

## CARE PROPERTY INVEST

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

### PERSBERICHT JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2019

31 DECEMBER 2019



#### MIJLPALEN 2019

- Vastgoedportefeuille werd uitgebreid tot een totaal van 110 projecten
- Een kapitaalverhoging in natura m.b.t. de vennootschap Immo du Lac, leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 16.372.079,85, in ruil voor 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest
- Succesvol keuzedividend in mei leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 6.688.783,62 in ruil voor 307.870 nieuwe aandelen
- Oprichting van een auditcomité en een investeringscomité



#### FINANCIËLE HIGHLIGHTS

KERNCIJFER	31 december 2019	31 december 2018		Evolutie
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	€ 644 m	€ 521 m	↗	<b>+24%</b>
AANGEPASTE EPRA-WINST	€ 18,7 m	€ 16,7 m	↗	<b>+12%</b>
MARKTKAPITALISATIE	€601.645.007	€ 390.321.469	↗	<b>+54%</b>
BEZETTINGSGRAAD	100%	100%		=
SCHULDGRAAD	49,32%	45,70%	↗	<b>+7,9%</b>
KOST VREEMD VERMOGEN	2,35%	2,9%	↘	<b>-19%</b>



#### AANDEELHOUDERS

Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 0,77 per aandeel over het volledige boekjaar 2019. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het nettodividend € 0,65 per aandeel, een stijging van 6,94% t.o.v. dat van boekjaar 2018.

De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 27 mei 2020, 11 uur (op de maatschappelijke zetel, Horstebaan 3 te 2900 Schoten).

## 1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2019

### Strategie

Care Property Invest, opgericht op 30 oktober 1995 en de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in België in 1996, heeft in 2018 sterk ingezet op groei van de Vennootschap en haar vastgoedportefeuille.

Hierdoor waren de ambities en verwachtingen voor het boekjaar 2019 erg hoog, maar Care Property Invest heeft een stevige inspanning geleverd om deze waar te maken en zette dan ook een reuzenstap wat betreft de versterking van haar portefeuille, visibiliteit en natuurlijk ook haar resultaten.

### Vastgoed

De Vennootschap kon voor € 100 miljoen aan bijkomende investeringen aankondigen. Dit in combinatie met het afwerken van de lopende ontwikkelingen en het plaatsvinden van een globale stijging in de reële waarde van haar portefeuille zorgde ervoor dat de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2019 circa € 644 miljoen<sup>(1)</sup> bedroeg.

Ook het pad van de geografische spreiding werd verder geplaveid in Nederland met in totaal 10 nieuwe investeringen.

### Financieel

In 2019 haalde Care Property Invest de drempel van circa € 29,5 miljoen huurinkomsten, een stijging met circa 16,82% vergeleken met het voorgaande boekjaar. Door enerzijds deze stijging van de huurinkomsten en anderzijds een controle van de kosten, steeg de aangepaste EPRA-winst van € 16,7 miljoen voor boekjaar 2018 naar € 18,7 miljoen voor boekjaar 2019, wat een stijging van ruim 12% betekent. Care Property Invest kon dan ook haar doelstellingen ruimschoots behalen en realiseerde een aangepaste EPRA-winst van € 0,9173 per aandeel en kan bijgevolg het dividend optrekken met 6,9% (van € 0,72 per aandeel voor het boekjaar 2018 naar € 0,77 per aandeel van het boekjaar 2019), en dit ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen ten gevolge van de 2 kapitaalverhogingen die in 2019 plaatsvonden.

---

(1) (i) De vastgoedbeleggingen worden conform IAS40 aan reële waarde opgenomen in de balans, de vorderingen financiële leasing worden conform IFRS 16 aan kostprijs opgenomen in de balans.  
(ii) Het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vorderingen financiële leasing (IFRS 16) volgens balanswaarden bedraagt 36% per 31 december 2019, het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vastgoedbeleggingen (IAS40) volgens balanswaarden bedraagt 64% per 31 december 2019.  
(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2019 bedraagt € 198.937.232,93. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 286.714.450,35 per 31 december 2019. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IFRS 16).

### **Verbeterde transparantie van de financiële rapportering**

In september 2019 werden de rapporteringsinspanningen van Care Property Invest voor de derde keer op rij beloond met een EPRA BPR Gold Award.

### **Toekomstperspectief**

De Vennootschap wenst in 2020 dit groeitraject door te zetten en stelt een verdere toename van haar resultaten voorop.

Zo verwacht de Vennootschap bijvoorbeeld dat de huurinkomsten zullen stijgen naar € 35 miljoen tegen eind 2020.

Ook een stijging van de aangepaste EPRA-winst naar € 0,93 per aandeel en een verhoging van het uit te keren dividend van € 0,77 per aandeel naar minimum € 0,80 voor boekjaar 2020 worden verwacht.

De ambities van Care Property Invest voor 2020 en de verdere toekomst zijn aldus hoog.

Care Property Invest viert dit jaar haar 25e verjaardag en daarom willen wij nogmaals onze aandeelhouders bedanken voor hun vertrouwen, de klanten voor het geloof in de meerwaarde die Care Property Invest voor hun project betekent, en vanzelfsprekend onze medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming.

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

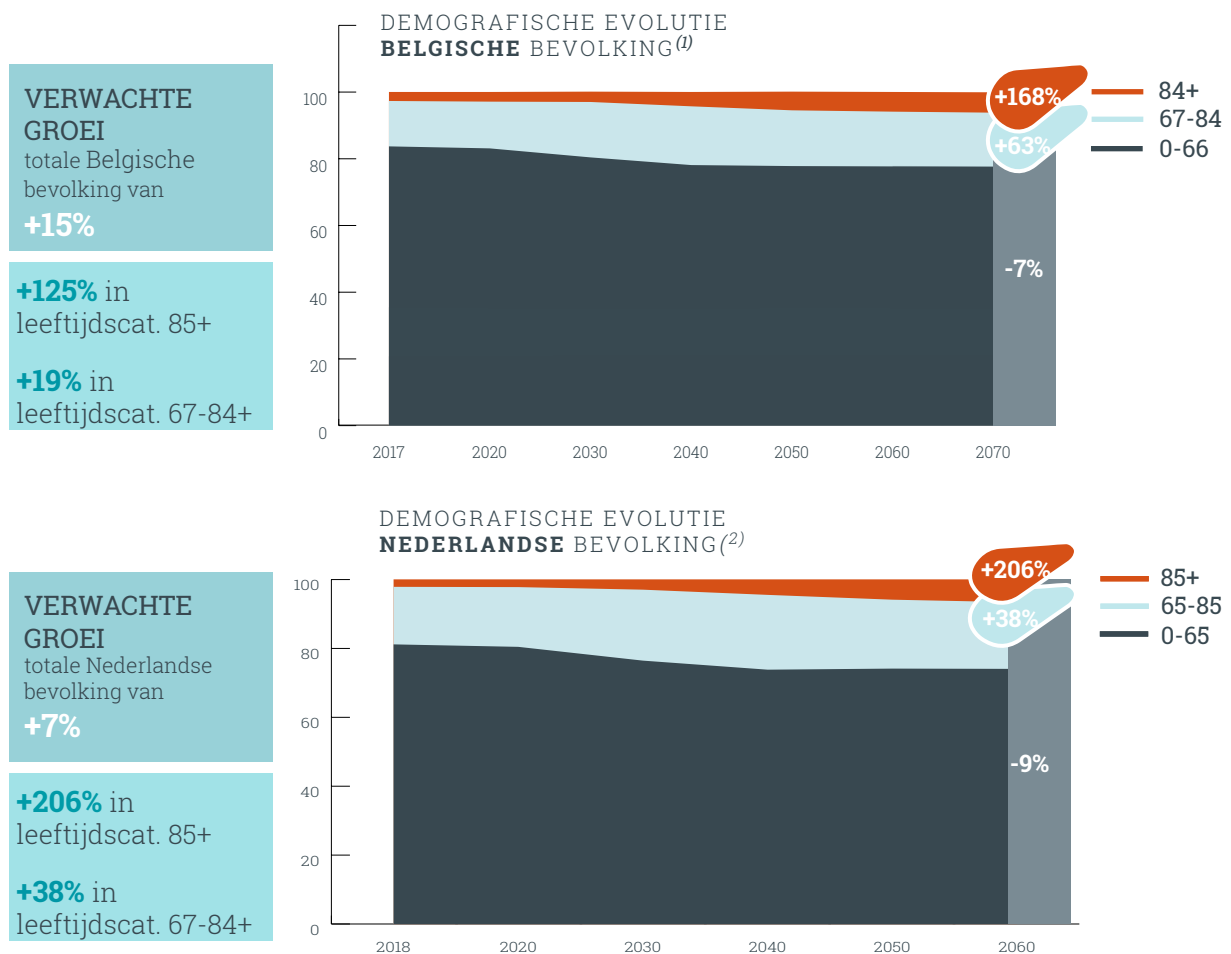
VASTGOEDSTRATEGIE

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 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 en Nederland weergeven.

De zekere demografische evolutie in combinatie met haar groeistrategie, de invulling van haar maatschappelijk doel en het feit dat zij als enige 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.



(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

### 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 directiecomité van de Vennootschap.

Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project;
- Mogelijke opbrengsten van het project;
- Solvabiliteit, reputatie en spreiding van de exploitanten;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander zorgvastgoed. Hiervoor wordt steeds een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd;
- Omgeving: In de onmiddellijke omgeving van een dorps-/stadskern met winkels, apotheken en horecagelegenheden;
- Het vastgoed voldoet aan hoge kwaliteitsnormen in combinatie met een hoogwaardige technologische uitrusting en sluit perfect aan bij de noden van het doelpubliek van Care Property Invest.

