

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

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

## TRACK RECORD

# CFO Care Property Invest

- CFO van Care Property Invest sinds juli 2016
- Voor juli 2016 - Bedrijfsjurist bij Care Property Invest



“

*Ik geloof dat onze versnelde groei in portefeuille-omvang en totaal aandeelhoudersrendement gebaseerd is op de schaalvoordelen die onze activiteit biedt en de focus op het toevoegen van economische waarde.*

**Filip Van Zeebroeck**  
CFO

Contact



/FilipVanZeebroeck



filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be



00 32 (0) 3 222 94 94

## TRACK RECORD

# CEO Care Property Invest

- CEO van Care Property Invest sinds september 2009
- CEO van Serviceflats Invest sinds juni 2003
- General Manager Public Finance bij KBC Bank van 1996 tot 2009
- Manager Marketing en Sales bij Dexia van 1988 tot 1996
- Sales Manager bij Mercator Verzekeringen van 1977 tot 1988



“

*Ik geloof in een sterke toekomst voor deze Vennootschap doordat wij verder gaan dan louter investeren. Wij gaan voor de rol van innovator in het domein van zorgvastgoed.*

**Peter Van Heukelom**  
CEO

Contact



[/PeterVanHeukelom](#)



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



00 32 (0) 3 222 94 94

## TRACK RECORD

# COO Care Property Invest

- COO van Care Property Invest sinds juli 2016
- tot juli 2016 - Investment Manager bij Care Property Invest
- tot mei 2014 - Health care consultant



Contact

“

*We onderzoeken momenteel een aantal nieuwe doelmarkten, aangezien een aantal Europese landen te maken hebben met dezelfde demografische situatie. Samen met de 25 jaar ervaring die we hebben opgebouwd, kunnen we publieke en private zorgaanbieders helpen om de uitdagingen aan te gaan waarmee ze worden geconfronteerd.*

**Valérie Jonkers**  
COO



[/valérie-jonkers](#)



[valérie.jonkers@carepropertyinvest.be](mailto:valérie.jonkers@carepropertyinvest.be)



00 32 (0) 3 222 94 94

**1. Serviceflats Invest**  
Een solide fundering



**2. Care Property Invest**  
Het nieuwe ondernemingsmodel



**3. Care Property Invest**  
Investerings en pipeline



**4. Care Property Invest**  
Financiële informatie



**5. Care Property Invest**  
Het aandeel



**6. Care Property Invest**  
Bijlagen



# KEY INVESTMENT HIGHLIGHTS

5.

## ERVAREN MANAGEMENT

- Directiecomité met ervaring in financiering en vastgoed.
- Waardevolle ervaring in de nichemarkt van serviceflats door de realisatie van 1.988 serviceflats.

4.

## STERK TRACK RECORD CPI-AANDEEL

- Eerste beursgenoteerde Belgische GVV in 1995.



3.



## AANTREKkelijk DIVIDENDRENDEMENT

- Brutodividendrendement van 2,61%<sup>(2)</sup>.

1.

## HOGE ZICHTBAARHEID / ZEKERE BESTAANDE CASHFLOWS

- Lange duurtijd van erfpachtcontracten met aangepaste schuldlooptijden aan een vaste rente <sup>(1)</sup>.
- Jaarlijks geïndexeerde triple net contracten, geen leegstandsrisico en sterk solvabiliteitsprofiel van de huurders.

2.

## PERFECT GEPLAATST OM NIEUWE GROEIKANSEN TE GRIJPEN

- Solide relatie met de OCMW's.
- Markt met een gunstige demografische evolutie.

(1) De gemiddelde resterende looptijd van de contracten bedraagt 16,69 jaar op 31 december 2019.

(2) Gebaseerd op de prijs van het aandeel op 31 december 2019 en het voorgestelde dividend over boekjaar 2019 van € 0,77 per aandeel, wat overeenkomt met een pay-out ratio van 83,94% t.o.v. een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 0,9173. Dividenden zijn onderhevig aan de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering en moeten overeenstemmen met artikel 13 van het KB betreffende GVV's en artikel 7:212 van het WvV.



## Serviceflats Invest

Een solide fundering

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

## 20 JAAR EXPERTISE



**SERVICEFLATS INVEST:**  
BEVAK (nu: REIT)  
opgericht in oktober 1995

- ✦ Initiatief van de Vlaamse regering
- ✦ Doel: Bouwen en financieren 2.000 kwalitatieve en betaalbare serviceflats, gericht op 75+ers (assistentiewoningen) in Vlaanderen en Brussel
- ✦ Samenwerkingen met:
  - ✦ Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn ('OCMW's/CPAS of 'PCSW's') i.e. gemeentebesturen
  - ✦ Non Profit Organisaties ('Caritatieve vzw's/ASBL caritatives of 'NPO's') <sup>(1)</sup>
- ✦ Structuur gesubsidieerd door de Vlaamse overheid

---

**Gerealiseerd <sup>(2)</sup>:**  
1.988 assistentiewoningen gebouwd op 76 sites in Vlaanderen.  
Investerings van € 166,3 mio<sup>(3)</sup> die € 14,40 mio huurinkomsten genereren  
(voor het volledige boekjaar 2019).

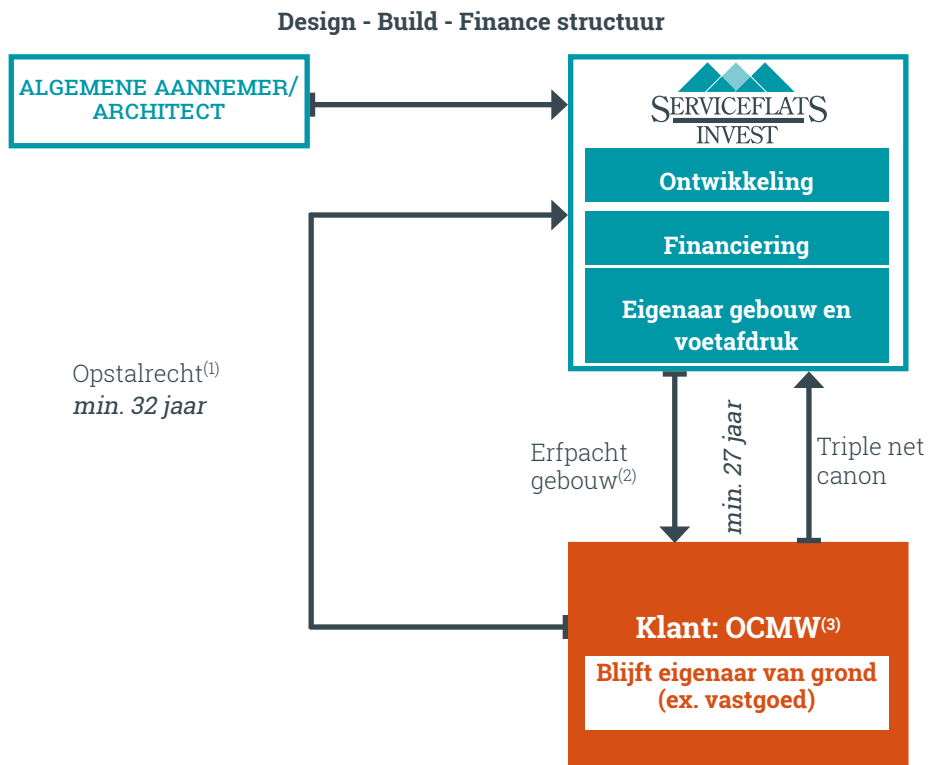
(1) Deel van Zorgnet Vlaanderen, structuur met een katholieke achtergrond.

(2) Vanaf 31 december 2016.

(3) Som van de vorderingen financiële leasing (€ 156,52 mio) en handelsvorderingen m.b.t vaste activa (o.a vastgoed) (€ 9,78 mio) (31/12/2019).



## BELEGGINGSSTRUCTUUR PROJECTEN



### STRUCTUUR:

- Lokale OCMW ontvangt een jaarlijkse subsidie van de Vlaamse overheid per serviceflat.
- Bij het einde van de opstalrechtperiode, worden eigendomsrechten automatisch terug overgedragen aan het lokale OCMW.
- SFI is niet verantwoordelijke voor onderhoud of verhuur: economische bezettingsgraad 100%.

Structuur gesubsidieerd door de Vlaamse overheid.

“

#### Triple net huurovereenkomsten


met een 100% terugbetaling van de investering op het einde van de erfpacht.  
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële leasings: 14,94 jaar per 31 december 2019.

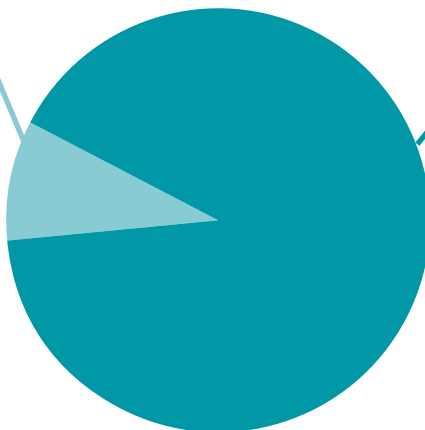
(1) Recht van opstal/droit de superficie;  
(2) Erfpacht/droit d'emphythéose  
(3) Zelfde structuur geldt voor NPO's

## LAAG RISICO HOGE VISIBILITEIT


### A) Door solvabiliteitsprofiel van de huurders <sup>(1)</sup>

**VZW** (5%)

 Contracten gedekt door een hypothecair mandaat op de eigendommen.



