOMSTEN

Care Property Invest heeft op dit ogenblik geen enkele achterstand inzake contractueel verschuldigde huurgelden die te wijten zijn aan de COVID-19-crisis, noch enige huurvrije periode of huurvermindering toegekend aan haar huurders. Ondanks dat er globaal in beperkte mate een lagere feitelijke bezetting in de woonzorgcentra in 2020 kon worden vastgesteld zijn deze steeds operationeel gebleven met strenge voorzorgsmaatregelen en heeft de COVID-19-crisis dus geen impact gehad op de betaling van de huurgelden van de operatoren aan de Vennootschap. Enerzijds kan de verklaring gevonden worden in de al bij al in globaal 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.

4.1.4.10.1.2. 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).

4.1.4.10.2 IMPACT OP DE BALANS

4.1.4.10.2.1. 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 allerminst sprake. Globaal vond er zelfs een opwaardering van de ganse portefeuille plaats ten belope van € 2.598.197.

4.1.4.10.2.2. 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.

4.1.4.10.2.3. 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.

4.1.4.10.3 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 Attent 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, gestuwd door demografische ontwikkelingen, onaangetast door de COVID-19-crisis. Deze crisis heeft het belang van een goede zorg voor ouderen enkel maar onderstreept.

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

4.1.4.11 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

4.2 Gebeurtenissen na afsluiting van boekjaar 2020

4.2.1 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:

4.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

4.2.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK 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: bestaat woonzorgcentrum met 150 woongelegenheden en een groep van 26 erkende assistentiewoningen • Na voltooiing van de werken: bestaat woonzorgcentrum met 150 woongelegenheden 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 Q4 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.

4.2.1.2 BIJKOMENDE PROJECTEN IN NEDERLAND

4.2.1.2.1 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	Ouderkerk aan de Amstel - 'Amstel'
• LIGGING:	• ACQUISITIEDATUM 31 maart 2021 • ADRES: Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel, Nederland • CAPACITEIT: Zorgresidentie met 32 wooneenheden (32 zorgappartementen) • EXPLOITANT: Stepping Stones (onderdeel van Korian Holding Nederland B.V.)
• BESCHRIJVING PAND EN FACILITEITEN	Aan de rand van het dorpje Ouderkerk aan de Amstel (provincie Noord-Holland). Het centrum ligt op circa 1 km afstand van de zorgresidentie en, zoals de plaatsnaam reeds doet vermoeden, loopt de Amstel dwars door de dorpskern heen waardoor het gezellig vertoeven is in de verschillende eet- en drankgelegenheden aan de waterkant. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de A9 (Alkmaar-Amsterdam Zuid-Oost) en de N522 (Amstelveen-Ouderkerk).
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Het gebouw zal een totale capaciteit van 32 wooneenheden hebben, allen zorgappartementen. De bewoners kunnen hun conditie op peil houden in de aangrenzende sportfaciliteit en in alle rust genieten van de zon op het aanpalende terras of in de tuin.
• TYPE CONTRACT:	Voorlopige oplevering verwacht eind 2022.
• INVESTERINGSWAARDE	Nieuwe langetermijnuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.
• TRANSACTIE:	€ 9,6 miljoen.
• FINANCIERING:	Asset deal: verwerving van grond en opstallen via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL6 B.V.
	Vreemd vermogen.