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

### **Toekomstvisie**

Zoals eerder gemeld, is Care Property Invest momenteel actief in België en Nederland en kijkt zij voorzichtig naar een select aantal andere geografische kernmarkten binnen de Europese Economische ruimte, die voor een vergelijkbare demografische evolutie staan.

### 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 Vennootschap heeft als strategisch doel om opgenomen te worden in de EPRA-index, wat een verdere stijging van de liquiditeit van het aandeel Care Property Invest met zich zal meebrengen. Daarnaast zorgt de aanstelling van liquidity providers 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.

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 2019 werd het plafond van het programma verder verhoogd naar € 140 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 België of Nederland 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 schuldbestand 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<sup>(1)</sup> 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 2019 nog bijna de helft 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.



## 2. Belangrijke gebeurtenissen

### 2.1. Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2019

#### 2.1.1. PROJECTEN BOEKJAAR 2019<sup>(1)</sup> IN BELGIË

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten in België tijdens het boekjaar 2019.

##### 2.1.1.1. 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 € 24,1 miljoen.

#### Vastgoedbeleggingen

	<h3>Riemst - Huyse Elckerlyc</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 19 februari 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Trinellestraat 23, 3770 Riemst, België</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Senior Living Group</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 77 woongelegenheden</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	In het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst), gelegen in de provincie Limburg op de rand van het Waals Gewest en de Nederlandse grens, temidden van een groene woonwijk, met naast de deur een bakkerij en in de nabije omgeving enkele horecagelegenheden.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	1997/2007; renovatie 2008
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• <b>CONVENTIONELE WAARDE:</b>	Circa € 6,5 miljoen.
• <b>TRANSACTIE:</b>	Verwerving 100% van de aandelen in Decorul nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum
• <b>FINANCIERING:</b>	Overname bestaande kredieten en vreemd vermogen


	<h3>Genval - La Résidence du Lac</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 3 april 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval, België</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> La Résidence du Lac SA</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 109 woongelegenheden</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	In Genval, op wandelafstand van het centrum. Hier bevinden zich diverse supermarkten, cafés en restaurants. Het bekende Meer van Genval ligt op een kilometer afstand.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	2011
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 27 jaar
• <b>CONVENTIONELE WAARDE:</b>	Circa € 17,6 miljoen.
• <b>TRANSACTIE:</b>	Verwerving 100% van de aandelen in Immo du Lac SA, eigenaar van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Voor de grond verkreeg Immo du Lac SA een recht van erfpacht met een looptijd van 76 jaar van l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (parochie Braine-l'Alleud).
• <b>FINANCIERING:</b>	Middels een succesvolle inbreng in natura van alle aandelen Immo du Lac SA 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 € 16.372.079,85 werden 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 21,43 per aandeel.

(1) Informatie over de activiteiten en investeringen van de Vennootschap tijdens de vorige 2 boekjaren is opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018, hoofdstuk "IV Beheersverslag", punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" vanaf pagina 55 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017, hoofdstuk "IV Beheersverslag", punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" vanaf pagina 51. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

**2.1.1.2. LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING**
**Vastgoedbeleggingen**

	<h2>Vorst - Nuance</h2>	
	• <b>ACQUISITIEDATUM:</b>	<b>28 februari 2017</b>
	• <b>ADRES:</b>	<b>Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst, België</b>
	• <b>EXPLOITANT:</b>	<b>Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv</b>
	• <b>CAPACITEIT:</b>	<b>121 vergunde woongelegenheden</b>
• <b>LIGGING</b>	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.	
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Opgeleverd op 13 januari 2020	
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:</b>	Circa € 14,5 miljoen.	
• <b>TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:</b>	Circa € 15,7 miljoen	
• <b>TRANSACTIE:</b>	Verwerving van de grond en overname van alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum	
• <b>FINANCIERING:</b>	Mix van vreemd en eigen vermogen	

**Financiële leasingen**

	<h2>Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers</h2>	
	• <b>GUNNINGSDATUM:</b>	<b>10 januari 2018</b>
	• <b>ADRES:</b>	<b>Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke, België</b>
	• <b>EXPLOITANT:</b>	<b>OCMW Middelkerke</b>
	• <b>CAPACITEIT:</b>	<b>60 assistentiewoningen</b>
• <b>LIGGING</b>	In het centrum van Middelkerke, waardoor het project zich vlakbij verschillende winkels, banken, supermarkten en horecagelegenheden zal bevinden. 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.	
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Opgeleverd op 7 januari 2020	
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnverpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van 27 jaar	
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:</b>	Circa € 8,2 miljoen	
• <b>FINANCIERING:</b>	Mix van vreemd en eigen vermogen	

**2.1.1.3. OPGELEVERDE PROJECTEN**
**Financiële leasingen**

	<h2>Deinze - De Nieuwe Ceder</h2>	
	• <b>GUNNINGSDATUM:</b>	<b>30 oktober 2017</b>
	• <b>ADRES:</b>	<b>Parijsestraat 34, 9800 Deinze, België</b>
	• <b>EXPLOITANT:</b>	<b>vzw Zorghuizen</b>
	• <b>CAPACITEIT:</b>	<b>86 woongelegenheden voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel</b>
• <b>LIGGING</b>	Het te ontwikkelen wooncomplex is ingeplant in een prachtige, groene omgeving, vlak naast een zorghotel. Het project ligt vlakbij het centrum van Deinze en op een steenworp van het centrum van Astene, dichtbij verschillende winkels, banken, restaurants en een supermarkt.	
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	2018-2019. Het volledige project werd opgeleverd op 27 september 2019	
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnverpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van 28 jaar	
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:</b>	Circa € 11,0 miljoen.	
• <b>FINANCIERING:</b>	Mix van vreemd en eigen vermogen	

## 2.1.2. PROJECTEN BOEKJAAR 2019 IN NEDERLAND

### 2.1.2.1. NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

#### Vastgoedbeleggingen

	<h2>Wassenaar - Villa Sijthof</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 20 juni 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Vandaegh Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep)</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 19 woonzorgappartementen</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	Aan de rand van de welstellende gemeente Wassenaar, temidden van een bosrijke omgeving.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	bouwjaar 1922, renovatiejaar 2015
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• <b>CONVENTIONELE WAARDE:</b>	Circa € 5,9 miljoen.
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen

	<h2>Laag-Keppel - De Gouden Leeuw</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 9 juli 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Woonzorgvoorziening Zorghotel de Gouden Leeuw B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 5 zorgappartementen, 14 zorgstudio's en zorghotel met 17 plaatsen</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	Tegen het centrum van Laag-Keppel, een sterk vergrijsde deelgemeente van Bronckhorst. De landelijke omgeving, vlakbij de jachthaven aan de Oude IJssel, zorgt voor een erg rustige woonervaring voor de residenten van "De Gouden Leeuw".
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Bouwjaar hoofdgebouw 1769/ bouwjaar aanbouw 1980
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• <b>CONVENTIONELE WAARDE:</b>	Circa € 5,6 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen

	<h2>Zelhem - De Gouden Leeuw</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 3 september 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Burg. Rijnstrastraat 3-5, 6998 7021 CP Zelhem, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Woonzorgvoorziening Zorghotel de Gouden Leeuw Zelhem B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 33 woonzorgappartementen en 7 kamers voor herstelverblijf</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	De zorgresidentie is gehuisvest in het voormalige gemeentehuis van Zelhem, een deelgemeente van Bronckhorst. De voormalige gemeente Zelhem heeft drie woonkernen Zelhem, Halle en Velswijk, een aantal buurtschappen en een prachtig natuurrijk, uitgestrekt buitengebied.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Bouwjaar circa 1867/ renovatiejaar 2007
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• <b>CONVENTIONELE WAARDE:</b>	Circa € 10,1 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL6 B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen

## 2.1.2.2. NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

### Vastgoedbeleggingen



## Tilburg - Margaritha Maria Kerk

• <b>ACQUISITIEDATUM:</b>	<b>26 maart 2019</b>
• <b>ADRES:</b>	<b>Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland</b>
• <b>EXPLOITANT:</b>	<b>Korian Holding Nederland B.V.</b>
• <b>CAPACITEIT:</b>	<b>32 zorgappartementen</b>

• <b>LIGGING</b>	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.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Oplevering voorzien in de 2de helft 2020
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST</b>	Circa € 7,6 miljoen.
• <b>TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:</b>	Circa € 7,85 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen



## Middelburg - Sterrenwacht

• <b>ACQUISITIEDATUM:</b>	<b>12 juni 2019</b>
• <b>ADRES:</b>	<b>Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg</b>
• <b>EXPLOITANT:</b>	<b>Korian Holding Nederland B.V.</b>
• <b>CAPACITEIT:</b>	<b>25 zorgstudio's</b>

• <b>LIGGING</b>	Aan de rand van het centrum van Middelburg met een idyllische ligging, pal aan de Middelburgse Herengracht.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Bouwjaar circa 1930, oplevering voorzien eerste kwartaal 2021
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST</b>	Circa € 5,6 miljoen
• <b>TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:</b>	Circa € 5,7 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen



## Zeist - Villa Wulperhorst

• <b>ACQUISITIEDATUM:</b>	<b>6 augustus 2019</b>
• <b>ADRES:</b>	<b>Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland</b>
• <b>EXPLOITANT:</b>	<b>Valuas zorggroep</b>
• <b>CAPACITEIT:</b>	<b>zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers</b>

• <b>LIGGING</b>	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 kilometer afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 kilometer afstand.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	De renovatie- en bouwwerken voor het landhuis zijn ondertussen aangevangen en zullen waarschijnlijk voltooid zijn eind 2020. De herontwikkeling voor het koetshuis is ook van start gegaan en zou voltooid zijn begin 2021.
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST</b>	Circa € 13,0 miljoen
• <b>TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:</b>	Circa € 13,0 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	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".
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen

	<h2>Hillegom - St. Josephkerk</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 27 september 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Monseigneur van Leeuwelaan 1 &amp; 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Korian Holding Nederland B.V.</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 38 zorgappartementen</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	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.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Start constructiewerken voorzien begin 2020 en de oplevering medio 2021
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST</b>	Circa € 9,07 miljoen.
• <b>TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:</b>	Circa € 9,2 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen

	<h2>Zutphen - De Gouden Leeuw</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 19 december 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 29 zorgappartementen en 7 woonzorgstudio's voor herstelverblijven</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	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.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Constructiewerken zijn gestart in april 2019 en de oplevering is voorzien op 1 juni 2021
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST</b>	Circa € 11,65 miljoen.
• <b>TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:</b>	Circa € 11,86 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen

### 2.1.2.3. LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

#### Vastgoedbeleggingen

	<h2>Nijmegen - De Orangerie</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 23 oktober 2018</li> <li>• <b>ADRES:</b> Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Korian Holding Nederland B.V.</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 68 zorgappartementen</li> </ul>
• <b>LIGGING</b>	In de groenste wijk van de stad genaamd Dukenburg. De wijk staat bekend voor zijn rustig karakter en is geliefd bij jong en oud.
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Oplevering voorzien in de 2de helft van 2020
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST</b>	Circa € 9,20 miljoen.
• <b>TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:</b>	Circa € 9,20 miljoen
• <b>TRANSACTIE:</b>	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL B.V.
• <b>FINANCIERING:</b>	Vreemd vermogen

### 2.1.3. ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2019

#### 2.1.3.1. FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opsloping	Datum publicatie Belgisch staatsblad	Code publicatie Belgisch Staatsblad
Konli bvba	Care Property Invest nv	1 januari 2019	21 januari 2019	BS 2019-01-21/0010185
Daan Invest nv	Care Property Invest nv	28 juni 2019	24 juli 2019	BS 2019-07-24/0100723
VSP Wolvertem bvba	Care Property Invest nv	28 juni 2019	24 juli 2019	BS 2019-07-24/0100725
Aldante nv	Care Property Invest nv	28 juni 2019	24 juli 2019	BS 2019-07-24/0100299
Immo Kemmelberg bvba	Care Property Invest nv	28 juni 2019	24 juli 2019	BS 2019-08-30/0103659
Siger nv	Care Property Invest nv	23 juli 2019	7 augustus 2019	BS 2019-08-07/0107352
Igor Balen nv	Care Property Invest nv	23 juli 2019	7 augustus 2019	BS 2019-08-07/0107371
Tomast bvba	Care Property Invest nv	24 oktober 2019	19 november 2019	BS 2019-11-19/0150676
Anda Invest bvba	Care Property Invest nv	24 oktober 2019	26 november 2019	BS 2019-11-26/0153884

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

#### 2.1.3.2. OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest.NL3 B.V.	5 maart 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Care Property Invest.NL4 B.V.	15 april 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Care Property Invest.NL5 B.V.	23 mei 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Care Property Invest.NL6 B.V.	8 augustus 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven

#### 2.1.3.3. OMZETTING NAAR GVBF

Op 15 maart 2019 werd B.E.R.L. International nv met ondernemingsnummer 0462.037.427 opgenomen op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen van de FOD Financiën en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Op 15 mei 2019 werd Immo du Lac nv met ondernemingsnummer 0888.891.766 opgenomen op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen van de FOD Financiën en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

#### 2.1.3.4. OPRICHTING INTERNE ORGANEN

##### Oprichting auditcomité

Op 13 februari 2019 heeft de raad van bestuur van de Vennootschap een auditcomité opgericht met als opdracht te waken over de juistheid en betrouwbaarheid van alle financiële informatie zowel intern als extern. Het ziet erop toe dat de periodieke financiële verslagen van Care Property Invest een waarheidsgetrouw, eerlijk en helder beeld geven van de situatie en de toekomstperspectieven van Care Property Invest en controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt.

Het auditcomité controleert eveneens de correcte en consequente toepassing van de verschillende toegepaste boekhoudkundige normen en waarderingsregels. Mede ziet het toe op de onafhankelijkheid van de commissaris en heeft het een adviserende rol tijdens de (her)benoeming van de commissaris. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het auditcomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### **Oprichting investeringscomité**

Op 13 februari 2019 besliste de raad van bestuur van de Vennootschap tot oprichting van een investeringscomité met als doel een grotere flexibiliteit aan de dag te kunnen leggen bij het beoordelen van investeringsdossiers. Het comité is belast met de taak om advies te geven inzake investerings- en eventuele desinvesteringsdossiers om zo het beslissingsproces te versnellen. De raad van bestuur blijft verantwoordelijk voor het toezicht en het nemen van de definitieve beslissing hieromtrent. Het investeringscomité voert zijn taak uit conform het Integriteitsbeleid van de Vennootschap. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het investeringscomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### **2.1.3.5. LONG-TERM INCENTIVE PLAN**

Care Property Invest kondigde op 8 april 2019 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om een terugkoopprogramma van eigen aandelen te starten voor een totaal bedrag van maximaal € 250.000 ter verwerving van maximaal 11.000 aandelen, binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop eigen aandelen verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 16 mei 2018. 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. Op 29 november 2019 heeft de raad van bestuur zijn goedkeuring gegeven tot voortzetting van het terugkoopprogramma van eigen aandelen voor een totaalbedrag van maximaal € 52.500 ter verwerving van maximaal 1.500 aandelen.

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 aligering 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.

### **Fase 1: april 2019**

Care Property Invest heeft het eerste terugkoopprogramma gestart op 8 april 2019 voor een periode ten laatste eindigend op 30 april 2019.

Op 12 april 2019 maakte zij vervolgens bekend dat, in overeenstemming met artikel 207 van het KB van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, zij op 10 april 2019, 10.780 eigen aandelen heeft ingekocht op Euronext Brussels. De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 23,19 per aandeel.

### **Gedetailleerd overzicht van de verrichtingen per dag:**

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
8 april 2019	2.500	23,12	23,00	23,40	57.797,50
9 april 2019	5.000	23,26	23,00	23,40	116.295,00
10 april 2019	3.280	23,13	23,00	23,30	75.879,85
<b>Totaal</b>	<b>10.780</b>	<b>23,19</b>			<b>249.972,35</b>

## Fase 2: december 2019

Care Property Invest heeft in het kader van de voortzetting van het long-term incentive plan een tweede terugkoopprogramma gestart op 3 december 2019 voor een periode ten laatste eindigend op 15 december 2019.

Op 6 december 2019 maakte de Vennootschap bekend dat zij op 3 december 2019 1.500 eigen aandelen heeft ingekocht op Euronext Brussels. De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 29,48 per aandeel.

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
3 december 2019	1.500	29,48	29,30	29,70	44.225
<b>Totaal</b>	<b>1.500</b>	<b>29,48</b>			<b>44.225</b>

### 2.1.3.6. UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

Care Property Invest heeft het plafond van haar MTN-programma opgetrokken naar € 140 miljoen, inclusief verhoging van de bijkomende back-uplijnen.

### 2.1.3.7. KEUZEDIVIDEND

Care Property Invest heeft op 29 mei 2019 besloten om de aandeelhouders de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 56,56% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 10 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2018), ingeleverd zijn in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 6.688.783,62, dewelke een verdere groei van de vastgoedportfeuille moet bewerkstelligen.

Hiervoor werden 307.870 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 21,726 per aandeel, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.688.783,62 (€ 1.831.672,57 in kapitaal en € 4.857.111,05 in uitgiftepremie). Bijgevolg wordt het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest voortaan vertegenwoordigd door een totaal van 20.394.746 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 5.136.797,52, 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	€ 6.688.783,62
% ingebrachte dividendrechten verbonden aan aandelen met coupon nr. 10	56,56%
Aantal nieuw uitgegeven gewone aandelen door het keuzedividend en het totale uitgiftebedrag hieraan verbonden	307.870 aandelen voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.688.783,62
Maatschappelijk kapitaal Care Property Invest vanaf 26 juni 2019	€ 121.338.541,37
Totaal aantal aandelen Care Property Invest vanaf 26 juni 2019 (coupon nr 11, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019)	20.394.746,00 aandelen
Netto totaal uit te keren bedrag in cash niet-ingebrachte dividendrechten	€ 5.136.797,52



## 2.2. Gebeurtenissen na afsluiting van boekjaar 2019

### 2.2.1. 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:

#### 2.2.1.1. BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

#### Vastgoedbeleggingen

	<h2>Bergen - La Reposée</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 15 januari 2020</li> <li>• <b>ADRES:</b> Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen, België</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> La Reposée Sprl (dochtervennootschap van My Assist)</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> Woonzorgcentrum met 111 woonegelegenheden 87 kamers (57 éénpersoonskamers en 30 tweepersoonskamers) en 11 assistentiewoningen in ontwikkeling</li> </ul>	
• <b>LIGGING</b>	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.	
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	1980, met uitbreidingen in 2005 en 2011. De assistentiewoningen worden momenteel afgewerkt en worden naar verwachting opgeleverd in Q1 2020.	
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) van het type "triple net"	
• <b>REËLE WAARDE:</b>	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen in aanbouw: circa € 17,2 miljoen	
• <b>TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:</b>	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen in aanbouw: circa € 17,2 miljoen	
• <b>FINANCIERING:</b>	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 € 17.229.464,00 werden 641.284 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.	