**OCMW** (95%)

 Gewaarborgd door de gemeenten.  
In geval van verzuim door het lokale bestuur, heeft Serviceflats Invest recht op een vordering bij het overheidsfonds (dotatie van de Vlaamse regering-rating AA2/AA).

Subsidiestroom op geblokkeerde rekening wordt gebruikt om Serviceflats Invest gedeeltelijk terug te betalen op het einde van de opstaltermijn<sup>(2)</sup>.

(1) Verdeling gebaseerd op de huurinkomsten op 31 december 2019 voor de Serviceflats Invest portefeuille (uitsluitend initiële portefeuille).

(2) € 1.140,43 sinds 2008 per flat per jaar van de Vlaamse regering.

# 2.

## Care Property Invest Het nieuwe ondernemingsmodel

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

## ONDERNEMINGSMODEL-SINDS 2015



Enkel Serviceflats  
(«gesloten investeringsprogramma»)

Eveneens ontwikkeling en verwerving zorgvastgoed (*Vlaams residentieel zorgdecreet*) en residentieële oplossingen voor mensen met een beperking.

*Woonzorgcentra, centra voor korte verblijven, ...  
Serviceflats (groepen van assistentiewoningen)  
Lokale dienstencentra  
Verblijven voor begeleid wonen/gesloten instellingen*

Vlaanderen en Brussel

Volledige Europese Economische Ruimte (EER) in overeenstemming met lokale wetgeving

Vaste gesubsidieerde structuur

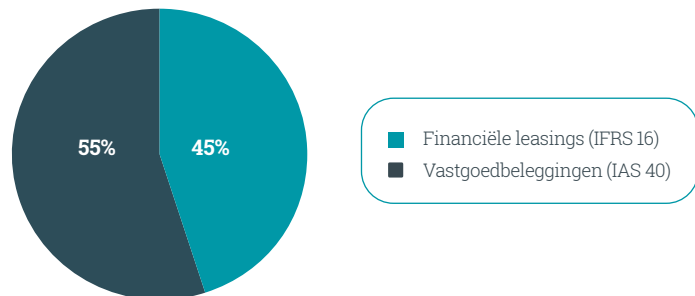
Nieuwe activa niet langer gesubsidieerd

OCMW's en vzw's

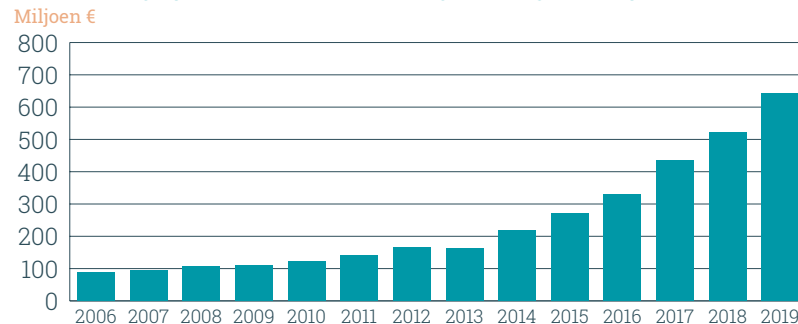
OCMW's en vzw's + private markt

## UNIEKE COMBINATIE PUBLIEKE EN PRIVATE MARKT

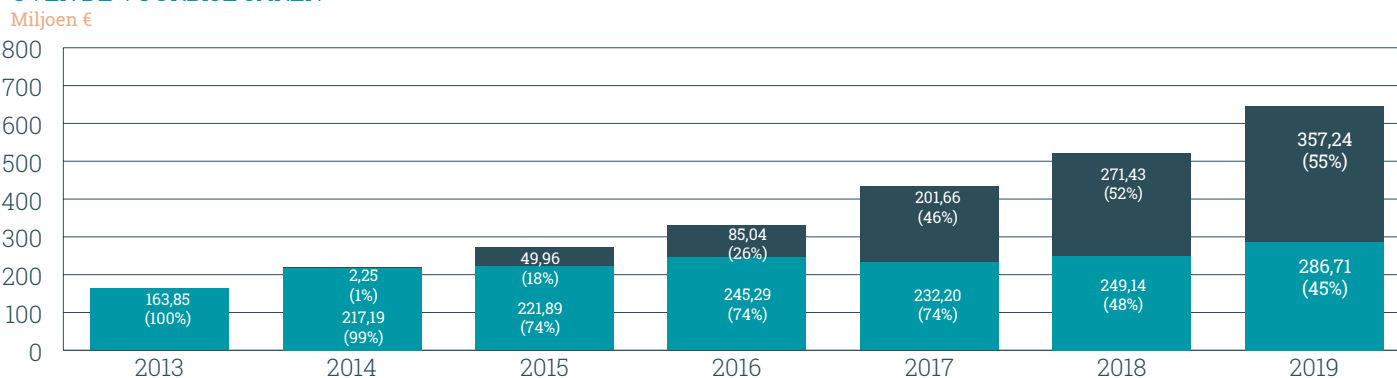
SPLIT VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE LEASINGS AAN REËLE WAARDE (PER 31 DECEMBER 2019)



EVOLUTIE REËLE WAARDE TOTALE PORTEFEUILLE



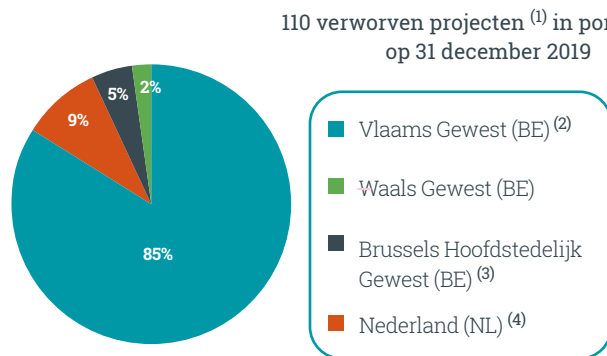
ACCELERERENDE GROEI REËLE WAARDE PORTEFEUILLE OVER DE VOORBIJE JAREN



## GEOGRAFISCHE SPREIDING

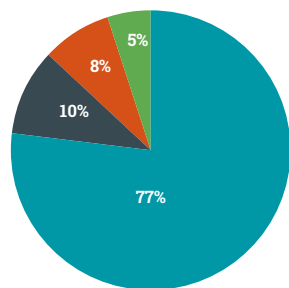
## VERDELING PROJECTEN O.B.V. LEEFTIJD VAN DE GEBOUWEN

GEOGRAFISCHE SPREIDING  
AANTAL PROJECTEN



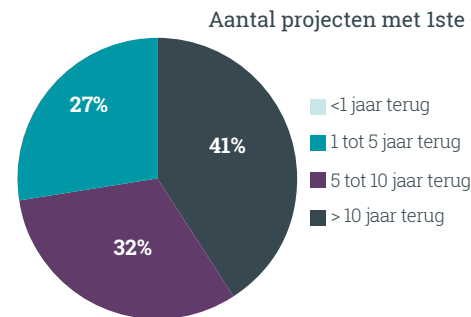
31 december 2019

GEOGRAFISCHE SPREIDING  
AANTAL WOONEENHEDEN



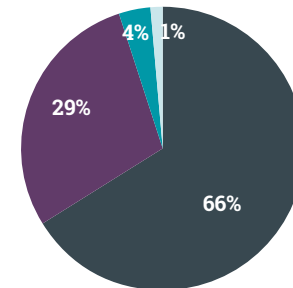
31 december 2019

VASTGOEDBELEGGINGEN  
IN EXPLOITATIE



31 december 2019

FINANCIËLE LEASINGS  
IN EXPLOITATIE



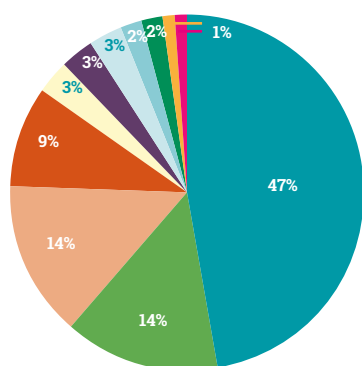
31 december 2019

- (1) Care Property Invest heeft 2 projecten onder opschortende voorwaarden in portefeuille op 31 december 2019, zijnde het woonzorgcentrum "La Reposée" in Bergen en het woonzorgcentrum "New Beaugency" in Bernissart (beide getekend op 12 december 2019). Beide projecten werden na de afsluitdatum effectief verworven, namelijk op 15 januari 2020, en zullen opgenomen worden in de balans vanaf de "Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur eerste kwartaal 2020". Inclusief deze 2 zorgresidenties bevinden er zich in totaal 112 projecten in de portefeuille van de Vennootschap, waarvan 110 effectief verworven zijn op 31 december 2019.
- (2) Op 31 december 2019 is de financiële leasing "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling.
- (3) Op 31 december 2019 is de vastgoedbelegging "Nuance" te Vorst nog in ontwikkeling.
- (4) Op 31 december 2019 zijn de vastgoedbeleggingen "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), "St. Josephkerk" te Hillegom en "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL) nog in ontwikkeling.