4.2.1.3 BIJKOMENDE PROJECTEN IN SPANJE

4.2.1.3.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

	Almeria - 'Emera Almeria'
• LIGGING:	• ACQUISITIEDATUM 18 maart 2021 • ADRES: Calle Fuente Victoria, 04007 Almeria, Spanje • CAPACITEIT: Woonzorgcentrum met 154 woongelegenheden 105 kamers (56 éénpersoonkamers en 49 tweepersoonkamers) en een dagverzorgingscentrum met een capaciteit van 20 personen • EXPLOITANT: Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera
• BESCHRIJVING PAND EN FACILITEITEN	Gelegen in een residentiële wijk, op 1,6 km afstand van het stadscentrum van Almeria. Er bevinden zich verschillende winkels, supermarkten en restaurants op 300 m van het woonzorgcentrum. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via AL-12 (de belangrijkste weg naar Almeria, die o.a. langs de luchthaven passeert), alsook met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich vlak bij de ingang van het gebouw bevindt.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen en beschikt over 105 kamers en een dagverzorgingscentrum voor 20 personen. Het woonzorgcentrum beschikt over een interne dokters- en verpleegkundige praktijk, een praktijk voor fysiotherapie, een kapsalon en een pedicurekamer.
• TYPE CONTRACT:	2021
• CONVENTIONELE WAARDE	Nieuwe langetermijnuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.
• TRANSACTIE:	€ 10,0 miljoen.
• FINANCIERING:	Share deal: Care Property Invest Spain S.L.U., een 100%-dochtervennootschap van Care Property Invest, verwierf 100% van de aandelen in Care Property Invest Jasmine, S.L. (voorheen: Euroseniorsclub Almeria, S.L.), de vastgoedvennootschap waarin het volledige project is ondergebracht.
	Financiering met vreemd vermogen.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.2.4 CORONAVIRUS

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

Voor 2021 heeft de Vennootschap qua liquiditeit en schuldgraad een stevige basis. De inbreng in natura van het project "Résidence des Ardennes" te Attert 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 gestuwd door demografische ontwikkelingen onaangetast door de COVID-19 crisis. Deze crisis heeft het belang van een goede zorg voor ouderen enkel maar onderstreept.

4.2.5 VERWERFING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

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

4.3 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 "2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2020" op pagina 40.

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

5. 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 (zie bij hoofdstuk "VII. Jaarrekening", punt "4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV" op pagina 223).

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%.

6. 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.

6.1 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.

6.2 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.

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

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

6.3 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 minstens een brutodividend uit te keren van € 0,82 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,70 per aandeel.

7. Voornaamste risico's en onzekerheden

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (hier opgenomen in uitvoering van artikel 3:32 WVV, maar uitgebreid toegelicht onder een afzonderlijke sectie van het jaarlijks financieel verslag) waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, worden op regelmatige basis opgevolgd door zowel het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die, indien nodig, dit beleid regelmatig bijsturen. De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van dit verslag: operationele risico's, financiële risico's en reglementaire en andere risico's.

8. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 3:6, 3:7, 3:8 en 3:32 WVV ondernomen.

9. Belangenconflicten

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij of zij zich te richten naar het bepaalde in artikel 7:96 WVV. Dit betekent dat alle bestuurders de raad van bestuur en de commissaris op de hoogte brengen van belangenconflicten wanneer deze ontstaan en zich onthouden van de stemming over deze aangelegenheden. Elke onthouding omwille van een belangenconflict wordt openbaar gemaakt in overeenstemming met de relevante bepalingen van het toen toepasselijke Wetboek van vennootschappen en verenigingen en wordt vermeld in het jaarverslag.

Care Property Invest dient eveneens de procedure van artikel 7:97 WVV na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van de Vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Artikel 7:96 WVV inzake belangenconflicten tussen de Vennootschap en een bestuurder werd bij de hierna beschreven beraadslagingen van de raad van bestuur toegepast:

De raad van bestuur van 17 november 2020 nam een beslissing omtrent de verderzetting van het longterm incentive plan dat de Vennootschap in staat stelt om haar verplichting na te komen die voortkomen uit het aankoopplan ten voordele van het uitvoerend management en dat betrekking heeft op de CEO, CFO en COO.

Uittreksel uit de notulen:

1. Melding van eventuele belangenconflicten

Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 WVV in die zin dat zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds begunstigde van het Plan, zoals toegelicht in agendapunt 2. Bijgevolg worden zij weerhouden van de stemming, maar ondertekenen zij de notulen louter ter kennisname en in de geest van de eenparige schriftelijke besluitvorming.