	<h2>Bernissart - New Beaugency</h2>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 15 januari 2020</li> <li>• <b>ADRES:</b> Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, België</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> New Beaugency Sprl (dochtervennootschap van My Assist)</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> Woonzorgcentrum met 93 woonegelegenheden 74 kamers (55 éénpersoonskamers en 19 tweepersoonskamers) en 11 assistentiewoningen</li> </ul>	
• <b>LIGGING</b>	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.	
• <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>	Woonzorgcentrum: 1989, met een uitbreiding in 2012 Assistentiewoningen: 2015	
• <b>TYPE CONTRACT:</b>	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"	
• <b>REËLE WAARDE:</b>	Circa € 16,4 miljoen	
• <b>FINANCIERING:</b>	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.	

### 2.2.2. CORONAVIRUS

De uitbraak van het Coronavirus begin 2020 en de daarmee gepaard gaande maatregelen om het virus in te dijken, kunnen mogelijks een impact hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva. Hiermee gepaard gaand is het mogelijk dat de Vennootschap aanpassingen van materieel belang dient op te nemen in haar cijfers gedurende het boekjaar 2020. Op basis van de gegevens die momenteel beschikbaar zijn, hebben wij geen kennis over een mogelijke impact op de jaarrekening over 2019.

## 2.3. 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 als in andere geografische kernmarkten binnen de EER.

Meer informatie over deze projecten zie punt "2.1. Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2019" op pagina 9.

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

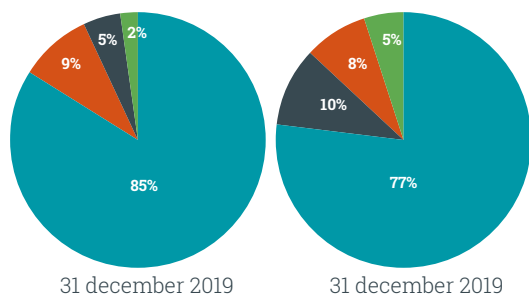
Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>357.245.669,51</b>	<b>271.431.222,33</b>
Vastgoedbeleggingen	357.245.669,51	271.431.222,33
<b>LEASINGACTIVITEITEN (PROJECTEN TER BESCHIKKING GESTELD MIDDELS ERFPACHTOVEREENKOMSTEN)</b>	<b>198.937.232,93</b>	<b>186.402.174,22</b>
Vorderingen financiële leasing	183.842.687,89	173.160.837,65
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	15.094.545,04	13.241.336,57

Op 31 december 2019 heeft Care Property Invest 110 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 7 projecten in ontwikkeling. De stijging van de "vorderingen financiële leasing" van € 173.160.837,65 naar € 183.842.687,89 is toe te schrijven aan de opname van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, opgeleverd op 27 september 2019 als financiële leasing (IFRS 16). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat bij de projecten uit de nieuwe portefeuille, zijnde de projecten Hof Driane" te Herenthout, "Residentie De Anjers" te balen, "Hof ter Moere" te Moerbeke en "De Nieuwe Ceder" te Deinze, 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.

### 3.1. Geografische spreiding

GEOGRAFISCHE SPREIDING AANTAL PROJECTEN  
GEOGRAFISCHE SPREIDING AANTAL WOONEENHEDEN

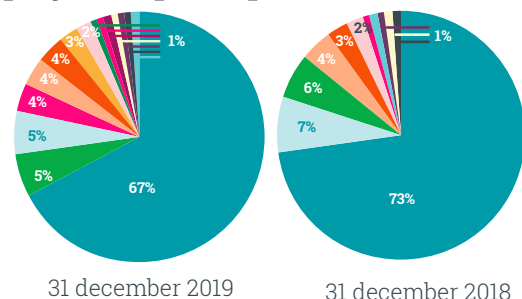


(1) Op 31 december 2019 is de financiële leasing "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling.

(2) Op 31 december 2019 is de vastgoedbelegging "Nuance" te Vorst nog in ontwikkeling.

(3) 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.

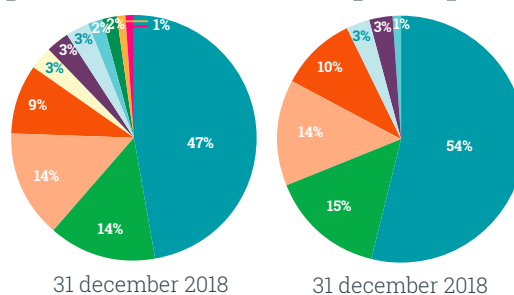
### 3.2. Verdeling aantal projecten per exploitant



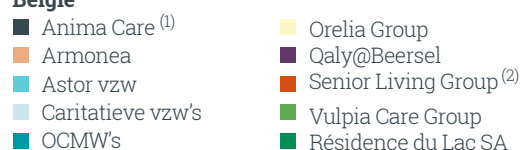
(1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Nuance" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren).

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

### 3.3. Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant



#### België



#### Nederland



## 4. Care Property Invest op de beurs

### 4.1. Aantal en soorten aandelen

Aantal aandelen op 31 december	2019	2018
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>20.394.746</b>	<b>19.322.845</b>

**waarvan:**

- aantal gewone aandelen	20.389.088	19.322.845
- aantal eigen aandelen	5.658	0

Waarde aandelen op 31 december	2019	2018
beurskoers op datum	€ 29,50	€ 20,20
hoogste slotkoers over de periode	€ 29,90	€ 20,30
laagste slotkoers over de periode	€ 19,90	€ 17,80
gemiddelde beurskoers	€ 24,96	€ 18,98
marktkapitalisatie	€ 601.645.007	€ 390.321.469
nettowaarde per aandeel	€ 13,06	€ 11,92
premie t.o.v. reële nettowaarde	125,87%	69,40%
EPRA NAW	€ 18,47	€ 16,50
premie t.o.v. EPRA NAW	59,68%	22,41%
free float	99,97%	100,00%
gemiddeld dagelijks volume	18.551	9.664
omloopsnelheid	23,67%	12,80%
<b>Dividend per aandeel</b>		
Brutodividend per aandeel <sup>(1)</sup>	€ 0,77	€ 0,72
Nettodividend per aandeel	€ 0,654	€ 0,612
Toepasselijke roerende voorheffing	15,00%	15,00%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	2,61%	3,56%
Pay-out ratio (op statutair niveau)	98,60%	115,89%
Pay-out ratio (op geconsolideerd niveau)	83,94%	83,54%

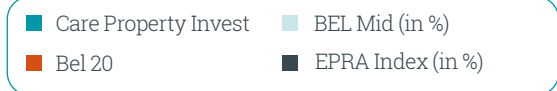
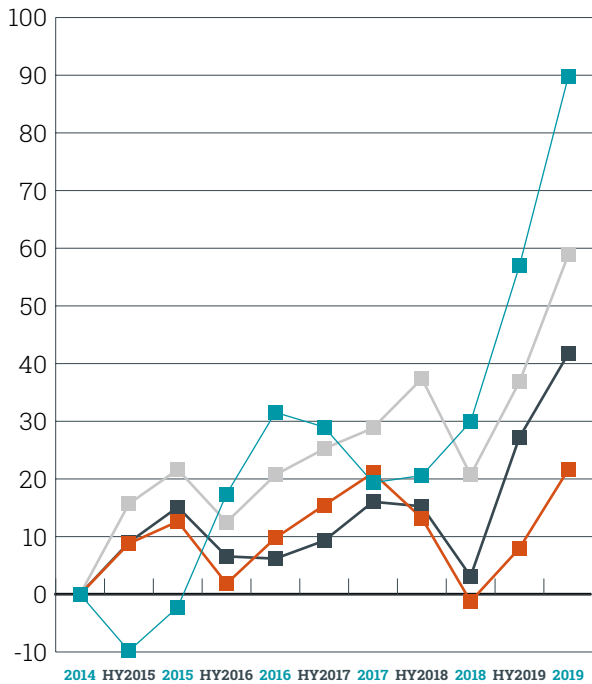
(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 27 mei 2020



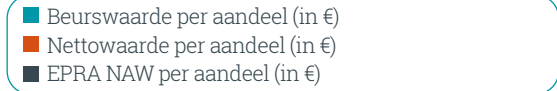
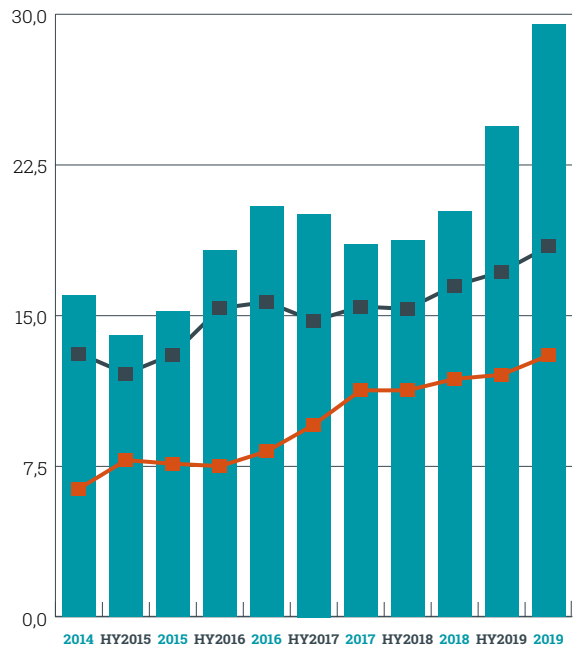
Voor boekjaar 2019 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van € 0,77 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,65 per aandeel en een stijging van 7%.

### VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN

Evolutie beurskoers (in %)

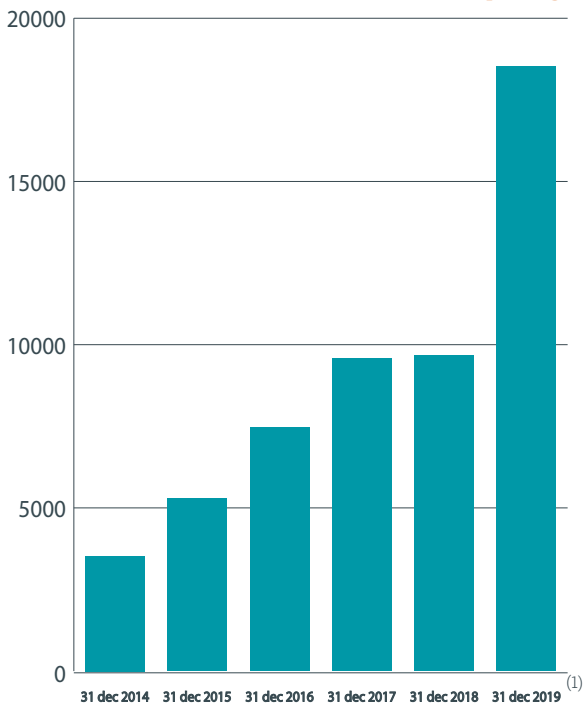


### EVOLUTIE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOWAARDE (OF INVENTARISWAARDE) VAN HET AANDEEL



### LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN

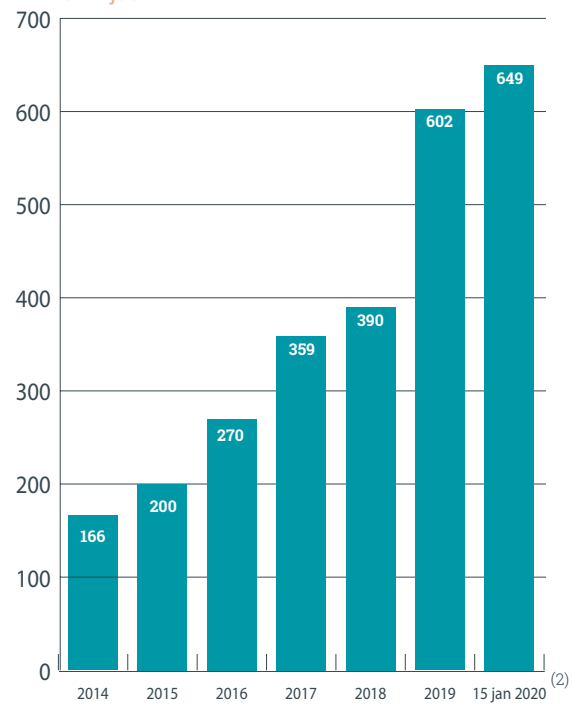
Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag



(1) Sterke stijging liquiditeit van aandeel door:  
-kapitaalverhoging in natura (3 april 2019 -project "La Résidence du Lac" in Genval). Aantal aandelen steeg van 19.322.845 op 31 december 2018 naar 20.086.876 aandelen.  
-Keuzedividend (29 mei 2019). Aantal aandelen steeg verder tot 20.394.746 aandelen (inclusief 5.658 eigen aandelen).

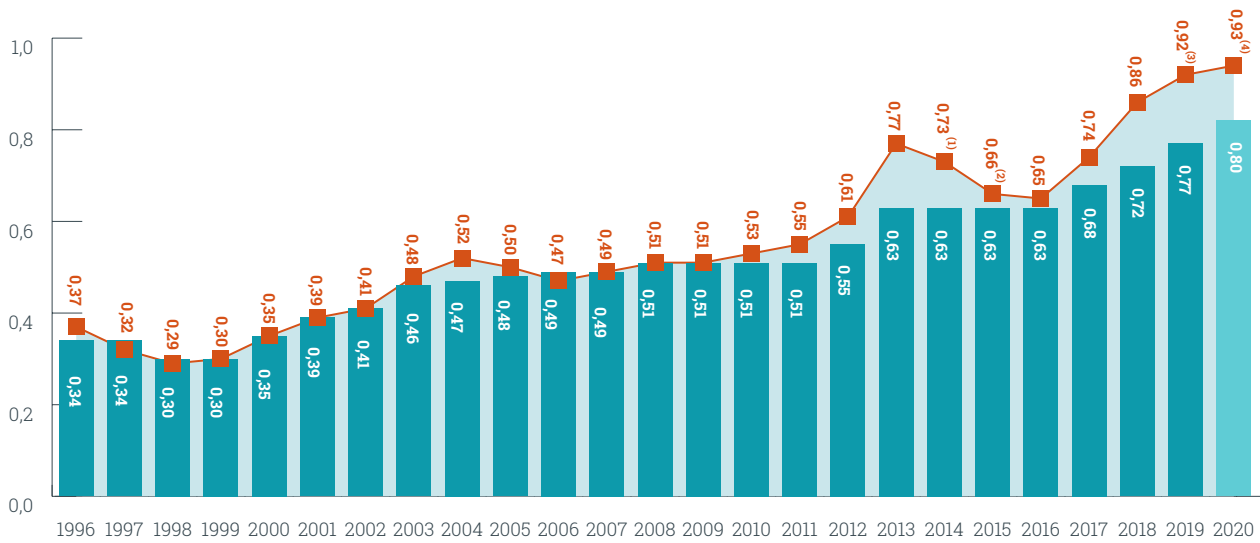
### EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE

€ Miljoen



(2) Sterke stijging marktkapitalisatie vanaf 15 januari 2020 a.g.v. de kapitaalverhoging in natura door de aankoop van de woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency", in Bergen en Bernissart. Hiervoor werden 1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven. Aantal aandelen steeg hierdoor tot 21.645.122, inclusief 878 eigen aandelen. Het aantal eigen aandelen is gedaald met 4.780 aandelen door een uitkering op 13 januari 2020 in het kader van het long-term incentive plan.

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



<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. Zie verder in dit persbericht bij punt "8.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat" op pagina 43.

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

○ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel)

■ Vooropgesteld dividend

## 5. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat

### 5.1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
I. Huurinkomsten (+)	29.481.755,26	25.236.782,83
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>29.481.755,26</b>	<b>25.236.782,83</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>29.481.755,26</b>	<b>25.236.782,83</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.929.433,42	-3.907.848,62
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.618.429,80	86.705,90
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>26.170.751,64</b>	<b>21.415.640,11</b>
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen(+/-)	10.129.699,75	3.727.705,52
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-274.558,63	2.645.270,81
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>36.025.892,76</b>	<b>27.788.616,44</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	20.693,44	368,01
XXI. Netto-interestkosten (-)	-6.205.674,70	-5.713.031,51 <sup>(1)</sup>
XXII. Andere financiële kosten (-)	-244.039,87	-118.152,31 <sup>(1)</sup>
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-3.061.553,02	-142.219,64
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-9.490.574,15</b>	<b>-5.973.035,45</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>26.535.318,61</b>	<b>21.815.580,99</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-165.748,40	-396.961,64
XXV. Exittaks (-)	589.882,37	1.582.959,14
<b>BELASTINGEN</b>	<b>424.133,97</b>	<b>1.185.997,50</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>	<b>26.959.452,58</b>	<b>23.001.578,49</b>
Andere elementen van het globaal resultaat	0,00	0,00
<b>GLIBAAL RESULTAAT</b>	<b>26.959.452,58</b>	<b>23.001.578,49</b>

(1) A.g.v. een reclass tussen de netto-interestkosten en de andere financiële kosten werden eveneens de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

## 5.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>26.959.452,58</b>	<b>23.001.578,49</b>
<b>nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>1,3222</b>	<b>1,1904</b>
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	22,22%	20,01%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,48%	5,89%

## 5.3. Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>26.959.452,58</b>	<b>23.001.578,49</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>	<b>-8.256.200,83</b>	<b>-6.347.333,75</b>
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	180.949,55	146.329,06
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-10.129.699,75	-3.727.705,52
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	3.061.553,02	142.219,64
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.644.083,47	-264.884,93
<i>voorzieningen</i>	521,19	1.978,81
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	274.558,63	-2.645.270,81
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>18.703.251,75</b>	<b>16.654.244,74</b>
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>0,9173</b>	<b>0,8619</b>
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	15,42%	14,49%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,11%	4,27%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 19.322.845 per 31 december 2018 en steeg naar 20.394.746 aandelen per 31 december 2019. De stijging is enerzijds het gevolg van de inbreng in natura van de vennootschap Immo du Lac op 3 april 2019 die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 en waarvoor 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven, en anderzijds door het keuzedividend wat op 26 juni 2019 leidde tot de uitgifte van 307.870 nieuwe aandelen Care Property Invest. Dit totaal aantal aandelen dient verminderd te worden met de 5.658 eigen aandelen die de Vennootschap per 31 december 2019 in portefeuille heeft a.g.v. de inkoop eigen aandelen in april en december ter voldoening van haar verplichting inzake remuneratie (Aankoopplan Aandelen en Aankoopplan Aandelen bis).

