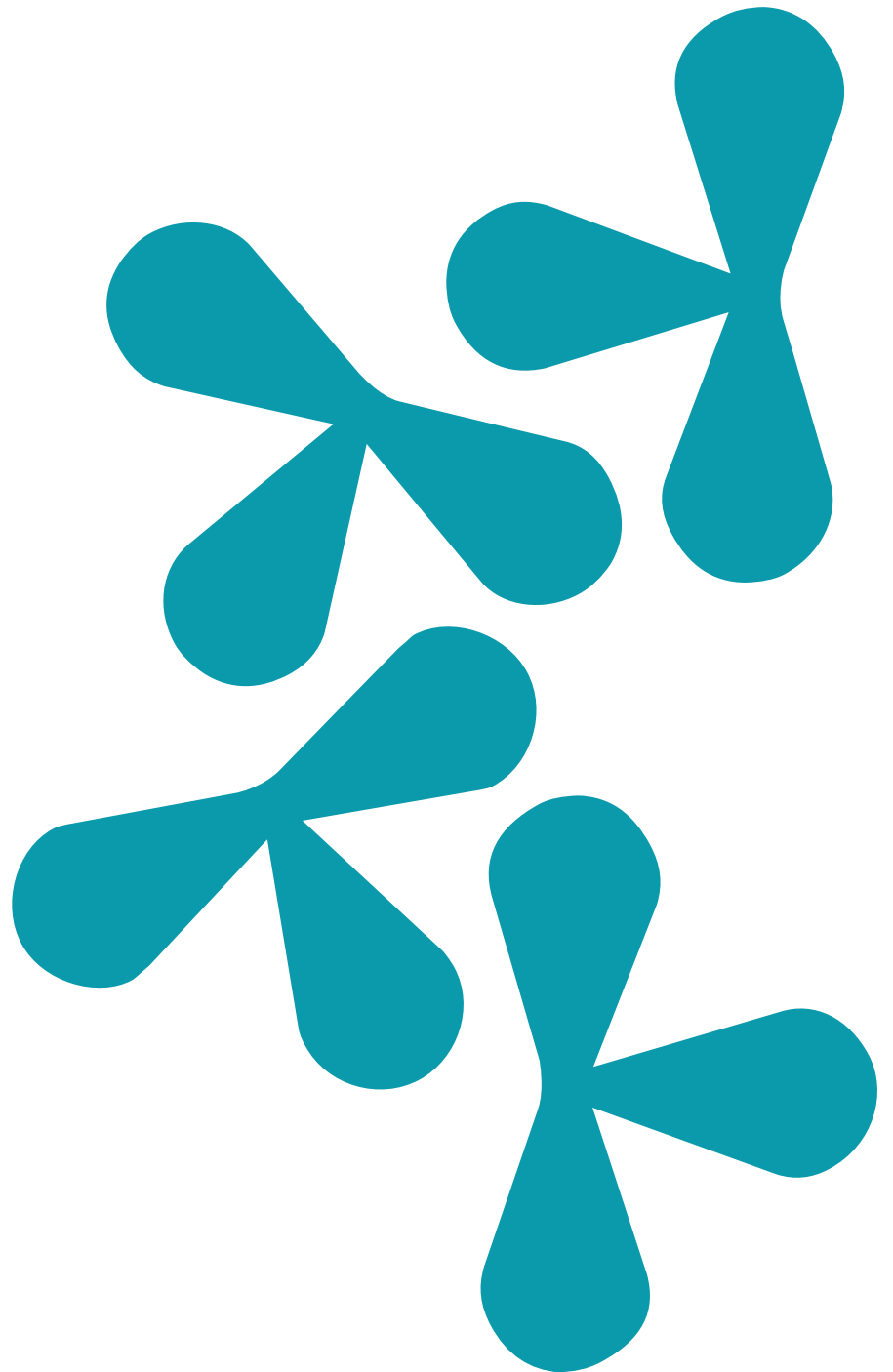




CARE PROPERTY INVEST

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

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020 - 1 SEPTEMBER 2020



FINANCIËLE HIGHLIGHTS

KERNCIJFER	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2019		Evolutie
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	€ 796 m	€ 644 m		↗	+24%
MARKTKAPITALISATIE	€ 637.710.399	€601.645.007		↗	+6%
BEZETTINGSGRAAD	100%	100%			=
SCHULDGRAAD	47,36%	49,32%		↘	-4%
KOST VREEMD VERMOGEN	2,25%	2,35%		↘	-4%
AANGEPASTE EPRA-WINST	€ 10,7 m		€ 9,2 m	↗	+16%
AANGEPASTE EPRA-WINST PER AANDEEL	€ 0,4859		€ 0,4520	↗	+8%
EPS (GUIDANCE)	€ 0,96		€ 0,87	↗	+10%
DPS (GUIDANCE)	€ 0,80		€ 0,77	↗	+4%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 1 september 2020, na beurstijd

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2020 tot 30 juni 2020
GEREVISEERD

Informatief wordt dit verslag eveneens in de Engelse en Franse taal beschikbaar gesteld op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit halfjaarlijks financieel verslag zijn juridisch bindend. Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de Vennootschap aldus steeds beroepen op de vertaalde versies. Care Property Invest, vertegenwoordigd door haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

Tijdens het eerste semester van 2020 werd het harde werk van de medewerkers van de Vennootschap beloond met 9 nieuwe investeringen.



Inhoud

1. Impact van Covid 19 op de activiteiten van de Vennootschap	7
I. Tussentijds Beheersverslag	12
1. Belangrijke gebeurtenissen	12
2. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	26
3. Vooruitzichten	36
4. Belangenconflicten	40
5. Corporate governance	40
6. Onderzoek en ontwikkeling	41
7. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	42
8. Eigen aandelen	43
9. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)	43
II. Care Property Invest op de beurs	46
1. Beurskoers en volume	46
2. Dividendbeleid	48
3. Obligaties en commercial paper	49
4. Aandeelhouderschap	50
5. Financiële kalender	51
III. EPRA	54
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	54
IV. Vastgoedverslag	68
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	68
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	76
3. Verslag van de vastgoeddeskundige	79
V. Verkorte financiële staten	84
1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	84
2. Geconsolideerde balans	85
3. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	87
4. Kasstroomtabel	88
5. Toelichtingen	89
6. Gebeurtenissen na afsluiting	97
7. Transacties met verbonden partijen	98
8. Participaties	98
9. Verslag van de commissaris	99
10. Alternatieve prestatie maatstaven	100

1. Impact van Covid 19 op de activiteiten van de Vennootschap

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de 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 op middellange termijn. Hiermee gepaard gaand is het mogelijk dat de Vennootschap aanpassingen van materieel belang dient op te nemen in haar cijfers gedurende het boekjaar 2020.