2. Beslissing tot inkoop van 6.000 eigen aandelen vanaf 18 november 2020

In uitvoering van het "Aandelen Aankoopplan 2019" en het "Aandelen Aankoopplan 2019 bis" (hierna het "Plan"), zoals gepubliceerd op 8 april 2019, beslist op heden de raad van bestuur de voortzetting van het terugkoopprogramma van eigen aandelen en dit voor een totaalbedrag van maximaal 180.000 euro ter verwerving van maximaal 6.000 aandelen en dit binnen de grenzen van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop eigen aandelen, zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 15 juni 2020.

Het terugkoopprogramma heeft als doel de Vennootschap in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit het Plan ten voordele van het uitvoerend management. De uitvoering van het terugkoopprogramma zal gebeuren door een onafhankelijke broker, m.n. Bank Degroef Petercam NV, en dit overeenkomstig de toepasselijke regelgeving met betrekking tot inkoop

van eigen aandelen. De raad van bestuur bevestigt, voor zo ver als nodig, zijn goedkeuring omtrent de overeenkomst met Bank Degroef Petercam NV, zoals deze voorlag tijdens de zitting van 4 november 2020.

CP Invest zal het terugkoopprogramma starten op 18 november 2020 en zal de markt overeenkomstig de toepasselijke regelgeving informeren over de voortgang van het terugkoopprogramma. Tevens zal zij een schrijven richten aan FSMA in het kader van artikel 37 voor de drie begunstigde van het Plan. De raad van bestuur beslist met eenparigheid de inkoop van 6.000 eigen aandelen vanaf 18 november 2020 goed te keuren.

De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele andere mogelijke belangenconflicten tijdens het boekjaar 2020.

10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal

De Vennootschap vernieuwde op 16 mei 2018 haar machtiging inzake toegestaan kapitaal voor het ganse bedrag van het maatschappelijk kapitaal, zijnde € 114.961.266.

Deze machtiging werd gedurende 2019, twee keer gebruikt enerzijds bij de kapitaalverhoging door inbreng in natura van 'La Résidence du Lac' te Genval op 3 april 2019 waarbij € 4.545.602 werd aangerekend op het toegestaan kapitaal en anderzijds bij de kapitaalverhoging door inbreng in geld via een keuzedividend op 26 juni 2019 waarbij € 1.831.673 werd aangerekend op het toegestaan kapitaal. Beide kapitaalverhogingen brachten het saldo van het beschikbaar toegestaan kapitaal per 31 december 2019 op € 108.583.991.

Op 18 december 2019 heeft de buitengewone algemene vergadering beslist om de machtiging, verleend aan de raad van bestuur, uit te breiden met alle mogelijkheden die zijn toegelaten in de toepasselijke regelgeving. Dienovereenkomstig werden de artikelen 7 "Toegestaan kapitaal" en 8 "Wijziging van het kapitaal" van de statuten gewijzigd.

Gedurende 2020 werd de machtiging inzake toegestaan kapitaal voor het eerst gebruikt i.k.v. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de projecten "La Reposée" en "New Beaugency" te respectievelijk Mons en Bernissart op 15 januari 2020 waarbij € 7.439.112 werd aangerekend op het toegestaan kapitaal. De machtiging werd verder voor een tweede keer gebruikt voor de kapitaalverhoging door inbreng in geld van een keuzedividend op 19 juni 2020, waarbij € 1.624.755 werd aangerekend op het toegestaan kapitaal. Tot slot werd deze ook een derde keer gebruikt voor de kapitaalverhoging in geld (ABB) op 25 juni 2020, waarbij € 13.040.239 werd aangerekend op het toegestaan kapitaal.

Op 31 december 2020 bedroeg het beschikbare saldo aan toegestaan kapitaal € 86.479.885.