Door de inbreng in natura van Bergen en Bernissart op 15 januari 2019 werden 1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven zodat het totaal aantal aandelen momenteel 21.645.122 bedraagt. Dit leidde tot een verhoging van € 7.439.112,02 van de post kapitaal en € 26.154.931,98 van de post uitgiftepremie.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "5.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "5.3 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 29,50 per 31 december 2019 en € 20,20 per 31 december 2018.



## Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

### Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2018 met 29,64% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 december 2019 zijn gestegen met 16,82% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie te verklaren door bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen gedurende 2019. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in het laatste kwartaal van 2018 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2019.

De toename van de inkomsten uit financiële leasings is, naast indexatie, te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze. Eveneens zorgde de oplevering van "Hof Driane" te Herenthout en de acquisitie van "Residentie de Anjers" te Balen in 2018 voor bijkomende huurinkomsten in 2019.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van 31 december 2018 gestegen met € 1.021.584,80. De stijging wordt voornamelijk verklaard dooreen stijging van het personeelsbestand van de Vennootschap, dat gemiddeld steeg van 8,2 VTE's per 31 december 2018 naar 12,4 VTE's per 31 december 2019 evenals een toename in de vergoedingen van de bestuurders.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € 86.705,90 per 31 december 2018 naar € 1.618.429,80 per 31 december 2019 en dit voornamelijk als gevolg van de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Het betreffen hier voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselementen gecorrigeerd worden voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkost ten belope van € 11.360.908,86; dewelke wordt geactiveerd via de "andere operationele opbrengsten". Daarnaast bevat de rubriek "andere operationele opbrengsten" tevens de winst- en verliesmarge van de projecten.

De **variëtes in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 10.129.699,75. De stijging kan grotendeels worden toegeschreven aan de variëtes in de reële waarde van de acquisities en nieuwe projectontwikkelingen in 2019 evenals de verscherping van het rendement op zorgvastgoed in de investeringsmarkt. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variëtes die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

### Financieel resultaat

De intrestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen en het aantrekken van vreemde middelen voor de financiering van de acquisities die in 2019 hebben plaatsgevonden. Op 31 december 2019 leidde dit tot een gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,35%. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,9% per 31 december 2018. De Vennootschap had voor € 105,6 miljoen aan uitstaand commercial paper op 31 december 2019.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een wijziging in de rentevoeten en het afsluiten van 6 bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € - 3.061.553,02 per 31 december 2019. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -22.617.735,97 ten opzichte van € -19.556.182,94 per 31 december 2018.

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

#### **Belastingen**

Het bedrag van de belastingen per 31 december bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen. Het positieve saldo van de exittaks is het gevolg van de wijziging van het exittakspercentage van 16,995% naar 12,75% dewelke een impact had ten belope van € 774.316,77.

#### **Aangepaste EPRA-winst**

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2019 op geconsolideerde basis € 18.703.251,75 ten opzichte van € 16.654.244,74 op 31 december 2018. Dit betekent een stijging van 12,30%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,86 op 31 december 2018 naar € 0,92 op 31 december 2019.

## 5.4. Geconsolideerde balans

*Vermelde bedragen in euro*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>566.900.062,25</b>	<b>467.278.472,23</b>
B. Immateriële vaste activa	174.260,30	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	357.245.669,51	271.431.222,33
D. Andere materiële vaste activa	9.909.596,03	9.124.239,06
E. Financiële vaste activa	633.303,48	175.358,00
F. Vorderingen financiële leasing	183.842.687,89	173.160.837,65
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	15.094.545,04	13.241.336,57
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>5.978.297,14</b>	<b>6.358.789,69</b>
D. Handelsvorderingen	840.992,87	962.811,01
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	1.445.296,18	2.492.129,75
F. Kas en kasequivalenten	3.347.195,27	2.746.139,42
G. Overlopende rekeningen	344.812,82	157.709,51
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>572.878.359,39</b>	<b>473.637.261,92</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>266.291.362,49</b>	<b>230.411.202,13</b>
A. Kapitaal	121.338.541,35	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	104.174.862,03	87.551.065,26
C. Reserves	14.258.126,53	4.897.292,03
D. Nettoresultaat van het boekjaar <sup>(1)</sup>	26.519.832,58	23.001.578,48
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>306.586.996,91</b>	<b>243.226.059,79</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>189.841.523,09</b>	<b>170.794.880,37</b>
A. Voorzieningen	2.500,00	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	164.999.835,40	144.726.760,10
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	23.075.068,83	19.556.182,94 <sup>(2)</sup>
E. Andere langlopende verplichtingen	1.764.118,86	338.555,63 <sup>(2)</sup>
F. Uitgestelde belastingen	0,00	6.171.402,89
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>116.745.473,82</b>	<b>72.431.179,42</b>
B. Kortlopende financiële schulden	108.885.077,87	67.022.936,27
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.201.363,49	4.092.270,18
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.477.768,68	250.000,00
F. Overlopende rekeningen	1.181.263,78	1.065.972,97
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>	<b>572.878.359,39</b>	<b>473.637.261,92</b>

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat obv de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2018 van de Nederlandse dochtervennootschappen Care Property Invest.NL B.V. en Care Property Invest.NL2 B.V. dewelke een verlengd boekjaar hebben tem 31 december 2019. Hierdoor kan het resultaat pas worden toegekend na de Algemene Vergadering in 2020.

(2) A.g.v. een reclas van de zakelijke rechten van de "andere langlopende financiële verplichtingen" naar de "andere langlopende verplichtingen" werden de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2019 met € 85.814.447,18, dankzij de verwerving van de vastgoedbeleggingen, zijnde het project "Huyse Elckerlyc" te Riemst (België), het project "La Résidence du Lac" te Genval (België), het project "Villa Sijthof" te Wassenaar (Nederland), het project "De Gouden Leeuw" te Laag-Keppel (Nederland) en het project "De Gouden Leeuw" te Zelhem (Nederland), en de ontwikkelingen zijnde het project "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (Nederland), het project "Sterrenwacht" te Middelburg (Nederland), het project "Villa Wulperhorst" te Zeist (Nederland), het project "Sint Josephkerk" te Hillegom (Nederland) en het project "De Gouden Leeuw" te Zutphen (Nederland). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten "Nuance" te Vorst (België) en "De Orangerie" te Nijmegen (Nederland).

De 10 nieuwe projecten in België en Nederland hebben samen een reële waarde van € 67.271.280,02. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren per 31 december 2018 stegen in waarde tot € 289.974.389,19, inclusief € 23.194.320,58 voor de ontwikkelingsprojecten te Vorst en Nijmegen.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 355,56 miljoen (exclusief € 1,7 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland.

### Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2019 bevat deze rubriek € 2.031.766 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik" en € 7.877.830,03 aan "vorderingen financiële leasing" m.b.t. projecten in uitvoering. Voor het project in Middelkerke bevat deze rubriek tevens € 694.875 aan meerwaarde.

### Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, het project "Hof Driane" te Herenthout, het project "Residentie De Anjers" te Balen en het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

De toename van de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, ten belope van € 11.427.372,32.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen en Deinze naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 286.714.450,35 op 31 december 2019.

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

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

De toename van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

### **Schulden en verplichtingen**

De Vennootschap beschikt over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 140 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2019 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 105,6 miljoen aan commercial paper en € 19,5 miljoen aan obligaties, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een obligatie van € 1,5 miljoen met een initiële looptijd van 8 jaar en een obligatie van € 0,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar.

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,77 jaar	9,18 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	273.884.913,27	211.749.696,37
gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>	2,35%	2,90%
nominaal bedrag van de afgeleide instrumenten	92.265.801,65	56.733.791,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-22.617.735,95	-19.556.182,94
beweging financiële schulden	62.135.216,90	81.546.438,78

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2020 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,32% op 31 december 2019. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt € 72,25 miljoen per 31 december 2019.

De **andere langlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 1.764.118,86 en betreffen de schuld m.b.t. het zakelijk recht van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval, "Residentie De Anjers" te Balen en "Villa Wulperhorst" te Zeist, dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen eveneens een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 2.477.768,68 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

## 5.5. Geconsolideerde balans met financiële leasingen aan reële waarde <sup>(1)</sup>

*Vermelde bedragen in euro.*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Immateriële vaste activa	174.260,30	145.478,62
Vastgoedbeleggingen	357.245.669,51	271.431.222,33
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	286.714.450,35	249.138.429,41
Andere activa opgenomen in de schuldratio	13.174.001,38	12.912.247,33
Andere activa: kas en kasequivalenten	3.347.195,27	2.746.139,42
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>660.655.576,81</b>	<b>536.373.517,11</b>
Eigen Vermogen	354.068.579,91	293.147.457,32
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio <sup>(2)</sup>	282.328.164,30	216.430.522,19
Andere verplichtingen	24.258.832,60	26.795.537,60
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>660.655.576,81</b>	<b>536.373.517,12</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>42,73%</b>	<b>40,35%</b>

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

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

## 5.6. Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

*Vermelde bedragen in euro.*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
totale activa	572.878.359,39	473.637.261,92
verplichtingen	-306.586.996,91	-243.226.059,79
<b>NETTOACTIVA</b>	<b>266.291.362,48</b>	<b>230.411.202,13</b>
<b>nettowaarde per aandeel <sup>(1)</sup></b>	<b>€ 13,06</b>	<b>€ 11,92</b>
totale activa	572.878.359,39	473.637.261,92
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-283.969.260,96	-223.669.876,85
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>288.909.098,43</b>	<b>249.967.385,07</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</b>	<b>€ 14,17</b>	<b>€ 12,94</b>
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen	660.655.576,81	536.373.517,11
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-283.969.260,96	-217.498.473,96
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW</b>	<b>376.686.315,85</b>	<b>318.875.043,15</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"</b>	<b>€ 18,47</b>	<b>€ 16,50</b>

(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 2019 beschikte de Vennoetschap over 5.658 eigen aandelen.