1.1 Impact op de staat van het globaal resultaat

1.1.1 HUURINKOMSTEN

De volledige portefeuille, gemeten aan reële waarde, bestaat uit zorgvastgoed gelegen in België (90%) en Nederland (10%).

Ondanks de toepassing van bijkomende maatregelen ter bestrijding van het COVID-19-virus blijven de woonzorgcentra en serviceflats/assistentiewoningen diensten verstrekken en betalen zij aan Care Property Invest de contractueel verschuldigde huur of canon. Care Property Invest treedt in frequente dialoog met de exploitanten en wordt ook spontaan geïnformeerd over de impact van de COVID-19 crisis. Voor woonzorgcentra werd er door de Vlaamse overheid een steunpakket uitgewerkt ter bestrijding van de impact van een verhoogde leegstand of bijkomende kosten voor de aankoop van beschermend materiaal bij de operatoren. Ook in Nederland werden gelijkaardige maatregelen genomen. Voor de serviceflats van de historische portefeuille, die een kleine helft van de huurinkomsten van Care Property Invest betreft, voorziet de Vennootschap een beperktere impact.

Care Property Invest heeft op dit ogenblik geen enkele achterstand inzake contractueel verschuldigde huurgelden die te wijten zijn aan de COVID-19-crisis, noch enige huurvrije periode of huurvermindering toegekend aan haar huurders, net omwille van deze doorlopende activiteiten.

1.1.2 WINST EN DIVIDEND PER AANDEEL

Ondanks de uitbraak van het virus, verhoogt Care Property Invest de guidance die zij gegeven heeft voor de aangepaste EPRA -winst per aandeel (€ 0,96) (i.p.v. (€0,93)) in het persbericht dat gepubliceerd werd op 18 maart 2020 voor boekjaar 2020. Het dividend blijft onveranderd op €0,80. De Vennootschap herinnert eraan dat het dividend over boekjaar 2020 gesplitst is in 2 coupons: coupon nr. 12 (dat een bedrag van € 0,32 vertegenwoordigt) en coupon nr. 13 (dat een bedrag van €0,58 vertegenwoordigt).

1.2 Impact op de balans

1.2.1 WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De waarderingsverslagen van de externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen over het tweede kwartaal met betrekking tot de volledige portefeuille aan vastgoedbeleggingen tonen een globale opwaartse trend. Van een afwaardering op de portefeuille aan vastgoedbeleggingen ten gevolge van de COVID-19-crisis is dus ook in het tweede kwartaal allerminst sprake. Anderzijds vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundige dat deze werd opgesteld rekening houdend met de ‘materiële waarderingsonzekerheid’, zoals bepaald door de RICS – normen (VPS3 en VPGA 10 van RICS Red Book Global).

1.2.2 SCHULDGRAAD

Op 30 juni 2020 bedroeg de schuldgraad van Care Property Invest 47,36%. De beschikbare ruimte tot een schuldgraad van 60%, dewelke Care Property Invest heeft afgesproken met haar kredietverstrekkers in convenanten als maximale schuldgraad, bedraagt € 232,5 miljoen. Het bedrag aan hoofdsom van kredieten dat in de tweede helft van 2020 nog dient terugbetaald te worden, bedraagt slechts € 51,5 miljoen waarvan € 2,3 miljoen daadwerkelijk dient terugbetaald te worden en het overige op verzoek van de Vennootschap kan doorgerold worden.

Care Property Invest heeft een MTN-programma van € 200 miljoen. Op 30 juni 2020 had Care Property Invest € 98,7 miljoen uitstaan als commercial paper dewelke voor meer dan 100% was ingedekt door specifieke, bijbehorende back-uplijnen. Care Property Invest wenst erop te wijzen dat zij nog steeds commercial paper kan doorrollen aan de gebruikelijke marges.

Care Property Invest beschikt op 30 juni 2020 over ca. € 200 miljoen aan bevestigde niet-opgenomen kredietlijnen en liquide middelen. Dat Care Property Invest nog steeds toegang krijgt tot bijkomende kredietfaciliteiten, bewijst het vertrouwen dat kredietverstrekkers hebben in Care Property Invest, haar activiteiten en haar management.

1.2.3 ONTWIKKELINGEN OPGENOMEN OP DE BALANS

De ontwikkelingspipeline van de Vennootschap betreft enkel projecten in Nederland.

De bouwactiviteiten werden in Nederland sinds de uitbraak voortgezet met respect voor de maatregelen die door de Nederlandse overheid werden opgelegd ter indijking van het COVID-19-virus. De opgelopen vertraging die specifiek veroorzaakt wordt door de COVID-19-crisis blijft moeilijk te kwantificeren maar lijkt eerder beperkt te zijn.

De Raad van Bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijde 6 t.e.m. 21 van het universeel registratiedocument – Jaarlijks Financieel Verslag 2019 van toepassing blijven gedurende de overige maanden van 2020.

Care Property Invest NV

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

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV

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

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be



Historiek

1996

Presentatie van de eerste 2 projecten.
Beursintroductie
EURONEXT Brussels.



2000

Innovation Award voor
"Technologie en het wonen
van ouderen".



2012

Beslissing statuten-
wijziging voor doorstart
Serviceflats Invest.

2013-2014

Statutenwijzigingen ter
verruiming van het doel.



2015

NIEUW ADRES:
Horstebaan 3, 2900 Schoten



2016

Oprichting directiecomité
Opname in de Bel MID-index.
EPRA-Lid geworden.
2 nieuwe investeringen voor een
totale conventionele waarde van
circa € 32,4 miljoen.



1995



Oprichting van
Serviceflats Invest nv.

Erkenning als vastgoedbevak, op initiatief
van de Vlaamse Regering met als doelstelling
de bouw en financiering van 2000 serviceflats
voor OCMW's en sociale vzw's in het Vlaams
en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2001



Reserve incorporatie
in het kapitaal.

2012



Initieel investerings-
programma 2000 service-
flats afgerond.

2014



Serviceflats Invest wordt
Care Property Invest.
Aandelensplitsing 1: 1000
Kapitaalverhoging in het kader van
keuzedividend.
Erkenning als Gereguleerde
Vastgoedvennootschap (GVV).

2015



Kapitaalverhoging in geld.
22 juni 2015
Kapitaalverhoging in geld met
onherleidbaar toewijzingsrecht.
Care Property Invest haalt ruim
€ 38 miljoen op.
6 nieuwe investeringen voor totale
conv. waarde van ca. € 74 miljoen.

2017



Kapitaalverhoging door inbreng in
natura.
15 maart 2017
Kapitaalverhoging door inbreng in natura
voor circa € 34 miljoen.
Vanaf 15 maart 2017
15.028.880 volledig volstorte aandelen.

2017



Verwerving eerste projecten
in Waals en Brussels
Hoofdstedelijk Gewest.

2018

Intrede op de
Nederlandse markt.
Verwerving 100e woonzorgproject.