Na de kapitaalverhoging door inbreng in natura van "Résidence des Ardennes" te Attert op 20 januari 2021 werd het toegestaan kapitaal verminderd met € 10.091.030, zodat het saldo op heden € 76.388.855 bedraagt.

11. Eigen aandelen

Naar aanleiding van het terugkoopprogramma van eigen aandelen dat werd aangekondigd op 8 april 2019 besloot de raad van bestuur van Care Property Invest om ook in 2020 het terugkoopprogramma verder te zetten binnen de grenzen van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop eigen aandelen, zoals verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 15 juni 2020.

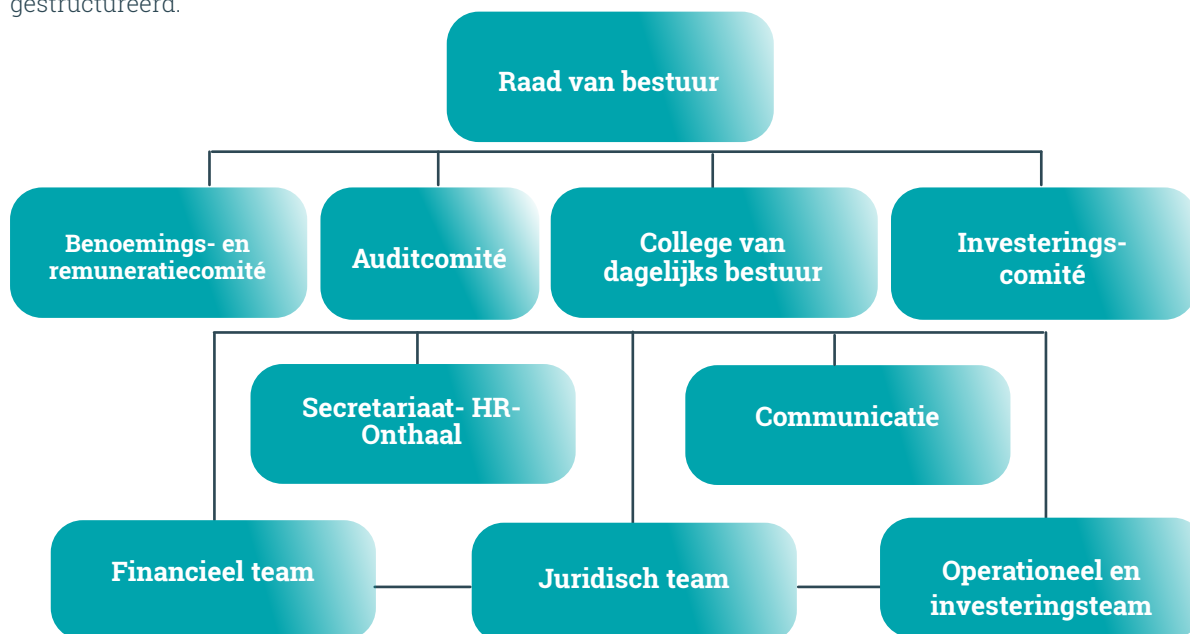
In kader van het terugkoopprogramma van eigen aandelen kocht de Vennootschap 6.000 aandelen aan een koers van € 23,19 per aandeel op 10 april 2019, 1.500 aandelen aan een koers van € 29,48 per aandeel op 3 december 2019 en ten slotte 6.000 aandelen aan een koers van € 27,74 per aandeel op 30 november 2020. Het terugkoopprogramma heeft als doel de Vennootschap in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Per 31 december 2020 heeft de Vennootschap hiervan nog 6.878 in portefeuille. Het totale bedrag van € 192.319 werd als een reserve opgenomen bij het eigen vermogen van de Vennootschap. De kapitaalwaarde van € 40.924 vertegenwoordigt 0,03% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 31 december 2020. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 26,90 op datum van 31 december 2020 bedraagt € 185.018.