## 6. EPRA



### 6.1. EPRA (European Public Real Estate Association)

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

Met een gezamenlijk vastgoedportfolio die de kaap van € 450 miljard<sup>(1)</sup> overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 275 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest <sup>(2)</sup>.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2018 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2019 voor de derde keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.



#### 6.1.1 DE EPRA-INDEX

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken. De index is per 31 december 2019 samengesteld op basis van een groep van 102 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 327 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap heeft de ambitie om lid te worden van deze index en voldeed in 2019 aan de liquiditeitsvoorwaarden. Er werden 2 liquidity providers aangesteld om de liquiditeit op het vereiste peil te brengen. Naast de kwantitatieve voorwaarden zijn ook kwalitatieve voorwaarden van toepassing die enkel beoordeeld worden door het indexcomité van de EPRA-organisatie. De Vennootschap is van mening dat op basis van de analyse van de contracten zij in de index thuishoort. Desondanks werd de Vennootschap niet opgenomen in de index door het indexcomité op 5 maart 2020.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in november 2016 een update van het rapport getiteld "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen. Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

(1) Uitsluitend in Europees vastgoed

(2) Zie het hoofdstuk "VI. EPRA" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 vanaf pagina 152, "VII. Epra" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 vanaf pagina 102 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 vanaf pagina 96.

## 6.2. EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, dewelke worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en dewelke werden opgesteld conform de APM richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA. Voor de doelstelling en definitie van deze indicatoren verwijzen we verder in dit persbericht naar "Definities en doelstellingen van de EPRA-indicatoren" op pagina 40.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
<b>EPRA winst</b>	x 1.000	19.891	19.416
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,98	1,00
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	x 1.000	18.703	16.654
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	0,92	0,86
<b>EPRA NAW</b>	x 1.000	376.686	318.875
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	€/aandeel	18,47	16,50
<b>EPRA NNNAW</b>	x 1.000	325.018	268.376 <sup>(2)</sup>
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	€/aandeel	15,94	13,89 <sup>(2)</sup>
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	%	5,15%	5,28% <sup>(2)</sup>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
<b>EPRA aangepaste NIR (topped-up NIY)</b>	%	5,20%	5,28% <sup>(2)</sup>
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
<b>EPRA huurleegstandsgraad <sup>(1)</sup></b>	%	0,00%	0,00%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
<b>EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	%	11,08%	14,99% <sup>(2)</sup>
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
<b>EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	%	11,08%	14,99% <sup>(2)</sup>
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA. De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren m.b.t. 2019, a.d.h.v. een beperkt nazicht of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

- (1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".
- (2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.



## 6.2.1. EPRA-WINST

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>26.959</b>	<b>23.002</b>
<b>Correcties om de EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-7.068</b>	<b>-3.585</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-10.130	-3.728
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen.	0	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop.	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop.	0	0
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill.	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	3.062	142
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3).	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures.	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
<b>EPRA-winst</b>	<b>19.891</b>	<b>19.416</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	20.389.088	19.322.845
<b>EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>

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

## 6.2.2. AANGEPASTE EPRA-WINST

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>26.959</b>	<b>23.002</b>
<b>Correcties om de EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-8.256</b>	<b>-6.347</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-10.130	-3.728
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen.	0	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop.	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop.	0	0
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill.	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	3.062	142
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3).	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures.	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	-1.188	-2.762
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>18.703</b>	<b>16.654</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	20.389.088	19.322.845
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>0,92</b>	<b>0,86</b>

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

## 6.2.3. RECONCILIATIE EPRA-WINST NAAR AANGEPASTE EPRA-WINST

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>EPRA-winst</b>	<b>19.891,31</b>	<b>19.416,09</b>
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	180,95	146,33
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen	0,00	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.644,08	-264,88
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	0,00
voorzieningen	0,52	1,98
ander portefeuilleresultaat	274,56	-2.645,27
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>18.703,25</b>	<b>16.654,24</b>

(in € / aandeel)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>EPRA-winst</b>	<b>0,9756</b>	<b>1,0048</b>
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0089	0,0076
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen	0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-0,0806	-0,0137
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,0000	0,0000
voorzieningen	0,0000	0,0001
ander portefeuilleresultaat	0,0135	-0,1369
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>0,9173</b>	<b>0,8619</b>
gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	20.389.088,00	19.322.845,00

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

## 6.2.4. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
NAW volgens de jaarrekeningen	266.291	230.411
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	13,06	11,92
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen.	0	0
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen</b>	<b>266.291</b>	<b>230.411</b>
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de financiële leasings. <sup>(1)</sup>	87.777	62.736
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	-22.618	-19.556
(v.a) Uitgestelde belastingen.	0	-6.171
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen.	0	0
Toe te voegen / Uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures.	0	0
<b>EPRA NAW</b>	<b>376.686</b>	<b>318.875</b>
Aantal aandelen <sup>(2)</sup>	20.389.088	19.322.845
<b>EPRA NAW per aandeel (in €)</b>	<b>18,47</b>	<b>16,50</b>

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

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

## 6.2.5. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>EPRA NAW</b>	<b>376.686</b>	<b>318.875</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-22.618	-19.556 <sup>(2)</sup>
(ii) Reële waarde van de schuld	-29.051	-24.772 <sup>(2)</sup>
(iii) Uitgestelde belastingen	0	-6.171 <sup>(2)</sup>
<b>EPRA NNAW</b>	<b>325.018</b>	<b>268.376</b>
Aantal aandelen <sup>(1)</sup>	20.389.088	19.322.845
<b>EPRA NNAW per aandeel (in €)</b>	<b>15,94</b>	<b>13,89</b>

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

(2) De vergelijkende cijfers werden aangepast a.g.v. wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren en ten einde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

### 6.2.6. EPRA NETTO INITEEL RENDEMENT (NIR) & AANGEPAST NETTO INITEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR)

	(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	355.560	271.093 <sup>(2)</sup>
Vorderingen financiële leasing in reële waarde <sup>(1)</sup>	286.714	249.138
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0
Projectontwikkelingen. (-)	-43.062	-13.761
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde</b>	<b>599.212</b>	<b>506.470</b>
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	8.606	6.235 <sup>(2)</sup>
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>607.818</b>	<b>512.705<sup>(2)</sup></b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	31.287	27.051
Vastgoedkosten. (-)	0	0
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>31.287</b>	<b>27.051</b>
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	303	0
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>31.590</b>	<b>27.051</b>
<b>EPRA NIR (in %)</b>	<b>5,15%</b>	<b>5,28%<sup>(2)</sup></b>
<b>EPRA AANGEPAST NIR (in %)</b>	<b>5,20%</b>	<b>5,28%<sup>(2)</sup></b>

- (1) De reële waarde van de "financiële leasings" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.
- (2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

### 6.2.7. EPRA HUURLEEGSTAND

	2019	2018
Huuroppervlaktes ( in m <sup>2</sup> )	0	0
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	0
GHW van de totale portefeuille	0	0
<b>EPRA huurleegstand (in %)</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

### 6.2.8. VASTGOEDPORTEFEUILLE - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE <sup>(1)</sup>

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2018				31 december 2019		
	Nettohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>(2)</sup>	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Nettohuur-inkomsten van de periode	Nettohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>(2)</sup>	Evolutie van de nettohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille
<b>België</b>	<b>24.219</b>	<b>985</b>	<b>0</b>	<b>27.833</b>	<b>28.818</b>	<b>24.578</b>	<b>1,48%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.833	965	0	12.702	13.667	10.055	
Financiële leasings	14.386	20	0	15.131	15.151	14.523	
<b>Nederland</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>280</b>	<b>664</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	384	0	280	664	0	
Financiële leasings	0	0	0	0	0	0	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie</b>	<b>24.219</b>	<b>1.369</b>	<b>0</b>	<b>28.113</b>	<b>29.482</b>	<b>24.578</b>	<b>1,48%</b>

(1) Het betreffen de variaties van jaar tot jaar (indexeringen, gewijzigde huurovereenkomsten) van de nettohuurinkomsten (inclusief kapitaalaflossingen en huurkortingen), exclusief de variaties als gevolg van veranderingen in de omvang (zware renovaties, verwervingen) die in de loop van het jaar plaatsvonden.