## SPREIDING OPERATOREN

### Operatorenbestand met bewezen track record

Verdeling o.b.v. de ontvangen huurinkomsten per exploitant



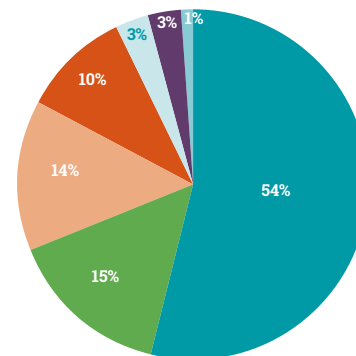
31 december 2019

#### België

- Anima Care (1)
- Armonea
- Astor vzw
- Caritatieve vzw's
- OCMW's
- Orelia Group
- Qaly@Beersel
- Senior Living Group (2)
- Vulpia Care Group
- Résidence du Lac SA

#### Nederland

- Valuas Zorggroep
- Ontzorgd Wonen Groep
- Korian Holding Nederland B.V. (2)
- De Gouden Leeuw Groep



31 december 2018

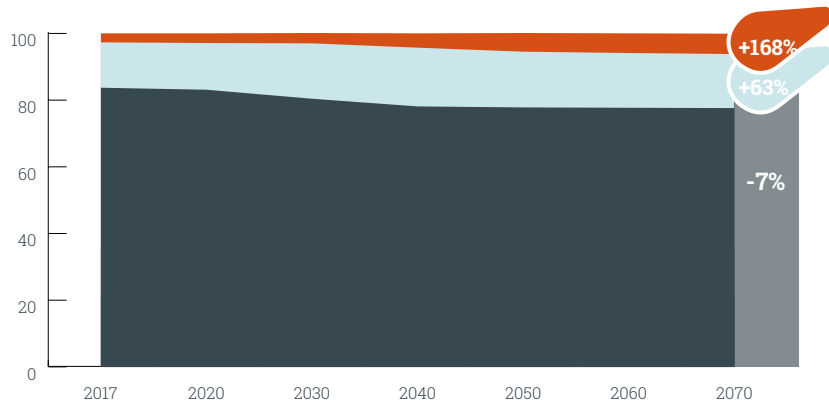
(1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Nuance" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren).

(2) Een dochtervennootschap van de Franse beursgenoteerde vennootschap Korian. Deze exploitant droeg voorheen de naam "Stepping Stones"

## MACROTREND - VERGRIJZENDE BEVOLKING, GROEIENDE VRAAG

DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE  
BELGISCHE BEVOLKING <sup>(1)</sup>

84+  
67-84  
0-66

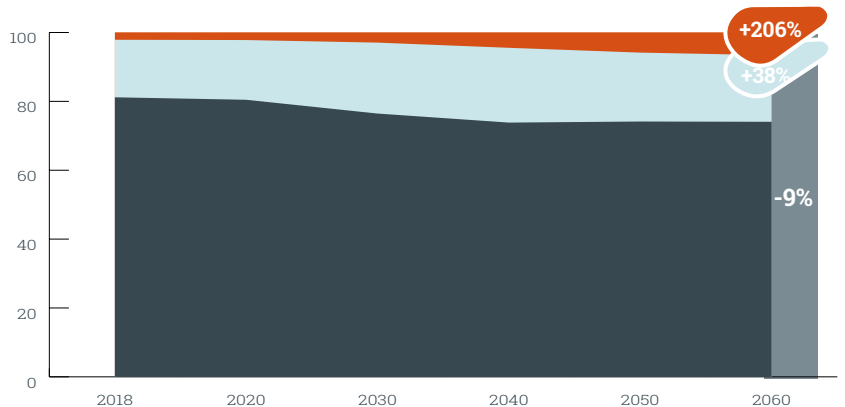


**VERWACHTE GROEI**  
totale Belgische bevolking  
van  
**+15%**

**75%**  
VAN DE HUIZEN  
ZIJN ONGESCHIKT  
voor mensen met een beperkte  
mobiliteit

DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE  
NEDERLANDSE BEVOLKING <sup>(1)</sup>

85+  
65-85  
0-65



**VERWACHTE GROEI**  
totale Nederlandse  
bevolking van  
**+7%**

**TOENEMENDE VRAAG**  
Huisvesting senioren in de sociale  
(woningcorporaties en stichtingen)  
én private sector

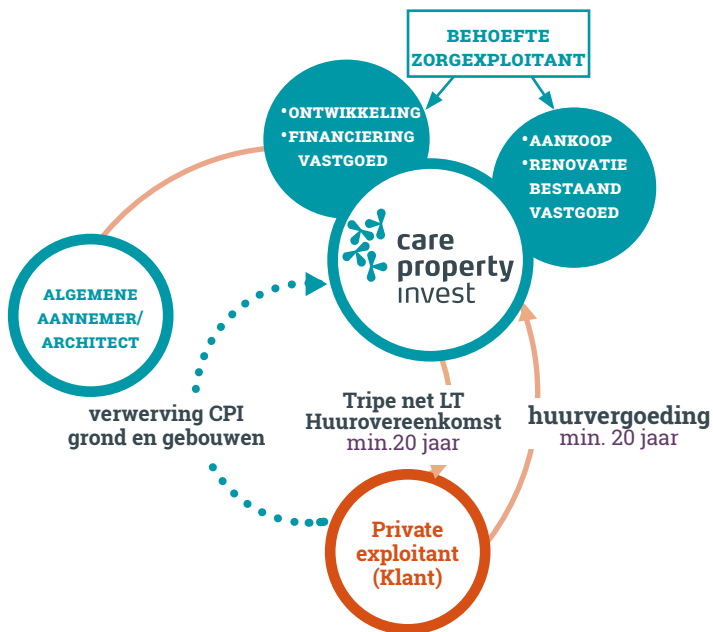
(1) Gebaseerd op gegevens van het Federaal Planbureau - Verslag over de demografische vooruitzichten 2017-2070.

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

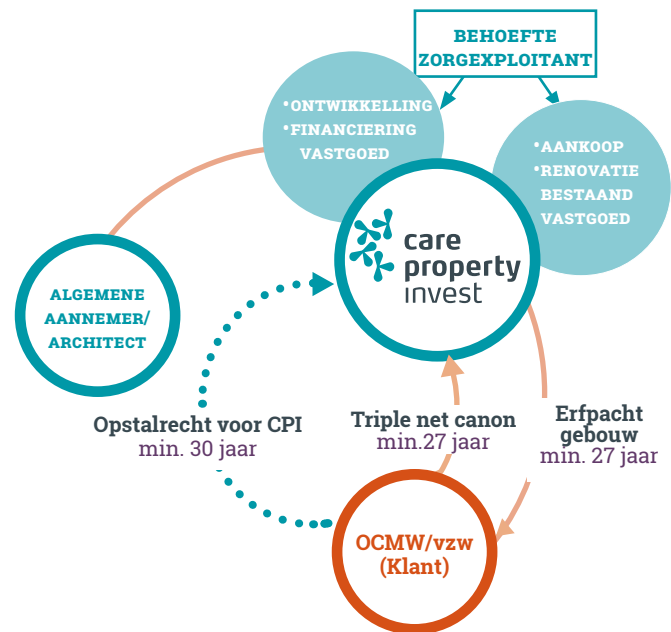


# ONDERNEMINGSMODEL PRIVATE EN PUBLIEKE MARKT

## PRIVATE SECTOR (VASTGOEDBELEGGINGEN)



## PUBLIEKE SECTOR (FIN. LEASINGS)





## Care Property Invest

Investeringen  
& pipeline

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

# Historiek

2012

**Investeringsprogramma  
2000 serviceflats bijna  
afgerond**



Beslissing statutenwijziging  
voor doorstart Serviceflats  
Invest.

2013

**Statutenwijziging ter  
verruiming van het doel**

2014

**Serviceflats Invest  
wordt Care Property  
Invest**

Aandelensplitsing 1: 1000

*Kapitaalverhoging  
in het kader van  
keuzedividend.*

Erkenning als  
Gereguleerde  
Vastgoedvennootschap  
(GVV).



2017

**Kapitaalverhoging in natura**

**15 maart 2017**

Totaalbedrag van de kapitaalverhoging:  
€ 33.563.407

- 1.844.160 nieuwe gewone aandelen werden uitgegeven
- Uitgifteprijs per aandeel: op 15/3/2017: € 18,20



2016

Oprichting  
directiecomité

**Opname in de Bel  
MID-index**

Lid van EPRA

2 nieuwe investeringen  
voor totale conventionele  
waarde van ca. € 32,4  
mio.



2020

**Kapitaalverhoging in natura**

**15 januari 2020**

Totaalbedrag kapitaalverhoging:  
€ 16.372.079,85 - 764.031 nieuwe aandelen

**Vanaf 15 januari 2020**

21.645.122 volledig volstorte aandelen.