2019



Kapitaalverhoging door
inbreng in natura.
3 april 2019
Totaalbedrag kapitaalverhoging:
€ 16.372.079,85.
764.031 nieuwe aandelen uitgegeven.
Vanaf 3 april 2019
20.086.876 volledig volstorte aandelen.

2020



Keuzedividend
mei-juni 2020
52% van de aandeelhouders schreef zich in.
273.091 nieuwe aandelen werden uitgegeven
voor een totale uitgifteprijs van € 6.970.784,32.
Vanaf 19 juni 2020 21.918.213 volledig volstorte
aandelen, waarvan 878 eigen aandelen (a.g.v.
een inkoopprogramma ter voldoening van haar
verplichting inzake remuneratie).

2020

Intrede op de
Spaanse markt.
verwerving onder opschortende voorwaarden
van het nieuwbouwproject "Emera Mostoles" in
Mostoles (Madrid)

2017



Kapitaalverhoging in geld.
27 oktober 2017
Care Property Invest haalt meer dan
€ 72 miljoen bruto op.
Vanaf 27 oktober 2017
19.322.845 volledig volstorte aandelen.

2019



Keuzedividend
mei-juni 2019

57% van de aandeelhouders schreef zich in.
307.870 nieuwe aandelen werden uitgegeven
voor een totale uitgifteprijs van € 6.688.783,62.
Vanaf 26 juni 2019 20.394.746 volledig volstorte
aandelen, waarvan 5.658 eigen aandelen (a.g.v.
een inkoopprogramma ter voldoening van haar
verplichting inzake remuneratie).

2019



Opname Euronext
Next 150 Index

2020

Kapitaalverhoging door inbreng in
natura.
15 januari 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging:
€ 33.594.044.
1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven.
Vanaf 15 januari 2020
21.645.122 volledig volstorte aandelen.

2020



Kapitaalverhoging in geld (ABB).
juni 2020
Care Property Invest haalt circa
€ 60 miljoen bruto op.
Vanaf 25 juni 2020
24.110.034 volledig volstorte aandelen.

I. Tussentijds Beheersverslag

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2020

1.1.1 PROJECTEN EERSTE SEMESTER 2020 IN BELGIË

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

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk “IV. Vastgoedverslag” op pagina 68.

1.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

Vastgoedbeleggingen

	Bergen - La Reposée	
	• ACQUISITIEDATUM:	15 januari 2020
	• ADRES:	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen, België
	• EXPLOITANT:	La Reposée Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 111 woongelegenheden (87 kamers) en 11 assistentiewoningen
• LIGGING:	Op 300 m van het centrum van Cuesmes (een deelgemeente van Bergen), op 250 m van banken, winkels en supermarkten en op 4,5 km van het centrum van Bergen. Goede bereikbaarheid met de wagen (E4, R5 en de ring van Bergen). Er bevindt zich een bushalte op 1 km van het project.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	1980, met uitbreidingen in 2005 en 2011. De assistentiewoningen werden opgeleverd in Q1 2020.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type “triple net”	
• CONV. WAARDE:	Circa € 17,2 miljoen	
• FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 17.229.464,00 werden 641.284 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.	

	Bernissart - New Beagency	
	• ACQUISITIEDATUM:	15 januari 2020
	• ADRES:	Rue d’Ellezelles 57, 7321 Bernissart, België
	• EXPLOITANT:	New Beagency Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 93 woongelegenheden (74 kamers) en 11 assistentiewoningen
• LIGGING:	Op 600 m van het centrum van Blaton, 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 Blaton bevindt zich op 1,2 km afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Woonzorgcentrum: 1989, met een uitbreiding in 2012 Assistentiewoningen: 2015	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type “triple net”	
• CONV. WAARDE:	Circa € 16,4 miljoen	
• FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.364.580 werden 609.092 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.	

Vastgoedbeleggingen

	Laken - De Wand	
	• ACQUISITIEDATUM:	4 juni 2020
	• ADRES:	Wandstraat 21109/213, 1020 Brussel, België
	• EXPLOITANT:	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 122 woongelegenheden (115 kamers) en een erkende groep van assistentiewoningen met 22 wooneenheden
• LIGGING:	In het centrum van Laken op wandelafstand van restaurants, supermarkten, apotheken, winkels en banken. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de A12 (Londerzeel – Laken) en de E19 (Machelen – Jette). De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 110m en de dichtstbijzijnde tramhalte op 650m. Het treinstation van Schaarbeek bevindt zich op 4.1 km.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2015	
• TYPE CONTRACT:	Bestaande jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type “triple net”	
• CONV. WAARDE:	Circa € 30,5 miljoen	
• TRANSACTIE:	Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

	Lennik - Keymolen	
	• ACQUISITIEDATUM:	4 juni 2020
	• ADRES:	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik, België
	• EXPLOITANT:	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 93 woongelegenheden (88 kamers)
• LIGGING:	Op 450 m van het centrum van Lennik, waar zich banken, winkels, restaurants en supermarkten bevinden. Het woonzorgcentrum is makkelijk bereikbaar met de wagen via de N8 (Dilbeek – Ninove) en de N28 (Ninove – Halle) en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich slecht op 450m afstand van het project bevindt.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2014	
• TYPE CONTRACT:	Bestaande jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type “triple net”	
• CONV. WAARDE:	Circa € 20,1 miljoen	
• TRANSACTIE:	Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

	Westende - Westduin	
	• ACQUISITIEDATUM:	4 juni 2020
	• ADRES:	Badenlaan 62, 8434 Westende, België
	• EXPLOITANT:	Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 151 woongelegenheden (135 kamers)
• LIGGING:	Op 350m van het centrum van Westende, een deelgemeente van Middelkerke, waar zich restaurants, een supermarkt, een apotheek, winkels en banken bevinden. Het woonzorgcentrum is makkelijk bereikbaar met de wagen via de N34 en N318 (Oostende – Nieuwpoort) en de E40 (Jabbeke – Nieuwpoort). Het treinstation van Lombardsijde Bad bevindt zich op 2,8 km afstand en de tramhalte op 300m.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2014	
• TYPE CONTRACT:	Bestaande jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type “triple net”	
• CONV. WAARDE:	Circa € 36,3 miljoen	
• TRANSACTIE:	Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

1.1.1.2 NIEUWE PROJECTEN GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vastgoedbeleggingen

	Stembert - La Lucine	
	• DATUM SIGNING	19 maart 2020
	• ADRES:	Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, België
	• EXPLOITANT:	La Lucine Asbl (onderdeel van Krysalia srl)
	• CAPACITEIT:	Wooncomplex voor personen met een beperking. (M.A.S. - Maison d’Accueil Spécialisée) - Nieuwbouw 10 zorgappartementen (totaal van 40 kamers)
• LIGGING	In het centrum van Stembert, nabij banken, winkels en supermarkten. Het centrum van Verviers ligt op 5 km afstand. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 en de N61, en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich op 150 meter van het pand bevindt.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering verwacht in Q3 van 2021.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"	
• CONV. WAARDE	Circa € 4,2 miljoen	
• TRANSACTIE:	Verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap C.H.V. Stembert SA verwacht uiterlijk in Q3 van 2022.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