(2) Vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

### 6.2.9. EPRA KOSTRATIO'S

	(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-3.311</b>	<b>-3.821</b>
Met verhuur verbonden kosten.	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten.	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen.	0	0
Technische kosten.	0	0
Commerciële kosten.	0	0
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen.	0	0
Beheerskosten vastgoed.	0	0
Andere vastgoedkosten.	0	0
Algemene kosten van de vennootschap.	-4.929	-3.908
Andere operationele opbrengsten en kosten.	1.618	87
<b>EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)</b>	<b>-3.311</b>	<b>-3.821</b>
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	0
<b>EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)</b>	<b>-3.311</b>	<b>-3.821</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>29.893</b>	<b>25.492 <sup>(1)</sup></b>
<b>EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)</b>	<b>11,08%</b>	<b>14,99% <sup>(1)</sup></b>
<b>EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)</b>	<b>11,08%</b>	<b>14,99% <sup>(1)</sup></b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	1.150	488

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

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

#### 6.2.10. EPRA CAPEX

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	28.399	31.697 <sup>(1)</sup>
(2) Ontwikkeling	28.353	7.733
(3) Vastgoed in exploitatie	13	-1.062
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen</b>	<b>56.766</b>	<b>38.368</b>

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
<b>Geactiveerde investeringskosten m.b.t. financiële leasingen</b>		
(1) Acquisities	10.978	13.111
(2) Ontwikkeling	784	4.079 <sup>(1)</sup>
(3) Vastgoed in exploitatie	-296	-90 <sup>(1)</sup>
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasingen</b>	<b>11.466</b>	<b>17.101</b>

Care Property Invest nv bezit geen aandeel binnen een joint venture.

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

 Care Property Invest blijft streven naar de voortdurende verbetering van haar financiële transparantie.

### 6.3. Definities en doelstellingen van de EPRA-indicatoren

EPRA Key Performance Indicatoren	Definitie	Doelstelling
<b>EPRA winst</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	Een belangrijke maatstaf voor de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf en een indicatie van de mate waarin de huidige dividenduitkeringen ondersteund zijn door de resultaten.
<b>Aangepaste EPRA winst</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	Een belangrijke maatstaf voor de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf en een indicatie van de mate waarin de huidige dividenduitkeringen ondersteund zijn door de resultaten, rekeninghoudend met bedrijfspecifieke niet-kaselementen.
<b>EPRA NAW</b>	Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	Brengt wijzigingen aan de IFRS NAW om betrokken partijen van de meest relevante informatie te voorzien m.b.t. de reële waarde van de activa en verplichtingen binnen een echte vastgoedbeleggingsvennootschap met een investeringsstrategie op lange termijn.
<b>EPRA NNNAW</b>	EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	Brengt wijzigingen aan de EPRA NAW om betrokken partijen van de meest relevante informatie te voorzien m.b.t. de huidige reële waarde van alle activa en verplichtingen binnen een vastgoedvennootschap.
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Een vergelijkbare maatstaf voor de portefeuillewaardering. Deze maatstaf zou het eenvoudiger moeten maken voor investeerders om zelf de waardering van portefeuille X te vergelijken met die van portefeuille Y.
<b>EPRA aangepaste NIR</b>	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	Deze maatstaf zou het eenvoudiger moeten maken voor investeerders om zelf de waardering van portefeuille X te vergelijken met die van portefeuille Y.
<b>EPRA huurleegstandsgraad</b>	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Een "pure" (%) maatstaf voor leegstaande oppervlaktes van vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de GHW.
<b>EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle waardering van de wijzigingen aan de operationele kosten van een vennootschap mogelijk te maken.
<b>EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle waardering van de wijzigingen aan de operationele kosten van een vennootschap mogelijk te maken.



## 7. Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 27 mei 2020 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2019 uit te keren van € 15.699.597,76 of € 0,77 per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%). Netto komt dit neer op een dividend van € 0,65 per aandeel. 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 6,94% in vergelijking met het dividend dat over het vorig boekjaar uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt dan 98,60% op statutair niveau en 83,94% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividenduitkering € 13.127.799,38 voor boekjaar 2019. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerd resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar

Samenvattende tabel:

aantal aandelen met dividendrecht	20.389.088
vergoeding van het kapitaal	€ 15.699.597,76
brutodividend per aandeel (1)	€ 0,77
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2019	2,61%
nettodividend per aandeel	€ 0,65
nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2019	2,22%
betaalbaarstelling dividend	29 mei 2020

(1) Het brutodividend na aftrek van de roerende voorheffing van 15%.

## 8. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,32% op 31 december 2019. 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.

### 8.1. Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2019 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2019. Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het eerste kwartaal van 2020.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter<sup>(1)</sup> van de overeenkomst 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.

### 8.2. Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 49,32% op 31 december 2019.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2020 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.

(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.

### **8.3. Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare 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 16,69 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2020 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 2019 ontving de Vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 29 miljoen. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 17% t.o.v. het boekjaar 2018 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2018 circa € 25 miljoen).

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2020 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 35 miljoen. Dit resulteert in een aangepast EPRA resultaat per aandeel van minimum € 0,93. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2020 minstens een brutodividend uit te keren van € 0,80 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,68 per aandeel.

### **8.4. Verklaringen**

Dit document bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld.

Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Ze werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van het Reglement (EU) n° 2019/980.

## **9. Voornaamste risico's**

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven in het Jaarlijks financieel verslag 2018 van de Vennootschap, blijven gelden voor de eerste maanden van 2020. Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, dat gepubliceerd zal worden op 24 april 2020.



## 10. Financiële kalender

<b>PUBLICATIE JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2019</b>	24 april 2020, voor beurstijd
<b>EX-COUPON (NR. 11)</b>	14 januari 2020, voor beurstijd <sup>(1)</sup>
<b>TUSSENTIJDSE VERKLARING 1STE KWARTAAL 2020</b>	20 mei 2020, na beurstijd
<b>GEWONE ALGEMENE VERGADERING</b>	27 mei 2020, 11 uur (op de maatschappelijke zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten)
<b>BETAALBAARSTELLING DIVIDEND</b>	29 mei 2020
<b>HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2020</b>	1 september 2020, na beurstijd
<b>TUSSENTIJDSE VERKLARING 3<sup>DE</sup> KWARTAAL 2020</b>	4 november 2020, na beurstijd

- (1) Coupon nr. 11 die recht geeft op een brutodividend (onder voorbehoud van en na goedkeuring door de algemene vergadering van 27 mei 2020) over het volledige boekjaar 2019 is onthecht op 14 januari 2020 voor beurstijd, om reden van de inbreng in natura van 2 woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency", gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart, in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal (zie ook het persbericht projecten "Bergen" en "Bernissart" d.d. 15 januari 2020).

## 11. Alternatieve prestatemaatstaven

Een 'Alternative Performance Measure' (APM) is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of de kasstromen van een vennootschap, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemene toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's in de betekenis van de richtlijnen die op 5 oktober 2015 hierover werden uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Een aantal van deze APM's worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA) en worden besproken in het punt "EPRA" op pagina 31 van dit persbericht. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

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

### 11.1. Exploitiemarge

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

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

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	26.170.751,64	21.415.640,11
Nettohuurresultaat	= B	29.481.755,26	25.236.782,83
<b>Exploitiemarge</b>	<b>= A/B</b>	<b>88,77%</b>	<b>84,86%</b>

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

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

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

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Financieel resultaat	= A	-9.490.574,15	-5.973.035,45
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-3.061.553,02	-142.219,64
<b>Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva</b>	<b>= A-B</b>	<b>-6.429.021,13</b>	<b>-5.830.815,81</b>

### 11.3. Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten

**Definitie:** Dit is het eigen vermogen, exclusief de opgebouwde reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten vervat zit in rubriek 'C. Reserves' van de geconsolideerde balans en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva kan worden aangesloten met rubriek 'XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva van de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Eigen vermogen	= A	266.291.362,49	230.411.202,13
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	19.556.182,94	19.413.963,30
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	3.061.553,01	142.219,64
<b>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</b>	<b>= A-B -C</b>	<b>243.673.626,52</b>	<b>210.855.019,19</b>

### 11.4. Interest coverage ratio

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

**Gebruik:** Deze maatstaf meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient en geeft een indicatie van de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Conform een convenant bij KBC Bank dient deze waarde minimum 2 te zijn.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	26.170.751,64	21.415.640,11
Totaal betaalde interestlasten	= B	6.205.674,70	5.675.010,50
<b>Interest coverage ratio</b>	<b>= A/B</b>	<b>4,22</b>	<b>3,77</b>

#### Over Care Property Invest

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

Het aandeel Care Property Invest viert dit jaar zijn **24e verjaardag op Euronext Brussels**. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 is het aandeel een constituent van de **Belgium Bel Mid Index** en werd zij lid van **EPRA**.

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

#### Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

*Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Care Property Invest grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid voor deze vooruitzichten.*

De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch en de heer Christophe Boschmans, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

Voor alle bijkomende informatie:



#### **Peter Van Heukelom**

Chief Executive Officer / Gedelegeerd Bestuurder  
E [Peter.VanHeukelom@carepropertyinvest.be](mailto:Peter.VanHeukelom@carepropertyinvest.be)  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 459 59 82 67



#### **Filip Van Zeebroeck**

Chief Financial Officer / Lid van het directiecomité  
E [Filip.Vanzeebroeck@carepropertyinvest.be](mailto:Filip.Vanzeebroeck@carepropertyinvest.be)  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 494 91 10 93



#### **Valérie Jonkers**

Chief Operating Officer / Lid van het directiecomité  
E [Valerie.Jonkers@carepropertyinvest.be](mailto:Valerie.Jonkers@carepropertyinvest.be)  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 499 28 01 43

#### **Care Property Invest NV**

Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
F +32 3 222 94 95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)