2019

**keuzedividend  
mei-juni 2019**

- Inschrijvingsratio 57%. 307.870 nieuwe aandelen voor totale uitgifteprijs van € 6.688.783,62



2019

**Kapitaalverhoging in natura**

**3 april 2019**

Totaalbedrag kapitaalverhoging:  
€ 16.372.079,85 - 764.031 nieuwe gewone  
aandelen

**Vanaf 3 april 2019**

20.086.876 volledig volstorte aandelen



2018

**Intrede op Nederlandse markt.**

Verwerving 100<sup>e</sup> woonzorgproject.

2017

**Kapitaalverhoging in geld**

**27 oktober 2017**

Totaalbedrag kapitaalverhoging:  
€ 72.138.612,00.

- 4.293.965 nieuwe gewone aandelen werden uitgegeven.



2015

**22 juni 2015**

**Kapitaalverhoging in geld**

Door beslissing van de raad van bestuur

**Totaalbedrag kapitaalverhoging: ca €  
38 mio**

- 2.825.295 nieuwe gewone aandelen werden uitgegeven



“

**Kapitaalverhogingen  
lieten  
Care Property Invest toe  
om:**

- *Te groeien en te investeren*
- *De liquiditeit van het aandeel te verbeteren*
- *Nieuwe institutionele beleggers te verwelkomen*

## INVESTERINGEN 2019 <sup>(1)</sup>



### Riemst Huyse Elckerlyc

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 77 woongelegenheden
<b>Waarde investering</b>	Ca. € 6,5 miljoen
<b>Info transactie</b>	Huurinkomsten vanaf 19/2/2019
<b>Exploitant:</b>	Dochter Senior Living Group
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Genval La Résidence du Lac

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 109 woongelegenheden
<b>Conv. waarde/ verwachte investering</b>	Ca. € 17,56 miljoen
<b>Info transactie</b>	Inbreng in natura Huurinkomsten vanaf 3/04/2019
<b>Exploitant:</b>	La Résidence du Lac SA
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Wassenaar (NL) Villa Sijthof

<b>Capaciteit:</b>	19 woonzorgappartementen
<b>Conv. waarde/ verwachte investering</b>	Circa € 5,9 miljoen
<b>Info transactie</b>	Huurinkomsten vanaf 20/06/2019
<b>Exploitant:</b>	Dochter Ontzorgd Wonen Groep.
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Laag-Keppel (NL) De Gouden Leeuw

<b>Capaciteit:</b>	5 zorgappartementen, 14 zorg- studio's en zorghotel met 17 plaatsen
<b>Conv. waarde/ verwachte investering</b>	Circa € 5,6 miljoen
<b>Info transactie</b>	Huurinkomsten vanaf 09/07/2019
<b>Exploitant:</b>	Woonzorgvoorziening zorghotel e Gouden Leeuw B.V.
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur

(1) Een volledig overzicht vanaf 2017 van de verworven en ontwikkelde projecten kan gevonden worden in de bijlagen aan het einde van deze presentatie.

## INVESTERINGEN 2019 <sup>(1)</sup>



### Zelhem (NL) De Gouden Leeuw

---

**Capaciteit:** 33 zorgappartementen en  
zorghotel met 7 plaatsen

**Conv. waarde/  
verwachte  
investering** Circa € 10,1 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten  
vanaf 25/11/2019

**Exploitant:** Woonzorgvoorziening  
zorghotel de Gouden Leeuw B.V.

**Type  
overeenkomst** LT-huurovereenkomst  
triple net  
met geïndexeerde huur

---

(1) Een volledig overzicht vanaf 2017 van de verworven en ontwikkelde projecten kan gevonden worden in de bijlagen aan het einde van deze presentatie.

## INVESTERINGEN 2020 <sup>(1)</sup>



### Bergen La Réposée

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 111 woonegelegenheden + 11 assistentiewoningen in ontwikkeling
<b>Conv. waarde/verwachte investering</b>	Ca. € 17,2 miljoen
<b>Info transactie</b>	Inbreng in natura Huurinkomsten vanaf 15/01/2020
<b>Exploitant:</b>	La Reposée Sprl (dochter My Assist)
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



### Bernissart New Beaugency

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 93 woonegelegenheden + 11 assistentiewoningen
<b>Conv. waarde/verwachte investering</b>	Ca. € 16,4 miljoen
<b>Info transactie</b>	Inbreng in natura Huurinkomsten vanaf 15/01/2020
<b>Exploitant:</b>	New Beaugency Sprl (dochter My Assist)
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon

(1) Een volledig overzicht vanaf 2017 van de verworven en ontwikkelde projecten kan gevonden worden in de bijlagen aan het einde van deze presentatie.

## INVESTERINGEN GESIGNED 2020 <sup>(1)</sup>



### Stembert La Lucine

<b>Capaciteit:</b>	Wooncomplex voor personen met een beperking. (M.A.S.) Nieuwbouw 10 zorgappartementen (40 kamers)
<b>Conv. waarde/verwachte investering:</b>	Circa € 4,2 miljoen (oplevering ca. Q3 2022)
<b>Info transactie</b>	Overname 100% van de aandelen in C.H.V. Stembert SA
<b>Exploitant:</b>	La Lucine Asbl (onderdeel van Krysalia srl)
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



### Laken De Wand

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 122 woonegelegenheden
<b>Conventionele waarde/verwachte investering:</b>	Ca. € 30,5 miljoen
<b>Info transactie</b>	Overname 100% van de aandelen Zorginfra nv
<b>Exploitant:</b>	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



### Lennik Keymolen

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 93 woonegelegenheden
<b>Conventionele waarde/verwachte investering:</b>	Ca. € 20,1 miljoen
<b>Info transactie</b>	Overname 100% van de aandelen Zorginfra nv
<b>Exploitant:</b>	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



### Westende Westduin

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 151 woonegelegenheden
<b>Conv. waarde/verwachte investering:</b>	Ca. € 36,3 miljoen
<b>Info transactie</b>	Overname 100% van de aandelen Zorginfra nv
<b>Exploitant:</b>	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon

(1) Een volledig overzicht vanaf 2017 van de verworven en ontwikkelde projecten kan gevonden worden in de bijlagen aan het einde van deze presentatie.

## PROJECTEN IN ONTWIKKELING 2018-2019 <sup>(1)</sup>



### Vorst Les Saules

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 118 vergunde woonegelegenheden
<b>Conv. waarde/ verwachte investering:</b>	Verwachte investering van circa € 15,2 miljoen bij de voorlopige oplevering (verwacht HI 2019)
<b>Info transactie</b>	Grond + ontwikkeling: circa € 4,3 miljoen
<b>Exploitant:</b>	Dochter Anima Care Group
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Deinze De Nieuwe Ceder

<b>Capaciteit:</b>	Wooncomplex met 86 woonegelegenheden voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel
<b>Conventionele waarde/ verwachte investering:</b>	Ca. € 11,0 miljoen
<b>Info transactie</b>	DBF-overeenkomst (Design, Build en Finance)
<b>Exploitant:</b>	vzw Zorghuizen
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



### Middelkerke Assistentiewoningen De Stille Meers

<b>Capaciteit:</b>	60 assistentiewoningen
<b>Conventionele waarde/ verwachte investering:</b>	Ca. € 8,2 miljoen
<b>Info transactie</b>	Aanbesteding OCMW Middelkerke. DBF-overeenkomst
<b>Exploitant:</b>	OCMW Middelkerke
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



### Nijmegen (NL) De Orangerie

<b>Capaciteit:</b>	68 zorgappartementen
<b>Conv. waarde/ verwachte investering:</b>	Verwachte investering van ca. € 9,2 miljoen. Voorlopige oplevering verwacht jan. 2020
<b>Info transactie</b>	Verwerving grond en opstallen via NL dochter. Turnkey-overeenkomst met verkoper-ontwikkelaar.
<b>Exploitant:</b>	Zorghuis Nederland B.V. (onderdeel van Ontzorgd Wonen Groep)
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur

(1) Een volledig overzicht vanaf 2017 van de verworven en ontwikkelde projecten kan gevonden worden in de bijlagen aan het einde van deze presentatie.



## PROJECTEN IN ONTWIKKELING 2019 <sup>(1)</sup>



### Tilburg (NL) Margaritha Maria Kerk

<b>Capaciteit:</b>	27 zorgappartementen en centrum voor herstelverblijf met 11 kamers
<b>Conv. waarde/verwachte investering</b>	Verwachte investering van ca. € 8,04 miljoen Voorlopige oplevering voorzien 2de helft 2020
<b>Info transactie</b>	Verwerving vastgoed via NL dochter. Turnkey-overeenkomst met ontwikkelaar
<b>Exploitant:</b>	Dochter Ontzorgd Wonen Groep
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Middelburg (NL) Sterrenwacht

<b>Capaciteit:</b>	26 zorgstudio's
<b>Conv. waarde/verwachte investering</b>	Verwachte investering van circa €5,5 miljoen. Voorlopige oplevering voorzien in april. 2021
<b>Info transactie</b>	Verwerving vastgoed via NL dochter. Turnkey-overeenkomst met verkoper- ontwikkelaar
<b>Exploitant:</b>	Dochter Ontzorgd Wonen Groep
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Zeist (NL) Villa Wulperhorst

<b>Capaciteit:</b>	25 woonunits in landhuis en 13 woonunits in koetshuis
<b>Conv. waarde/verwachte investering</b>	Verwachte investering van circa € 13 miljoen. Voorlopige oplevering voorzien eind 2020.
<b>Info transactie</b>	Verwerving vastgoed via NL dochter. Turnkey-overeenkomst met verkoper- ontwikkelaar
<b>Exploitant:</b>	Valuas Zorggroep
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Hillegom (NL) St. Josephkerk

<b>Capaciteit:</b>	38 onzelfstandige wooneenheden, waarvan 23 zorgstudio's voor intensieve zorg, 7 herstelverblijfkamers en 8 zorgappartementen
<b>Conv. waarde/verwachte investering</b>	Verwachte investering van circa € 9 miljoen. Voorlopige oplevering voorzien mid 2021
<b>Info transactie</b>	Verwerving vastgoed via NL dochter. Turnkey-overeenkomst met verkoper- ontwikkelaar
<b>Exploitant:</b>	Stepping Stones
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur

(1) Een volledig overzicht vanaf 2017 van de verworven en ontwikkelde projecten kan gevonden worden in de bijlagen aan het einde van deze presentatie.