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

1.1.1.3 IN GEBRUIK GENOMEN PROJECTEN

Vastgoedbeleggingen

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

1.1.1.4 OPGELEVERDE PROJECTEN

Financiële leasings

	Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers	
	• GUNNINGSDATUM:	10 januari 2018
	• ADRES:	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke, België
	• EXPLOITANT:	OCMW Middelkerke
	• CAPACITEIT:	60 assistentiewoningen
• LIGGING:	In het centrum van Middelkerke, waardoor het project zich 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.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Opgeleverd op 7 januari 2020	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnerfpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van 27 jaar	
• TOTALE INVESTERINGSWAARDE:	Circa € 8,6 miljoen	
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen	

1.1.2 PROJECTEN EERSTE SEMESTER 2020 IN NEDERLAND

1.1.2.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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



Aldeboarn - Boarnsterhim State

• ACQUISITIEDATUM:	14 mei 2020
• ADRES:	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn, Nederland
• EXPLOITANT:	Valuas Zorggroep
• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met 19 wooneenheden (15 zorgappartementen en een zorghotel met 4 kamers)
• LIGGING:	Landelijke ligging met zicht op de weilanden in Boarnsterhim, net buiten het kleine dorp Aldeboarn en op 5km afstand van Akkrum-Nes, een dorp gelegen aan het water, met verschillende winkels, restaurants, café’s en bezienswaardigheden. “Boarnsterhim State is centraal gelegen in het hart van Friesland met de grotere steden Leeuwarden, Sneek, Heerenveen en Drachten op minder dan 20km afstand. Het project is makkelijk bereikbaar met de wagen via de A32 (Leeuwarden-Meppel) en met het openbaar vervoer dankzij een treinstation op 2,8km afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar: 1830/ jaar meest recente renovatie: 2011.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst met een looptijd van minimum 20 jaar (verlengbaar) van het type “triple net”.
• CONV. WAARDE:	Circa € 3,2 miljoen
• TRANSACTIE:	Aankoop van het vastgoed via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL BV.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

1.1.2.2 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	Tilburg - Margaritha Maria Kerk	
	• ACQUISITIEDATUM:	26 maart 2019
	• ADRES:	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland
	• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.
	• CAPACITEIT:	32 zorgappartementen
• LIGGING:	Het project ligt in een nette woonwijk, centraal gelegen in de gemeente Tilburg, op de driehoek van de wijken Zorgvlied, Rooi Harten en Korvel. Vlakbij het project bevindt zich het "Kromhoutpark", diverse supermarkten en een apotheek.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien eind 2020	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 7,7 miljoen	
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

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

	Zeist - Villa Wulperhorst	
	• ACQUISITIEDATUM:	6 augustus 2019
	• ADRES:	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland
	• EXPLOITANT:	Valuas zorggroep
	• CAPACITEIT:	Zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers
• LIGGING:	In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 kilometer afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 kilometer afstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	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.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 13,1 miljoen	
• TRANSACTIE:	De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst".	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

	Hillegom - St. Josephkerk	
	• ACQUISITIEDATUM:	27 september 2019
	• ADRES:	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Nederland
	• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.
	• CAPACITEIT:	38 zorgappartementen
• LIGGING:	Het project is centraal gelegen en bevindt zich aan de doorgangsweg die heel Hillegom in de lengte doorkruist. Vlakbij het project bevindt zich het "Van Nispenpark" en diverse faciliteiten.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Start constructiewerken voorzien begin 2020 en de oplevering eind 2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 9,2 miljoen	
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

	Zutphen - De Gouden Leeuw	
	• ACQUISITIEDATUM:	19 december 2019
	• ADRES:	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Nederland
	• EXPLOITANT:	Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")
	• CAPACITEIT:	29 zorgappartementen en 7 woonzorgstudio's voor herstelverblijven
• LIGGING:	Het project zal één van de drie gebouwen gelegen binnen het high-end residentiële project "De Veste" zijn en ligt nabij de Coehoornsingel, naast een historische vestinggracht en de statige gebouwen die de buurt typeren. Het centrum van Zutphen, met talrijke horecagelegenheden, supermarkten, winkels en banken, bevindt zich op wandelafstand.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Constructiewerken zijn gestart in april 2019 en de oplevering is voorzien in de 2de helft van 2021	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 11,7 miljoen	
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

	Nijmegen - De Orangerie	
	• ACQUISITIEDATUM:	23 oktober 2018
	• ADRES:	Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen, Nederland
	• EXPLOITANT:	Korian Holding Nederland B.V.
	• CAPACITEIT:	68 zorgappartementen
• LIGGING:	In de groenste wijk van de stad genaamd Dukenburg. De wijk staat bekend voor zijn rustig karakter en is geliefd bij jong en oud.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien eind 2020	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar	
• TOT. INVESTERINGSWAARDE	Circa € 10,6 miljoen	
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL B.V.	
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen	

1.1.3 PROJECTEN EERSTE SEMESTER 2020 IN SPANJE

1.1.3.1 PROJECT GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vastgoedbeleggingen

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

1.1.4 ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE SEMESTER VAN 2020

1.1.4.1 FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslorpande vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum publicatie BS	Code publicatie BS
Decorul nv	Care Property Invest nv	1 januari 2020	27 maart 2020	28 april 2020	BS 2020-04-28/0053386

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

1.1.4.3 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest.NL7 B.V.	16 april 2020	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven

1.1.4.4 KAPITAALVERHOGING IN NATURA

Op 15 januari 2020 verwierf Care Property Invest de projecten “La Reposée” en “New Beagency” te Bergen en Bernissart middels een inbreng in natura van de grond en het vastgoed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.594.044 waarvan een bedrag van € 7.439.112 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 26.154.932 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.250.376 nieuwe aandelen.

1.1.4.5 KEUZEDIVIDEND

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

Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 52% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 11 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2019), ingeleverd werden in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 6.970.784, dewelke een verdere groei van de vastgoedportefeuille moet bewerkstelligen.

Hiervoor werden 273.091 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 25,5255 per aandeel, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.970.784 (€ 1.624.755 in kapitaal en € 5.346.029 in uitgiftepremie). Bijgevolg werd het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest op 19 juni 2020 vertegenwoordigd door 21.918.213 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 6.377.578, werden in cash uitbetaald.