12. Interne organisatie en werking Care Property Invest

12.1 Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in punt “11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur” op pagina 77 e.v. verduidelijkt. De operationele werking van de vennootschap is als volgt gestructureerd.



Personeelsbestand van de Vennootschap	2020	2019	2018
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	20	13	10
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	15,3	12,4	8,2

12.2 Directiecomité / College van dagelijks bestuur

Sinds 1 juli 2016 beschikte Care Property Invest over een directiecomité. Op 15 juni 2020 besliste de buitengewone algemene vergadering 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.

Het directiecomité bestond tot 15 juni 2020 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014

Naam	Functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO), Gedelegeerd Bestuurder en Voorzitter van het directiecomité
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder en Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder en Interne auditfunctie
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) en Gedelegeerd Bestuurder
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) en Gedelegeerd Bestuurder

Het college van dagelijks bestuur bestaat vanaf 15 juni 2020 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014:

Naam	Functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO), Gedelegeerd Bestuurder en Voorzitter van het college van dagelijks bestuur
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder en Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder en Interne auditfunctie
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) en Gedelegeerd Bestuurder
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) en Gedelegeerd Bestuurder

Functie van de CEO

De CEO staat aan het hoofd van het bedrijf en leidt, controleert en evalueert de prestaties van het personeel. De controle op de CEO, CFO en COO wordt uitgeoefend door de twee andere gedelegeerde bestuurders. Een aantal voorbeelden van het operationele takenpakket van de CEO:

- De CEO vervult ook de functie van personeelsdirecteur. Alle beslissingen met betrekking tot aanwerving en ontslag van medewerkers worden door hem voorbereid en voorgelegd ter beslissing aan het college van dagelijks bestuur binnen het kader geschetst door de raad van bestuur.
- De CEO is heel toegankelijk voor het cliënteel en de aandeelhouders van Care Property Invest. Vragen of klachten komen vrijwel direct tot bij de CEO en krijgen snel afhandeling. Hij heeft dan ook een stevige vinger aan de pols en is op de hoogte van de minste evolutie of verwikkeling in en rond het bedrijf.

12.3 Secretariaat HR Onthaal

Dit team bestaat uit 2 personen en wordt geleid door de directiesecretaresse die tevens de HR-administratie beheert. De HR-functie wordt verdeeld onder de CEO en de directiesecretaresse en dit in samenwerking met een sociaal secretariaat. Verder staat het secretariaat ten dienste van alle medewerkers van Care Property Invest en zorgt het voor ondersteuning bij de dagelijkse werking binnen de Vennootschap. Zo ondersteunt de office manager hoofdzakelijk het operationeel en investeringsteam in de voorbereidende taken voor de diverse investeringsdossiers en openbare aanbestedingen.

12.4 Communicatie

De communicatiemedewerker ondersteunt de praktische uitwerking van alle vormen van communicatie van de Vennootschap, zoals financiële rapportering, persberichten, communicatie naar beleggers en de markt, beurzen, ... De communicatiemedewerker draagt tevens zorg voor de website, brochures, bewaking van de huisstijl en draagt in het algemeen zorg voor een hogere visibiliteit van de Vennootschap.

12.5 Operationeel en investeringsteam

Het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille in België, Nederland en Spanje alsook de verdere uitbreiding ervan wordt geleid door de COO. Zij wordt verder ondersteund door een team van interne en externe medewerkers die op hun beurt beroep kunnen doen op het juridisch en financieel team en het secretariaat.

Gezien de intense bouw- en investeringsactiviteiten van Care Property Invest heeft dit team een bijzondere, centrale plaats en een belangrijke taak binnen de Vennootschap, waardoor de CEO zelf ook betrokken is binnen dit team.