## VOORUITZICHTEN INVESTERINGEN

### VOORUITZICHTEN BOEKJAAR 2020

- Investeringmogelijkheden bestaan in de private en de publieke markten in België en Nederland.
- Inbrengr in natura wordt ook overwogen.
- Investeringspipeline van minimum €100 miljoen over 2020.

### FACTOREN DIE AANTREKkelijkHEID BUITENLANDSE DOELMARKT BEPALEN:

- Economische groei;
- Gunstige demografische evolutie (vergelijkbaar met België en Nederland);
- Diversificatie (om het concentratierisico te beperken);
- Schaarste aan investeringmogelijkheden in de huidige doelmarkt(en);
- Hogere rendementen;
- Goedkope schuldfinanciering;





4.

## Care Property Invest

### Financiële informatie

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

## EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

Periode afgesloten op 31 december	2019	2018
EPRA winst (in €/aandeel)	0,98	1,00
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) <sup>(1)</sup>	0,92	0,86
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	11,08	14,99
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	11,08	14,99
EPRA NAW (in €/aandeel)	18,47	16,50
EPRA NNAW (in €/aandeel)	15,94	13,89
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,15	5,28
EPRA aangepast NIR (in %)	5,20	5,28
EPRA huurleegstandsgraad ( in %) <sup>(2)</sup>	0,00	0,00

(1) De berekening van de aangepaste EPRA winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen en komt overeen met het uitkeerbaar resultaat.

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. Op 31 december 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

## KERNCIJFERS RESULTATENREKENING<sup>(1)</sup>

*Bedragen zijn in euro's*

Periode afgesloten op 31 december	2019	2018	2017
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>29.481.755</b>	<b>25.236.783</b>	<b>19.947.119</b>
Algemene kosten van de Vennootschap	-4.929.433	-3.907.849	-3.004.091
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.618.430	86.706	895.789
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>26.170.752</b>	<b>21.415.640</b>	<b>17.838.817</b>
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	10.129.700	3.727.706	457.476
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-274.559	2.645.271	-1.017.478
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>36.025.893</b>	<b>27.788.616</b>	<b>17.278.815</b>
Financiële inkomsten	20.693	368	8.651
Financiële kosten	-6.205.675	-5.713.032	-4.345.351
Andere financiële kosten	-244.040	-118.152	-100.439
Variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-3.061.553	-142.220	2.049.041
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-9.490.574</b>	<b>-5.973.035</b>	<b>-2.388.098</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>26.535.319</b>	<b>21.815.581</b>	<b>14.890.717</b>
Belastingen	424.134	1.185.997	-603.003
<b>Nettoresultaat/Globaal resultaat</b>	<b>26.959.453</b>	<b>23.001.578</b>	<b>14.287.714</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	20.389.088	19.322.845	15.805.323
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>18.703.252</b>	<b>16.654.245</b>	<b>11.804.862</b>
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,92	€ 0,86	€ 0,75

(1) Huidige term: Staat van het globaal resultaat.

“

Stijging operationeel resultaat (29,64%) t.o.v. 2018; stijging nettohuurresultaat door acquisities.

“

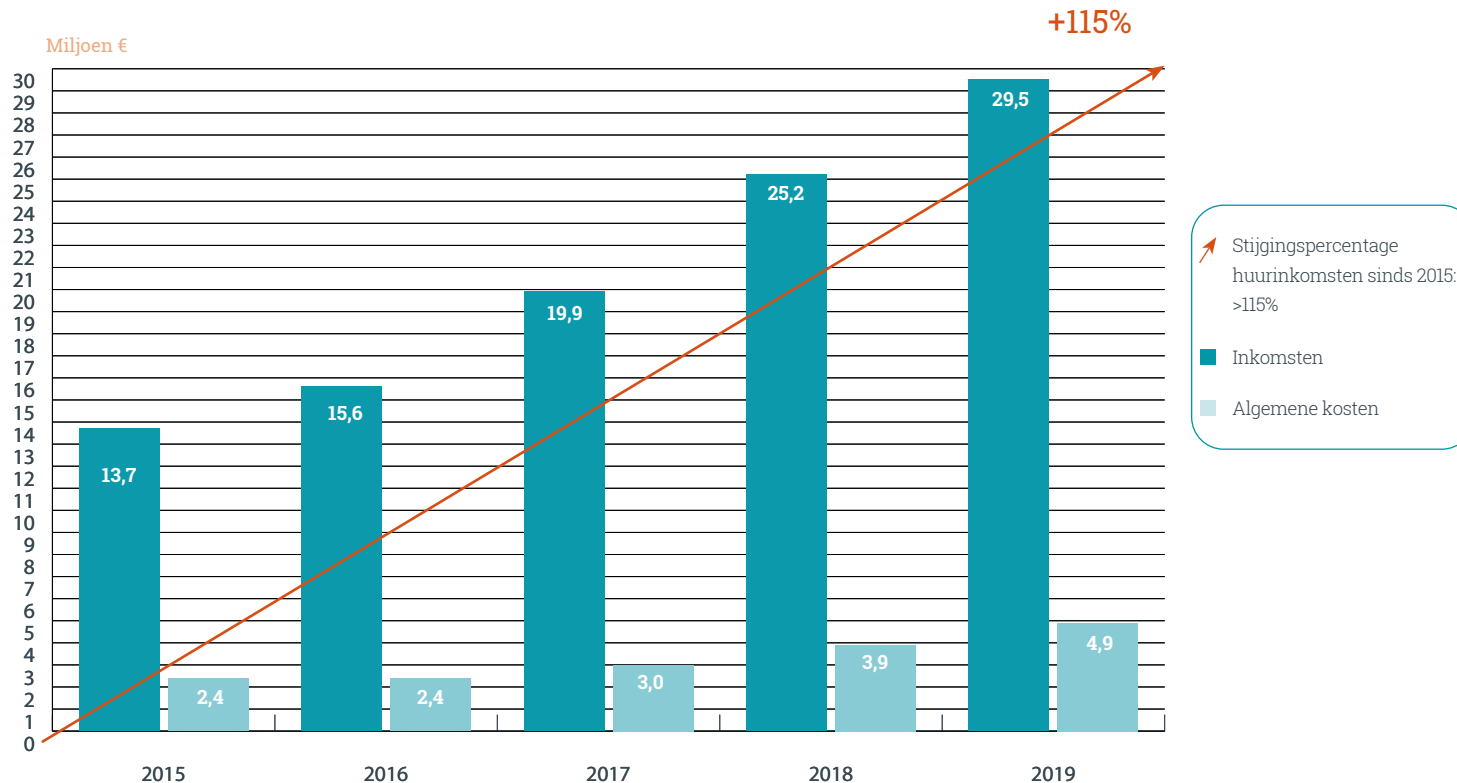
Ondanks de financiering van de investeringen met nieuwe schulden bleef de financiële kost onder controle.

“

CPI zal aan de algemene vergadering voorleggen om een brutodividend van € 0,77/aandeel uit te betalen voor 2019 en heeft het doel om dit te verhogen tot € 0,80/aandeel voor 2020.

## HUURINKOMSTEN VS ALGEMENE KOSTEN

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN T.O.V. DE ALGEMENE KOSTEN



## KERNCIJFERS BALANS

“

**Groei in 2019**  
door stijging  
vastgoedbeleggingen  
t.o.v. FY 2018.

“

Stijging financiële  
leasings dankzij inclusie  
van de oplevering van  
het project “**De Nieuwe  
Ceder**” te Deinze

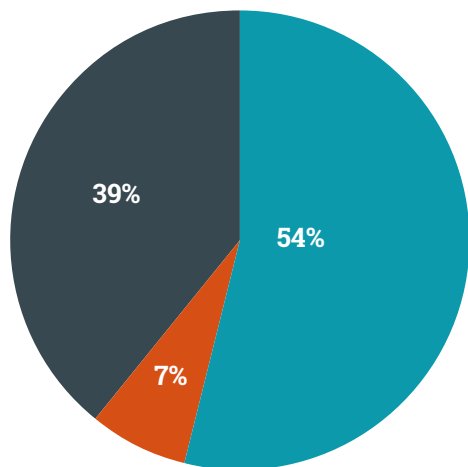
“

Door de stijging van de  
financiële schulden aan  
een lagere marginale  
rentevoet kon de  
gewogen gemiddelde  
rentevoet dalen naar  
2,35%.