Samenvatting resultaat keuzedividend

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

1.1.4.6 KAPITAALVERHOGING IN GELD (ABB)

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

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

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

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

1.1.4.7 OPRICHTING COLLEGE VAN DAGELIJKS BESTUUR

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

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

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2020

1.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

Zoals reeds meegedeeld in een apart persbericht, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende investering heeft gerealiseerd:

1.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN SPANJE

1.2.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	Carabanchel (Madrid) - Emera Carabanchel	
	• ACQUISITIEDATUM	24 juli 2020
	• ADRES:	Calle Juan Mieg 25, Carabanchel, 28054 Madrid, Spanje
	• EXPLOITANT:	Een 100%-dochtervennootschap van Groupe Emera
	• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 179 woongelegenheden 149 kamers (119 éénpersoonkamers en 30 tweepersoonkamers) en 11 assistentiewoningen
• LIGGING:	Op 2,5 km van het centrum van Carabanchel (een district van Madrid). Banken, winkels en diverse restaurants bevinden zich op 210 m en het centrum van Madrid ligt op 6,0 km afstand. Het project is vlot bereikbaarheid met de wagen via de A42, de M40 en de M45 en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte op 280 m van het project.	
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Verwachte start constructiewerken: Q3 2020. Voorlopige oplevering verwacht Q2 2022.	
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type “triple net” (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 15 jaar.	
• INVESTERINGSKOST:	€ 14,6 miljoen.	
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Spaanse dochtervennootschap Care Property Invest Tulip SL van de grond op 24 juli 2020. De ontwikkeling wordt gefinancierd en in eigendom verworven in functie van de voortgang van de werken.	
• FINANCIERING:	Financiering met vreemd vermogen.	

1.2.2 CORONAVIRUS

De uitbraak van het coronavirus sinds 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 op middellange termijn. 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 2020.

1.2.3 VERWERVING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving controle	Doel
Care Property Invest Spain. S.L.	21 juli 2020	Holding
Care Property Invest Tulip. S.L.	21 juli 2020	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven

1.3 Toekomstperspectief

Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in België, Nederland, Spanje, als in andere geografische kernmarkten binnen de EER.

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt “2.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2020” op pagina 14.

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

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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro			
Periode afgesloten op 30 juni		2020	2019
I.	Huurinkomsten (+)	16.943.476	14.400.031
NETTOHUURRESULTAAT		16.943.476	14.400.031
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	90.352	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-90.352	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		16.943.476	14.400.031
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.645.180	-2.560.354
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.096.589	1.820.641
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		14.394.885	13.660.318
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen(+/-)	86.674	257.817
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	-140.606
OPERATIONEEL RESULTAAT		14.481.559	13.777.529
XX.	Financiële inkomsten (+)	87	22.411
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-3.345.013	-3.081.292
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-192.961	-120.659
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-6.050.744	-4.452.912
FINANCIEEL RESULTAAT		-9.588.631	-7.632.452
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		4.892.928	6.145.077
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-26.817	-161.372
XXV.	Exittaks (-)	-80.257	710.055
BELASTINGEN		-107.074	548.683
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		4.785.854	6.693.760
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		4.785.854	6.693.760

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro			
Periode afgesloten op 30 juni		2020	2019
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		4.785.854	6.693.760
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		0,2166	0,3283
brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996		3,64%	5,52%
brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum		0,82%	1,35%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro			
Periode afgesloten op 30 juni		2020	2019
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		4.785.854	6.693.760
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		5.949.294	2.523.260
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		100.815	84.665
variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen		-86.674	-257.817
variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten		6.050.744	4.452.912
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		-115.591	-1.897.107
ander portefeuilleresultaat		0	140.606
AANGEPASTE EPRA-WINST		10.735.147	9.217.019
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		0,4859	0,4520
brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996		8,17%	7,60%
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum		1,84%	1,85%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 20.390.588 per 30 juni 2019 en steeg naar 22.091.179 per 30 juni 2020. Het aantal aandelen bedroeg 20.394.746 per 30 juni 2019 (inclusief 4.158 eigen aandelen) en steeg naar 24.110.034 aandelen per 30 juni 2020 (inclusief 878 eigen aandelen).

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van de woonzorgcentra met assistentiewoningen “La Reposée” en “New Beaugency” gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart waarvoor 1.250.376 nieuwe aandelen werden uitgegeven op 15 januari 2020, (ii) een keuzedividend over het boekjaar 2019 welk succesvol afgerond werd op 19 juni 2020 en leidde tot de uitgifte van 273.091 nieuwe aandelen en (iii) een kapitaalverhoging in geld via een versnelde private plaatsing waarvoor 2.191.821 nieuwe aandelen werden uitgegeven op 25 juni 2020.

Het brutorendement wordt berekend in tabel “3.2 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 “3.3 Componenten uit het nettoresultaat” wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 26,45 per 30 juni 2020 en € 24,40 per 30 juni 2019.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 juni 2019 met 5,11% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2020 zijn gestegen met 17,66% 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 2020. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in de tweede jaarhelft van 2019 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2020.

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

Per 30 juni 2020 heeft de Vennootschap geen noemenswaardige huurachterstallen, waardoor er aldus ook geen vorderingen dienden te worden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

De **algemene kosten van de vennootschap** zijn ten opzichte van 30 juni 2019 gestegen met € 1.082.786. De stijging wordt verklaard door de aanpassing in de provisie voor de bonussen van het management dewelke reeds in het eerste kwartaal werd uitgevoerd, evenals een stijging van de externe adviezen in het kader van de toetreding tot de Spaanse markt. Daarnaast steeg het personeelsbestand van 11,4 VTE's per 30 juni 2019 naar 13 VTE's per 30 juni 2020.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 1.820.641 per 30 juni 2019 naar € 1.096.589 per 30 juni 2020. Dit betreft de oplevering van het project “Assistentiewoningen De Stille Meers” te Middelkerke.

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 € 943.975, dewelke wordt geactiveerd via de “andere operationele opbrengsten”. Daarnaast bevat de rubriek “andere operationele opbrengsten” tevens de winst- en verliesmarge van de projecten.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 86.674 per 30 juni 2020. Dit is een beperktere stijging in reële waarde t.o.v. deze per 30 juni 2019 dewelke grotendeels kan worden toegeschreven aan de vertraagde voortgang van de ontwikkelingsprojecten Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De stijging van de intrestkosten is het gevolg van de bijkomende vreemde middelen die, naast de reeds vermelde kapitaalverhogingen, werden aangetrokken ter financiering van de acquisities die in de eerste jaarhelft van 2020 hebben plaatsgevonden. De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 2,25% per 30 juni 2020. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,5% per 30 juni 2019. De Vennootschap had voor € 98,7 miljoen aan uitstaand commercial paper op 30 juni 2020.