Care Property Invest is gespecialiseerd in huisvesting voor senioren en mensen met een beperking. Met betrekking tot het beheer van de vastgoedportefeuille kan dan ook meegedeeld worden dat de Vennootschap hoofdzakelijk "triple net" overeenkomsten afsluit met de exploitanten waardoor de Vennootschap het dagelijkse beheer van deze gebouwen niet op zich neemt doch enkel een periodieke controle uitoefent op de kwaliteit van het beheer van het gebouw door de desbetreffende exploitant. Door

het hanteren van deze werkwijze kan de Vennootschap een kwalitatieve vastgoedportefeuille ontwikkelen met langetermijnnettorendementen voor haar aandeelhouders.

Het operationeel en investeringsteam is naast het beheer van de internationale vastgoedportefeuille tevens verantwoordelijk voor de prospectie en de uitwerking van investeringsdossiers alsook voor de bouw- en ontwikkelingsactiviteiten van de Vennootschap. Zo zijn de COO en haar Investment Managers het eerste aanspreekpunt in het kader van potentiële nieuwe investeringsmogelijkheden, onderzoeken en analyseren zij de dossiers en bereiden zij een investeringsdossier voor het college van dagelijks bestuur en de raad van bestuur van de Vennootschap voor.

Na goedkeuring van een desbetreffend investeringsdossier coördineren de COO en haar investment managers de due diligence procedure en de onderhandeling en contractvorming met betrekking tot de effectieve realisatie van de investering. Hiervoor doen zij afhankelijk van de investering beroep op externe dienstverleners.

12.6 Financieel team

Het financieel team is verantwoordelijk voor de boekhouding, het budgetteren, het opmaken van prognoses, het aantrekken van de nodige financiering bestaande uit eigen en vreemd vermogen, het crediteuren- en debiteurenbeheer, het ondersteunen van het investeringsteam voor wat betreft de financiële aspecten van de investeringsdossiers, de rapportering van de resultaten per kwartaal aan de raad van bestuur en het uitwerken van de jaarrekening en van de halfjaarlijkse- en jaarlijkse financiële verslagen.

Voorts staat het ook in voor het onderhouden van relaties met de relevante vak- en sectororganisaties en de communicatie met nieuwe en bestaande investeerders.

Care Property Invest heeft ervoor gekozen om alle boekhoudkundige en/of financiële verrichtingen en rapporteringen intern met eigen medewerkers te doen. De CFO heeft de leiding van de financiële afdeling en rapporteert aan de CEO, het college van dagelijks bestuur en de raad van bestuur. Hij geldt voor beide organen als eerste aanspreekpunt. Het financieel team bestaat naast de CFO uit een financial controller, een consolidation & reporting manager en een accounting team, bestaande uit een head of accounting en 3 accounting managers.

12.7 Juridisch team

Het juridisch team, bestaande uit een aantal bedrijfsjuristen en een paralegal assistent, werkt onder supervisie van de Head of Legal. Het juridisch team zorgt, tezamen met een investment manager, voor de juridische afwikkeling van de diverse investeringsdossiers in binnen- en buitenland. Dit houdt onder meer in dat het juridisch team waakt over de eventuele risico's verbonden aan een investeringsopportunity en instaat voor de afwikkeling van de notariële en contractuele aspecten. Verder ontfermt het juridisch team zich eveneens over de corporate housekeeping van de Vennootschap en leidt zij eventuele herstructurerings- en kapitaalverhogingen binnen de Vennootschap in goede banen.