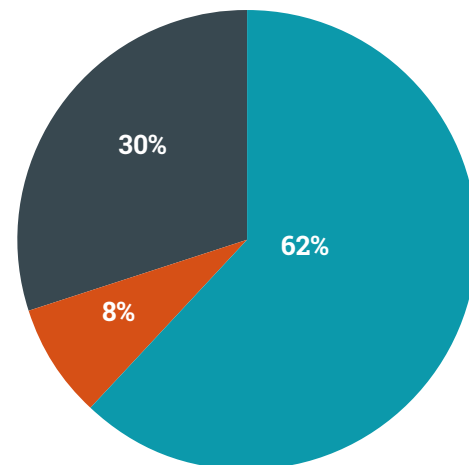
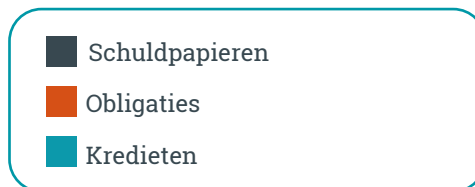
Boekjaar afgesloten op 31 december	Geconsolideerd		
	2019	2018	2017
Financiële leasevorderingen	183.842.688	173.160.838	160.251.205
Handelsvorderingen m.b.t. vaste activa	15.094.545	13.241.337	10.885.750
Vastgoedbeleggingen	357.245.670	271.431.222	201.664.978
Andere activa inbegrepen in de schuldgraad	13.348.262	13.057.726	5.670.227
Kas- en kasequivalenten	3.347.195	2.746.139	5.641.055
<b>Totaal activa</b>	<b>572.878.359</b>	<b>473.637.262</b>	<b>384.113.215</b>
Eigen vermogen	266.291.362	230.411.202	218.157.243
Financiële schuld en verplichtingen inbegrepen in de schuldratio	282.328.164	216.430.522	135.942.791
Andere verplichtingen, niet inbegrepen in de schuldratio	24.258.833	26.795.538	30.013.181
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>572.878.359</b>	<b>473.637.262</b>	<b>384.113.215</b>
Schuldgraad	49,32%	45,70%	35,39%
Gewogen gemiddelde rentevoet	2,35%	2,90%	3,76%

## FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

### SCHULDSTRUCTUUR



31 december 2019

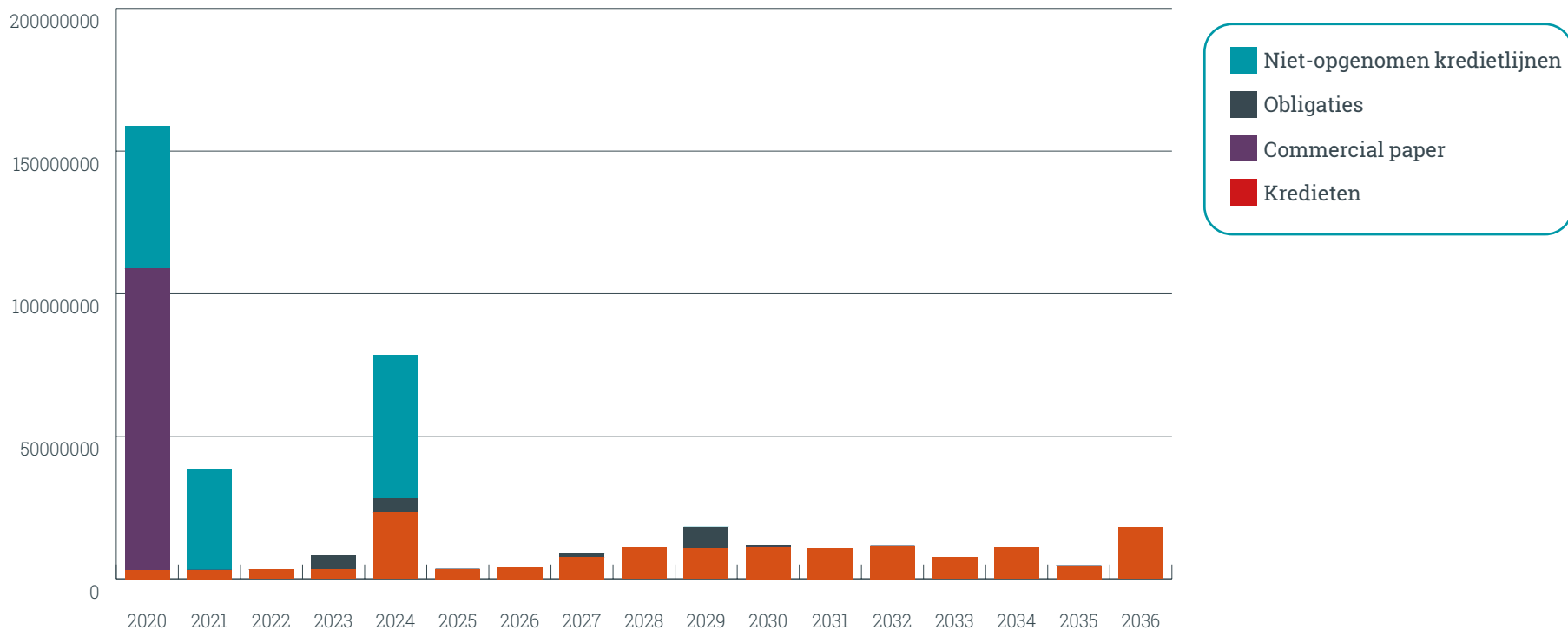


31 december 2018



# FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

## SCHULDLOOPTIJD



# FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

## SCHULDGRAAD

### SCHULDGRAAD VAN 49,32% GEEFT RUIMTE:

- Tot **60%**: voor € 151,8 miljoen.
- Tot **65%**: voor € 256,5 miljoen.

Gecommitteerde ontwikkelingen op 31 december 2019: voor **€ 31,5 miljoen**  
(Vorst, Nijmegen, Tilburg, Middelburg, Zeist, Hillegom, Zutphen en Middelkerke)

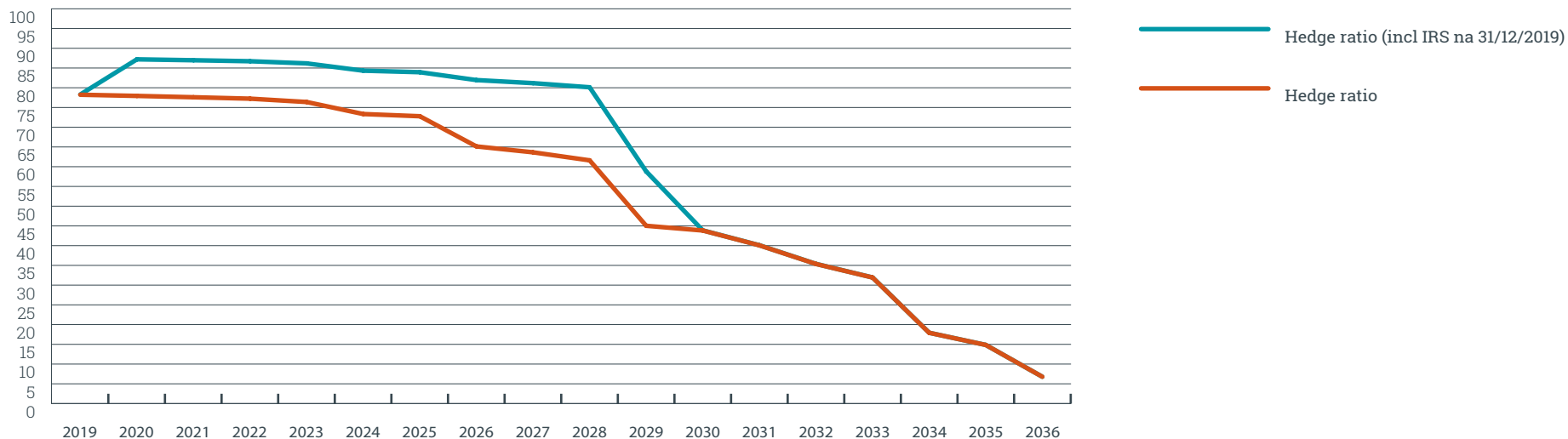
---

Ruimte tot een schuldgraad van **60%**, rekening houdend met de gecommitteerde ontwikkelingen:  
**€ 120,3 miljoen**

Door de inbreng in natura van Mons en Bernissart (€ 33,5 miljoen) is er een extra marge van **€ 50,25 miljoen** gecreëerd, waardoor de totale marge stijgt tot **€ 170 miljoen** alvorens een schuldgraad van 60% bereikt wordt.