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 9 bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € - 6.050.744 per 30 juni 2020. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -28.826.342 ten opzichte van € -24.168.379 per 30 juni 2019.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 30 juni 2020 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen. De wijziging ten opzichte van 30 juni 2019 is te verklaren doordat er gedurende 2019 een aantal dochtervennootschappen gefuseerd werden met de Vennootschap, waardoor de exittaks opeisbaar werd. Het positieve saldo per 30 juni 2019 was het gevolg van de impact van het verlaagde exittakstarief van 12,75%, dewelke vanaf aanslagjaar 2021 opnieuw stijgt naar 15%.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 juni 2020 op geconsolideerde basis € 10.735.147 ten opzichte van € 9.217.019 op 30 juni 2019. Dit betekent een stijging van 16,47%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,4520 op 30 juni 2019 naar € 0,4859 op 30 juni 2020. Dit vertegenwoordigt een stijging van 7,5% en ligt lager door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.

2.4 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	710.742.510	566.900.062
B. Immateriële vaste activa	164.819	174.260
C. Vastgoedbeleggingen	504.832.102	357.245.670
D. Andere materiële vaste activa	2.083.561	9.909.596
E. Financiële vaste activa	176.134	633.303
F. Vorderingen financiële leasing	187.580.882	183.842.688
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	15.905.011	15.094.545
II VLOTTENDE ACTIVA	25.491.492	5.978.297
D. Handelsvorderingen	2.127.603	840.993
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	566.538	1.445.296
F. Kas en kasequivalenten	21.935.043	3.347.195
G. Overlopende rekeningen	862.307	344.813
TOTAAL ACTIVA	736.234.002	572.878.359
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	354.893.664	266.291.362
A. Kapitaal	143.442.647	121.338.541
B. Uitgiftepremie	181.474.407	104.174.862
C. Reserves	23.533.586	14.258.127
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	6.443.023	26.519.833
VERPLICHTINGEN	381.340.338	306.586.997
I. Langlopende verplichtingen	209.910.853	189.841.523
A. Voorzieningen	2.500	2.500
B. Langlopende financiële schulden	176.953.357	164.999.835
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	28.826.342	23.075.069
E. Andere langlopende verplichtingen	1.783.847	1.764.119
F. Uitgestelde belastingen	2.344.807	0
II. Kortlopende verplichtingen	171.429.485	116.745.474
B. Kortlopende financiële schulden	161.979.431	108.885.078
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.422.845	4.201.363
E. Andere kortlopende verplichtingen	4.544.260	2.477.769
F. Overlopende rekeningen	1.482.948	1.181.264
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	736.234.002	572.878.359

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat op basis van de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2019 van de Nederlandse dochtervennootschappen waarvoor de Algemene Vergadering over de jaarrekening nog dient plaats te vinden.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in de eerste helft van 2020 met € 147.586.433, dankzij de verwerving van de vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten “La Reposée” te Bergen (België), “New Beagency” te Bernissart (België), “De Wand” te Laken (België), “Keymolen” te Lennik (België), “Westduin” te Westende (België), “De Meerlhorst” te Heemstede (Nederland), “Het Witte Huis” te Oegstgeest (Nederland), “Villa Oranjepark” te Oegstgeest (Nederland) en “Boarnsterhim State” te Aldeboarn (Nederland). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten “Nuance” te Vorst (België), “De Orangerie” te Nijmegen (Nederland), “Margaritha Maria Kerk” te Tilburg (Nederland), “Sterrenwacht” te Middelburg (Nederland), “Villa Wulperhorst” te Zeist (Nederland), “St. Josephkerk” te Hillegom (Nederland) en “De Gouden Leeuw” te Zutphen (Nederland).

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 503,4 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland.

Andere materiële vaste activa

Op 30 juni 2020 bevat deze rubriek € 2.078.752 aan “materiële vaste activa voor eigen gebruik”. De “vorderingen financiële leasing” m.b.t. projecten in uitvoering zijn na de oplevering van het project “Assistentiewoningen De Stille Meers” te Middelkerke overgeboekt naar de vorderingen financiële leasing.

Vorderingen financiële leasing

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

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

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen, Deinze en Middelkerke naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De werkelijke waarde van de financiële leaseings bedroeg € 291.376.723 op 30 juni 2020.

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

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

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

Kas en kasequivalenten

Ten gevolge van het ontvangen van de gelden voortvloeiende uit de kapitaalverhoging in geld (ABB), slechts enkele dagen voor de afsluitdatum, bedroeg de kaspositie per 30 juni 2020 € 21.935.043. Deze is hoger dan gebruikelijk maar werd in de dagen na de afsluitdatum opnieuw afgebouwd tot een wenselijk niveau als gevolg van de terugbetaling van openstaande schulden.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt op 30 juni 2020 over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 200 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 30 juni 2020 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 98,7 miljoen aan commercial paper en € 21 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, een obligatie van € 0,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar en een obligatie van € 1,5 miljoen met een initiële looptijd van 8 jaar.

Vermelde bedragen in euro.		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,48 jaar	6,77 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	338.850.418	273.884.913
gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,25%	2,35%
notioneel bedrag van de afgeleide instrumenten	157.094.052	92.265.802
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-28.826.342	-22.617.736

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2020 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad. Eveneens maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps ter afdekking van haar schulden met een vlottende rentevoet. Zo heeft de Vennootschap per 30 juni 2020 88,3% van haar schulden ingedekt, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,36% op 30 juni 2020. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 232,5 miljoen per 30 juni 2020.

De andere langlopende verplichtingen kennen een lichte stijging t.o.v. 31 december 2019 tot een bedrag van € 1.783.847 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 2019 tot een bedrag van € 4.544.260 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten enerzijds en op het nog te betalen bedrag aan roerende voorheffing m.b.t. de uitbetaalde dividenden anderzijds.

2.5 Geconsolideerde balans met financiële leasings aan reële waarde ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
Immateriële vaste activa	164.819	174.260
Vastgoedbeleggingen	504.832.102	357.245.670
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	291.376.773	286.714.450
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	457.333
Andere activa opgenomen in de schuldratio	5.816.144	12.716.669
Kas en kasequivalenten	21.935.043	3.347.195
TOTAAL ACTIVA	824.124.881	660.655.577
Eigen Vermogen	354.893.664	266.291.362
Herwaarderingsmeerwaarde financiële leasevorderingen	87.890.880	87.777.217
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio ⁽²⁾	348.683.741	282.328.164
Andere verplichtingen	32.656.597	24.258.833
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	824.124.881	660.655.577
SCHULDGRAAD	42,31%	42,76%

(1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen.
(2) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

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

Vermelde bedragen in euro.		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
Totale activa	736.234.002	572.878.359
Verplichtingen	-381.340.338	-306.586.997
NETTO-ACTIVA	354.893.664	266.291.362
Nettowaarde per aandeel ⁽¹⁾	€ 14,72	€ 13,06
Totale activa	736.234.002	572.878.359
Opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-352.513.996	-283.969.261
NETTO-ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	383.720.006	288.909.098
Nettowaarde per aandeel ⁽¹⁾ , exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 15,92	€ 14,17
Totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen	824.124.881	660.655.577
Opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-350.169.189	-283.969.261
NETTO-ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	473.955.692	376.686.316
Nettowaarde per aandeel ⁽¹⁾ , exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 19,66	€ 18,47

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 30 juni 2020 beschikte de Vennootschap over 878 eigen aandelen.