13. Corporate Governance Verklaring

De Corporate Governance verklaring, met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer wordt weergegeven in het hoofdstuk "III. Beheersverslag" - "11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur" op pagina 77 e.v. van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2020 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

Nr.	BE 0456.378.070	VOL-kap 10
-----	-----------------	------------

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 200

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	12,6	5,1	7,5
Deeltijds	1002	3,4	1,0	2,4
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	15,3	5,9	9,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	21.319	8.468	12.851
Deeltijds	1012	4.578	1.341	3.237
Totaal	1013	25.897	9.809	16.088
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.374.732,30	546.035,50	828.696,80
Deeltijds	1022	295.223,00	86.486,60	208.736,30
Totaal	1023	1.669.955,30	632.522,10	1.037.433,20
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....
Tijdens het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	12,4	3,8	8,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	20.636	6.288	14.348
Personeelskosten	1023	1.313.189,70	400.127,10	913.062,60
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Nr. BE 0456.378.070

VOL-kap 10

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	17	3	19,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	17	3	19,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	7	1	7,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1	1	1,8
universitair onderwijs	1203	6	.....	6,0
Vrouwen	121	10	2	11,6
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	1	5,8
universitair onderwijs	1213	5	1	5,8
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	17	3	19,4
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	15	.....
Kosten voor de vennootschap	152	296,25	.....

Nr.	BE 0456.378.070	VOL-kap 10
-----	-----------------	------------

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN				
	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	7	.....	7,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	7	.....	7,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

UITGETREDEN				
	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	.....	.....	.....
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	.....	.....	.....
Andere reden	343	.....	.....	.....
het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap	350	.....	.....	.....

Nr.	BE 0456.378.070
-----	-----------------

VOL-kap 10

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	4	5811	7
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	95	5812	106
Nettokosten voor de vennootschap	5803	7.632,00	5813	5.548,55
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	7.632,00	58131	5.548,55
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....

14. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Care Property Invest nv (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de statutaire balans op 31 december 2020, de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 29 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende twee opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Care Property Invest nv, die de statutaire balans op 31 december 2020, de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 754.431.288 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 19.864.912.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden. hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

• Beschrijving van het punt en het auditrisico :
De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 36% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2020 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 268.654.124.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

In zijn verslag vestigt een externe schatter de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van Covid-19 op de toekomstige waardering van het vastgoed.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt
- (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...), evenals de Covid-19 impact

op deze hypothesen en parameters;

- en getoetst of de onzekerheid waarnaar door een externe schatter werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarrapport en in de toelichtingen bij de Jaarrekening.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 5.15 van de Jaarrekening beoordeeld.

Classificatie van lange termijn verhuurovereenkomsten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:
De Vennootschap sluit lange termijn verhuurovereenkomsten af met de uitbaters van het zorgvastgoed in eigendom waarbij in sommige gevallen de verhuurtermijn een substantieel deel van de economische levensduur van het actief betreft. Op 31 december 2020 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vorderingen financiële leasing' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 187.355.753.

De IFRS-standaarden vereisen dat voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten wordt nagegaan of de economische eigendom van het vastgoed overgedragen wordt aan de verhuurder door het lange termijn karakter van de verhuring. Deze analyse heeft een impact op de classificatie van het vastgoed als vastgoedbelegging volgens IAS 40 of als een financiële lease volgens IFRS 16. Het auditrisico ligt in de correcte classificatie van deze overeenkomsten.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten de correcte classificatie nagekeken op basis van een beoordeling van de analyse van de Vennootschap, waarbij rekening wordt gehouden met de diverse voorwaarden verbonden aan een classificatie als financiële leasing volgens IFRS 16 (wedersamenstelling kapitaal, duur leaseperiode, aankoopoptie, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de lange termijn verhuurovereenkomsten in toelichting 5.18 bij de Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:
De Vennootschap heeft renteswaps (IRS) om het renterisico af te dekken op de schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten – opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde (hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 5.17 bij de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij

het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van

controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen

er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- In overeenstemming met artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bevat het jaarverslag een uittreksel van het proces verbaal van de raad van bestuur van 17 november 2020 waarin een strijdig belang van vermogensrechtelijke aard wordt gemeld met betrekking tot het 'Aandelen Aankoopplan 2019' en het 'Aandelen Aankoopplan 2019 bis' voor het

uitvoerend management.

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 19 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾

Partner

(1) Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans

Bestuurder

Care Property Invest NV

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be