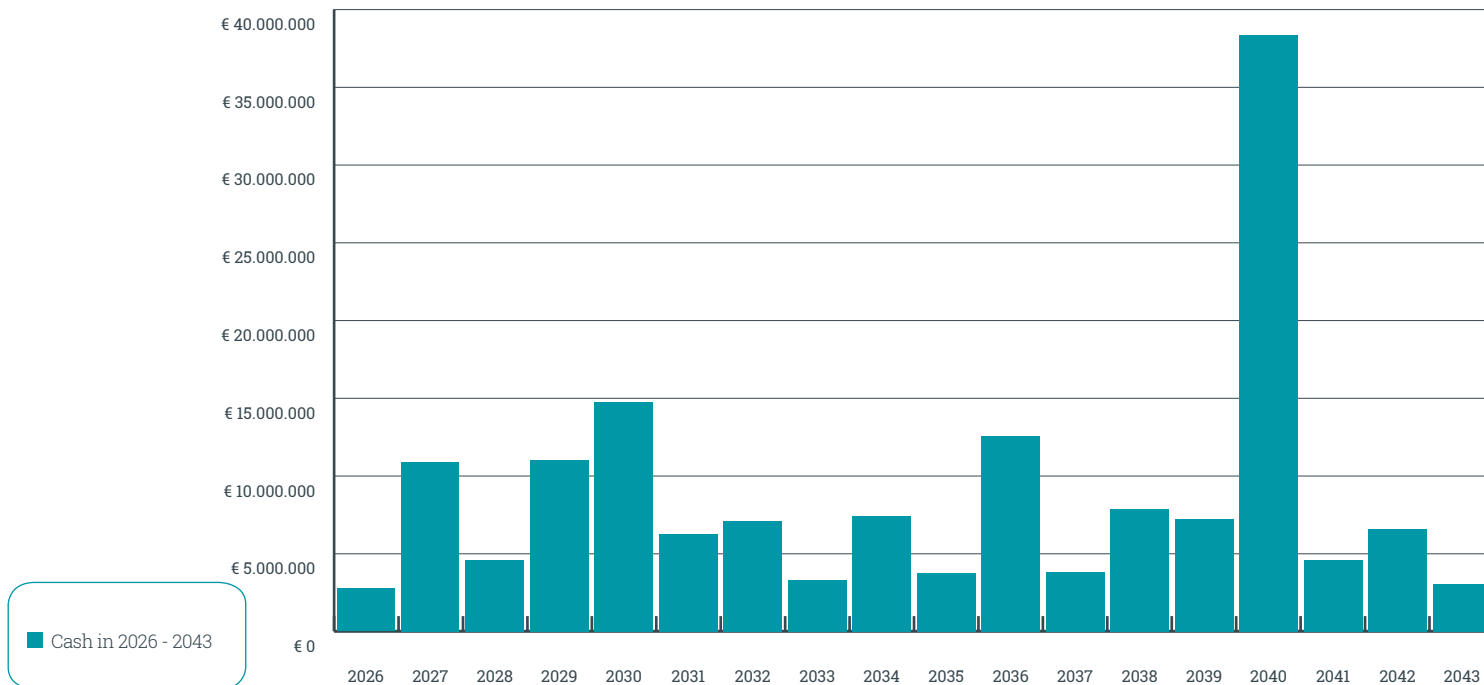
# HEDGE RATIO

TOEKOMSTIGE EVOLUTIE



## SPREIDING EINDEOPSTALVERGOEDINGEN

EVOLUTIE EINDEOPSTALVERGOEDINGEN VAN DE INITIËLE PORTEFEUILLE



## KERNCIJFERS WAARDE NETTOACTIVA

“

**Excl. IAS 39:** de variaties op de afdekkingsinstrumenten zijn hypothetisch en hangen af van de marktrente: **geen winst/verlies gerealiseerd.**

“

**IFRS 16** verplicht om leasings te boeken aan de nominale waarde van de oorspronkelijke investering (€ 200m) welke lager is dan de reële waarde (€ 232m op 31/12/2017; € 249m op 31/12/2018; € 286m op 31/12/2019).

Boekjaar afgesloten op 31 december	Geconsolideerd		
	2019	2018	2017
<b>NETTOACTIVA VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>266.291.362</b>	<b>230.411.202</b>	<b>218.157.243</b>
IFRS NAWPA	€ 13,06	€ 11,92	€ 11,29
<b>NETTOACTIVA VAN DE VENNOOTSCHAP EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>288.909.098</b>	<b>249.967.385</b>	<b>237.571.207</b>
IFRS NAWPA excl. IAS39: nettowaarde per aandeel, exclusief de "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 14,17	€ 12,94	€ 12,29
<b>NETTOACTIVA VAN DE VENNOOTSCHAP, EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN (=EPRA NAW)</b>	<b>376.686.316</b>	<b>318.875.043</b>	<b>308.730.762</b>
IFRS NAWPA excl. IAS 39, IFRS 16 reële waarde: Nettowaarde per aandeel exclusief "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen", inclusief reële waarde van de leasingvorderingen	€ 18,47	€ 16,50	€ 15,98

5.



## Care Property Invest

### Het aandeel

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

## SOLIDE TRACK RECORD

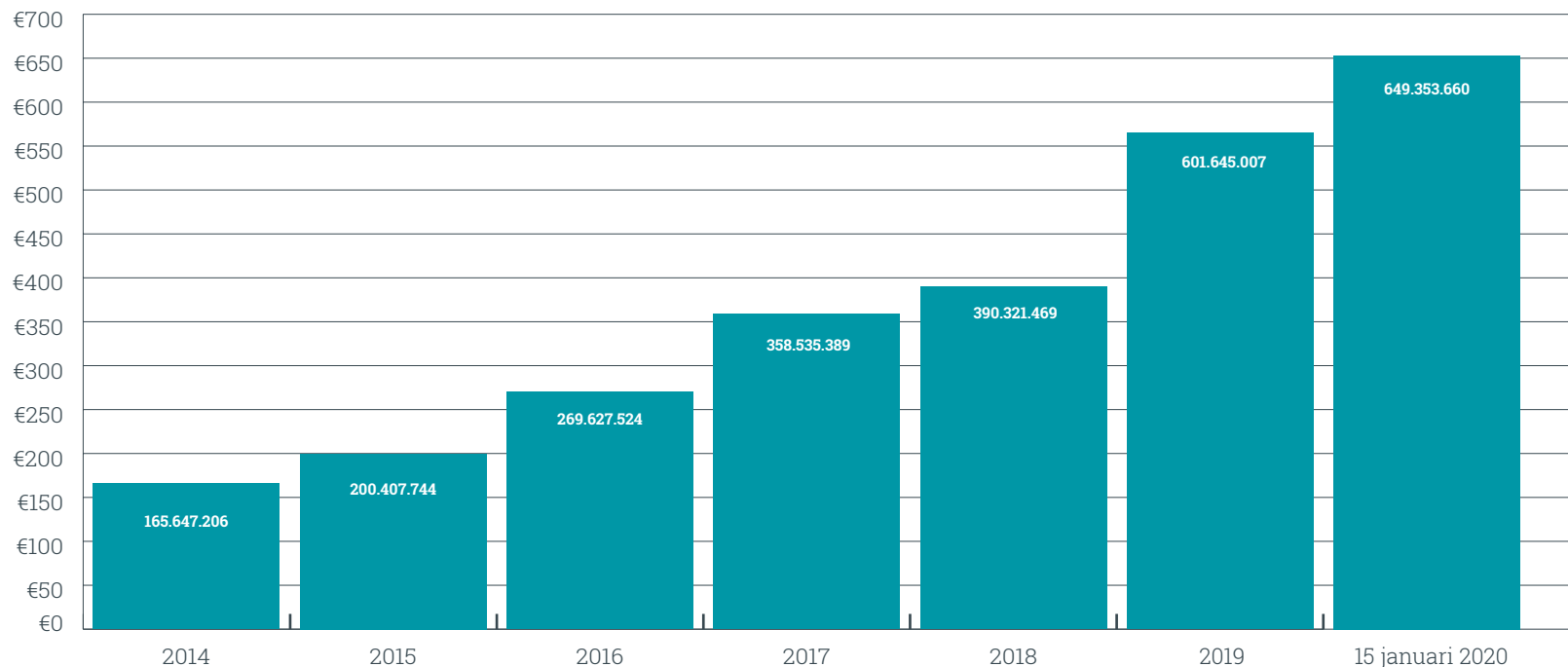


-  Beursintroduceietoorders op 7 februari 1996 aan € 5,95 (aangepast aan de aandelensplitsing).
-  Verbeterde liquiditeit en stijgende aandelenprijs sinds de kapitaalverhoging van maart 2015 en door de aanstelling van 2 liquidity providers, namelijk Bank Degroof Petercam en KBC Securities.
-  Vanaf 19 december 2016: Opname aandeel in BEL Mid-Index van Euronext Brussel.
-  Vanaf 1 november 2019: Opname aandeel in Euronext Next 150 index.
-  Vanaf december 2016: Lid van de EPRA organisatie.

## MARKTKAPITALISATIE AANDEEL

Miljoen €

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



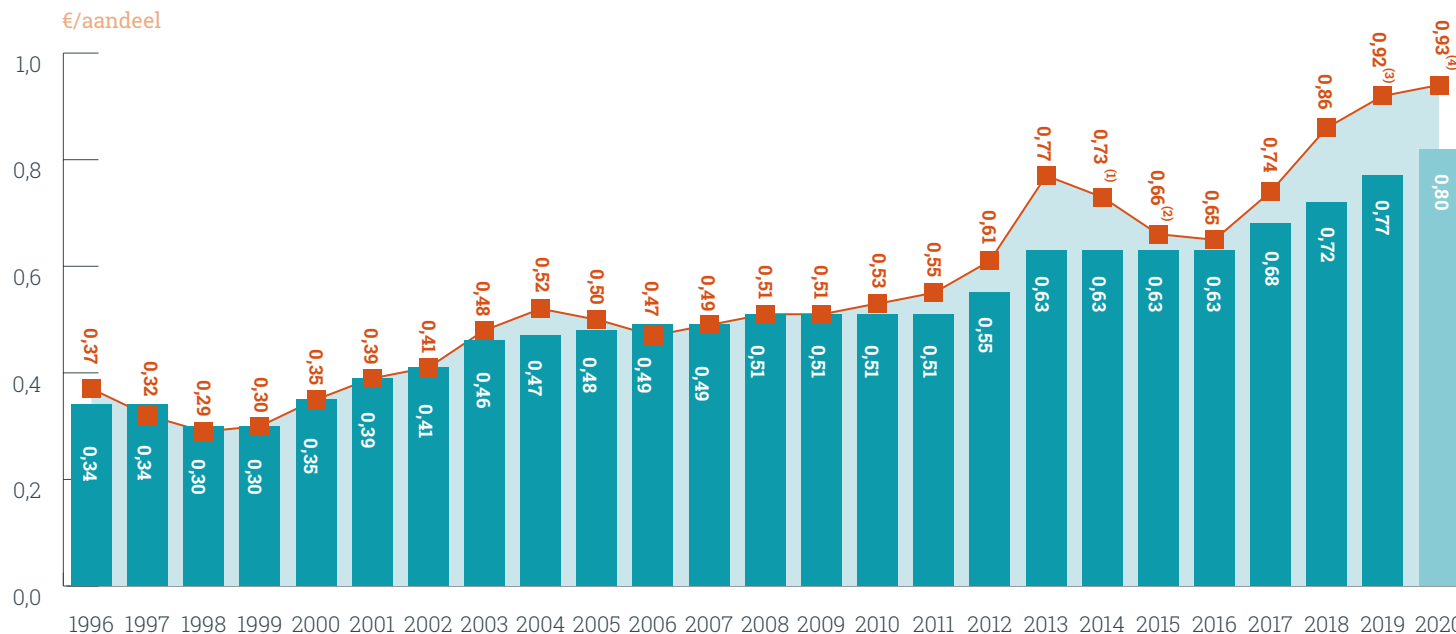
“

Marktkapitalisatie steeg met **263%** in vergelijking met 31 december 2014 en **54%** in vergelijking met 31 december 2018.



## DIVIDENDEN AANDEEL

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



“

Aan de algemene vergadering zal worden voorgesteld om een brutodividend van € 0,77/aandeel uit te keren voor 2019. Het brutodividendrendement bedraagt 2,61% o.b.v. FY 2019 cijfers.

“

Het dividend voor boekjaar 2019 is onderhevig aan 15% roerende voorheffing.

<sup>(1)</sup> Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.

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

<sup>(3)</sup> Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).

<sup>(4)</sup> Vooruitzichten.

■ Brutodividend (in €/aandeel). Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1000.

○ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel)

■ Verwacht dividend

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Aandelenverdeling op	15 januari 2020 <sup>(1)</sup>		31 december 2019 <sup>(2)</sup>		31 december 2018	
	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	100%	21.644.244	99,97%	20.389.088	100,00%	19.322.845
EIGEN AANDELEN	0%	878	0,03%	5.658	0,00%	0
Gewone aandelen op naam	12,08%	2.615.364	6,69%	1.364.988	6,79%	1.311.795
Gewone gedematerialiseerde aandelen	87,92%	19.029.758	93,31%	19.029.758	93,21%	18.011.050

Op 31 december 2019 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

- (1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van de woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency", gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart. Hiervoor werden op 15 januari 2020 1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt vanaf deze datum €128.777.653,39 en wordt vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 21.645.122 gewone volstorte aandelen, inclusief 878 eigen aandelen.
- (2) Het aantal aandelen wijzigde enerzijds naar aanleiding van een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van het project in Genval. Hiervoor werden op 3 april 2019 764.031 nieuwe aandelen uitgegeven. Hierdoor bedroeg het maatschappelijk kapitaal vanaf deze datum €119.506.868,80 en werd dit kapitaal vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 20.086.876 gewone volstorte aandelen. Anderzijds kregen de aandeelhouders na de Algemene Vergadering de mogelijkheid om deel te nemen aan een keuzedividend, dewelke succesvol afgerond werd op 26 juni 2019. Als resultaat hiervan bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vanaf 26 juni 2019 € 121.338.541,37. Het kapitaal werd vanaf deze datum vertegenwoordigd door van 20.394.746 gewone volstorte aandelen, inclusief 5.658 eigen aandelen.



# Care Property Invest

## Bijlagen

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

## INVESTERINGEN 2017



### Moerbeke Herfstvrede

---

<b>Capaciteit:</b>	22 assistentiewoningen
<b>Waarde investering</b>	Ca. € 3,7 miljoen
<b>Info transactie</b>	Voorlopige oplevering: 23/2/2017. Huurinkomsten vanaf 1/4/2017. DBF-structuur.
<b>Exploitant:</b>	OCMW Moerbeke
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon

---



### Watermaal-Bosvoorde Les Terrasses du Bois

---

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 143 woongelegenheden en 34 serviceflats
<b>Conv. waarde/verwachte investering:</b>	ca. € 34,0 miljoen
<b>Info transactie</b>	Inbreng in natura Huurinkomsten vanaf 1/4/2017
<b>Exploitant:</b>	Dochter Armonea
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst double net met geïndexeerde canon

---



### Libramont Bois de Bernihè

---

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 108 woongelegenheden en 18 assistentiewoningen
<b>Conventionele waarde</b>	Ca. € 11,9 miljoen
<b>Info transactie</b>	Huurinkomsten vanaf 01/08/2017.
<b>Exploitant:</b>	Vulpia Wallonië
<b>Type overeenkomst</b>	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon

---



### Beersel (Alseberg) Seniorencampus Qaly@ Beersel

---

<b>Capaciteit:</b>	WZC met 78 woongelegenheden en een centrum voor kortverblijf met 9 woongelegenheden
<b>Conventionele waarde</b>	Ca. € 16,7 miljoen
<b>Info transactie</b>	Huurinkomsten vanaf 03/10/2017.
<b>Exploitant:</b>	Qaly@Beersel BVBA
<b>Type overeenkomst</b>	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur

---

## INVESTERINGEN 2017



### Meise (Wolvertem) Oase

**Capaciteit:** WZC met 80 woonegelegenheden

**Conventionele waarde** Ca. € 16,0 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 01/11/2017.

**Exploitant:** vzw Den Binner

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Berchem Residentie Moretus

**Capaciteit:** WZC met 150 woonegelegenheden

**Conv. waarde/verwachte investering:** Ca. € 23,0 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 29/12/2017.

**Exploitant:** Dochter Armonea

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Berchem Park Kemmelberg

**Capaciteit:** 31 assistentiewoningen

**Conventionele waarde** Ca. € 7,0 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 29/12/2017.

**Exploitant:** Dochter Armonea

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur

## INVESTERINGEN 2018



### Herenthout Hof Driane

**Capaciteit:** 22 assistentiewoningen

**Waarde investering** Ca. € 3,6 miljoen

**Info transactie** Voorlopige oplevering: 20/2/2018.  
Huurinkomsten vanaf 1/3/2018.

**Exploitant:** OCMW Herenthout

**Type overeenkomst** Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



### Brakel Residentie 't Neerhof

**Capaciteit:** WZC met 108 woonegelegenheden

**Conventionele waarde** Ca. € 14,8 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 3/4/2018

**Exploitant:** Vulpia Vlaanderen

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Koekelberg Home Aldante

**Capaciteit:** WZC met 60 woonegelegenheden

**Conventionele waarde** Ca. € 3,5 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 3/4/2018

**Exploitant:** Vulpia Brussel

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur

## INVESTERINGEN 2018



### Balen Residentie De Anjers

**Capaciteit:** 62 assistentiewoningen

**Waarde investering** Ca. € 11,1 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 17/07/2018

**Exploitant:** Astor vzw

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Meeuwen-Gruitrode Residentie Ter Meeuwen

**Capaciteit:** WZC met 81 woonegelegenheden, waarvan 21 in centrum voor herstelverblijf en 20 assistentiewoningen

**Waarde investering** Ca. € 14,8 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 2/10/2018

**Exploitant:** Armonea nv

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Zeist (NL) Villa Pavia

**Capaciteit:** 16 zorgappartementen

**Waarde investering** Ca. € 5,0 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 12/12/2018

**Exploitant:** Valuas Zorggroep

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



### Jette Wiert 126

**Capaciteit:** WZC met 132 woonegelegenheden, waarvan 10 in centrum voor herstelverblijf

**Waarde investering** Ca. € 19,6 miljoen

**Info transactie** Huurinkomsten vanaf 19/12/2018

**Exploitant:** Wiert 126 bvba

**Type overeenkomst** LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur









Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T 03/222.94.94  
F 03/222.94.95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

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