2.7 EPRA Performance-indicatoren

Vermelde bedragen in euro.		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	30 juni 2019
EPRA winst (in €/aandeel)	€ 0,49	€ 0,53
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	€ 0,49	€ 0,45
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,22%	5,14%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,22%	5,14%
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
EPRA netto actiefwaarde (NAW) (in €/aandeel)	€ 19,66	€ 18,47
EPRA tripple netto actiefwaarde (NNNAW) (in €/aandeel)	€ 17,03	€ 15,94
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel) ⁽³⁾	€ 17,80	€ 16,77
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel) ⁽³⁾	€ 17,16	€ 16,25
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel) ⁽³⁾	€ 17,03	€ 15,94
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,09%	5,15%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,09%	5,20%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,00%

(1) De berekening van de aangepaste EPRA winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen.

(2) 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 30 juni 2020 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

(3) Dit betreffen nieuwe EPRA performance indicatoren ter vervanging van de NAW en de NNNAW.

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,36% op 30 juni 2020. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2019 en het eerste semester van 2020 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

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

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

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

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 47,36% op 30 juni 2020.

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.

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van de Vennootschap zou zij 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, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2020, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap verhoogt dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van minstens € 36 miljoen. Dit zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 0,96.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2020 een brutodividend uit te keren van minstens € 0,80 per aandeel.

Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,68 per aandeel.

(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.

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Care Property Invest nv

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest nv (de “Vennootschap”), hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de huurinkomsten en de aangepaste EPRA-winst per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2020 (de “Prognose”) van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk I.3 “Vooruitzichten” van hun halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2020 zoals vastgesteld op 1 september 2020 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk I.3 “Vooruitzichten” leiden tot de volgende geconsolideerde financiële ramingen voor het boekjaar 2020:

Aangepaste EPRA-winst per aandeel: € 0,96;

Huurinkomsten: € 36 miljoen.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de geconsolideerde financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van de Europese Verordening (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de financiële ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende beroepsnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de International Standard on Assurance Engagements 3400 met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Care Property Invest nv toegepast. We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Care Property Invest nv.

Brussel, 1 september 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch(1)
Vennoot

(1) Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

4. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dient een bestuurder, die een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap betreffende een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur hoort, dit mede te delen aan de overige bestuursleden en dit voor dat de raad van bestuur een beslissing neemt. De verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang worden genotuleerd en integraal opgenomen in het jaarverslag of in een stuk dat samen met de jaarrekening wordt neergelegd. De notulen worden onverwijld medegedeeld aan de commissaris.

Vooralsnog hebben er zich nog geen belangenconflicten voorgedaan in 2020.

5. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2020 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Mandaat tot na Algemene Vergadering van 2021	
naam	functie
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder en Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder en Interne auditfunctie
Mandaat tot na Algemene Vergadering van 2022	
naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO) en Gedelegeerd Bestuurder, alsook Voorzitter van college van dagelijks bestuur
Carol Riské	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Paul Van Gorp	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Mandaat tot na Algemene Vergadering van 2024	
naam	functie
Valérie Jonkers	Gedelegeerd Bestuurder
Filip Van Zeebroeck	Gedelegeerd Bestuurder
Michel Van Geyte	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Ingrid Ceusters	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

In de zin van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen worden mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Caroline Riské, mevrouw Ingrid Ceusters, de heren Paul Van Gorp en Michel Van Geyte als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

College van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur bestaat op 30 juni 2020 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014:

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

6. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 3:6, 3:7, 3:8 en 3:32 WVV (voorheen artikel 96 en 119 W. Venn.) ondernomen.

7. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Kapitaalverhoging in natura

Op 15 januari 2020 verwierf Care Property Invest de projecten “La Reposée” en “New Beaugency” te Bergen en Bernissart middels een inbreng in natura van de grond en het vastgoed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.594.044 waarvan een bedrag van € 7.439.112 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 26.154.932 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.250.376 nieuwe aandelen.

Keuzedividend

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

Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 52% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 11 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2019), ingeleverd werden in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 6.970.784, dewelke een verdere groei van de vastgoedportefeuille moet bewerkstelligen.

Hiervoor werden 273.091 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 25,5255 per aandeel, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.970.784 (€ 1.624.755 in kapitaal en € 5.346.029 in uitgiftepremie). Bijgevolg werd het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest op 19 juni 2020 vertegenwoordigd door 21.918.213 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 6.377.578, werden in cash uitbetaald.

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

Kapitaalverhoging in geld (ABB)

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

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

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

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

8. Eigen aandelen

Naar aanleiding van het terugkoopprogramma van eigen aandelen dat werd aangekondigd op 8 april 2019 en dat kadert binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop eigen aandelen verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 16 mei 2018, werden door de Vennootschap 10.780 aandelen ingekocht aan een koers van € 23,19 per aandeel en 1.500 aandelen aan een koers van € 29,48 per aandeel. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest nv in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Per 30 juni 2020 heeft de Vennootschap hiervan nog 878 in portefeuille. Het totale bedrag van € 25.883 werd als een reserve opgenomen bij het eigen vermogen van de Vennootschap. De kapitaalwaarde van € 5.224 vertegenwoordigt 0,00004% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 30 juni 2020. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 26,45 op datum van 30 juni 2020 bedraagt € 23.223.

9. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

Hierbij verklaren Peter Van Heukelom, Willy Pintens, Dirk Van Den Broeck, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend, - de verkorte financiële staten die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap; en - dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.



II. Care Property Invest op de beurs

II. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

1.1 Aantal en soorten aandelen

Vermelde bedragen in euro.

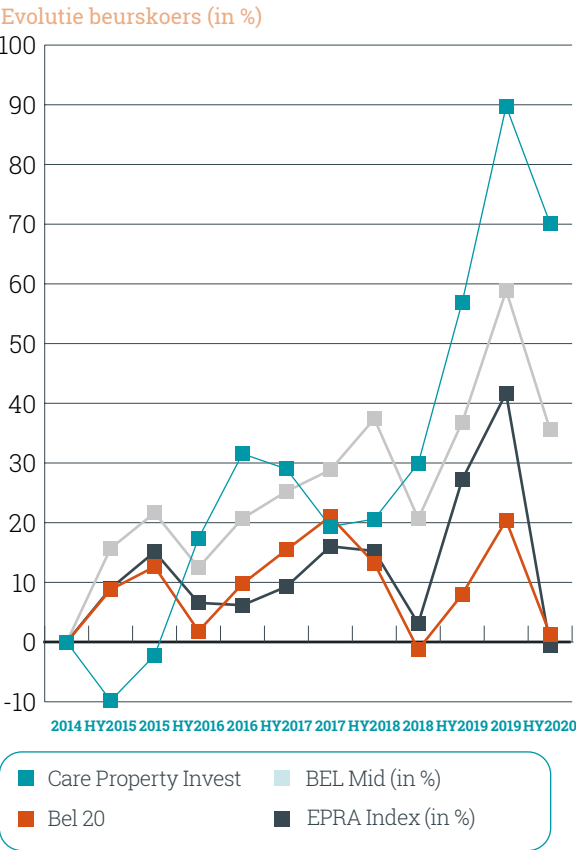
Aantal aandelen op	30 juni 2020	31 december 2019
Totaal aantal aandelen	24.110.034	20.394.746

waarvan:

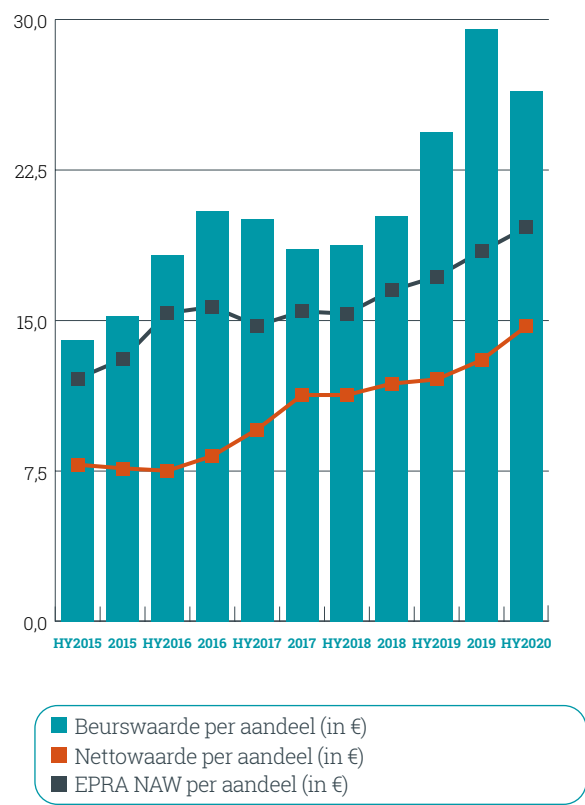
- aantal gewone aandelen	24.109.156	20.389.088
- aantal eigen aandelen	878	5.658

Waarde aandelen op	30 juni 2020	31 december 2019
beurskoers op datum	€ 26,45	€ 29,50
hoogste slotkoers over de periode	€ 34,90	€ 29,90
laagste slotkoers over de periode	€ 22,30	€ 19,90
gemiddelde beurskoers	€ 28,92	€ 24,96
beurskapitalisatie	€ 637.710.399	€ 601 645 007
nettowaarde per aandeel	€ 14,72	€ 13,06
premie t.o.v. reële nettowaarde	79,68%	125,87%
EPRA NAW	€ 19,66	€ 18,47
premie t.o.v. EPRA NAW	34,55%	59,68%
free float	100,00%	99,97%
gemiddeld dagelijks volume	39.038	18.551
omloopsnelheid	22,64%	23,67%

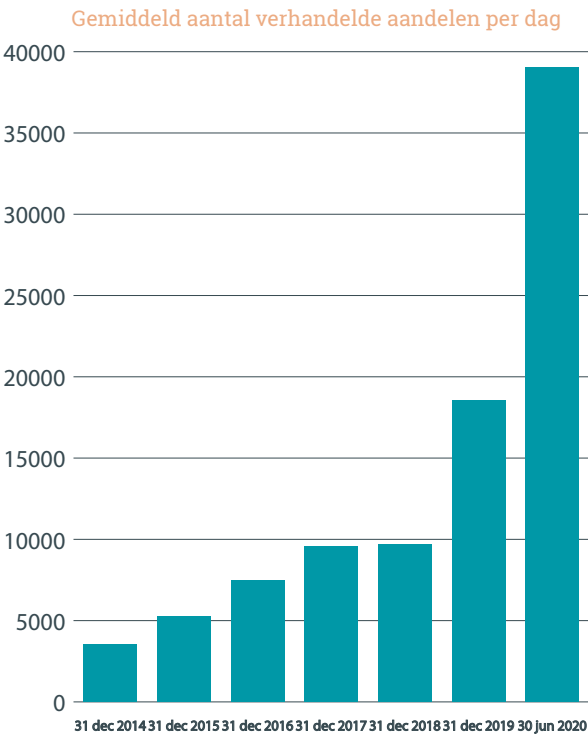
VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



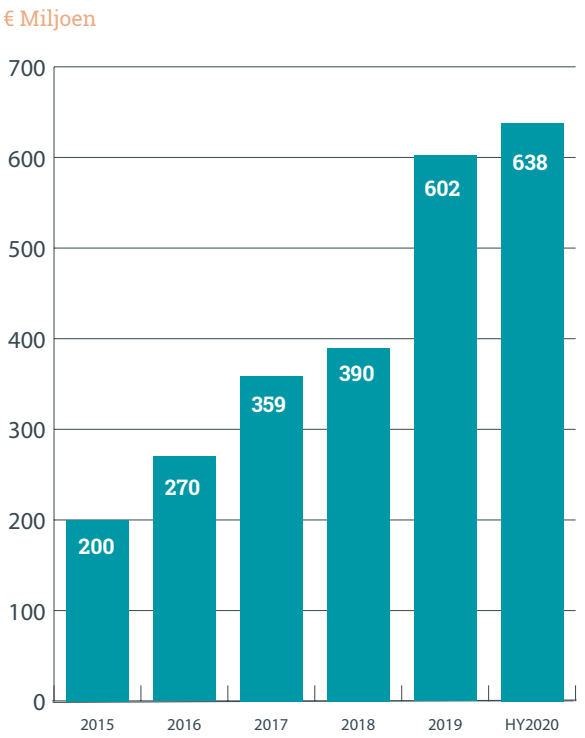
EVOLUTIE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOWAARDE (OF INVENTARISWAARDE) VAN HET AANDEEL



LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN



EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



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

1.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 30 juni 2020 opgenomen in 4 indexen, nl. de Euronext BEL Mid Index, de Euronext NEXT 150 index, de Euronext Real Estate Index en de GPR Index (General Europe en General Europe Quoted). Sinds december 2016 is de Vennootschap eveneens lid van de EPRA-organisatie en hoewel haar aandeel niet opgenomen is in de EPRA-index, gebruikt zij deze index als een benchmark en past zij eveneens de EPRA-normen toe bij haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering.

Opname index op 30 juni 2020	
Naam index	Gewicht indexopname
Euronext Bel Mid index (Euronext Brussels)	2,27%
Euronext NEXT 150 index (Euronext Brussels)	0,24%
Euronext Real Estate (Euronext Brussels)	2,58%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,1560%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,2241%

2. Dividendbeleid

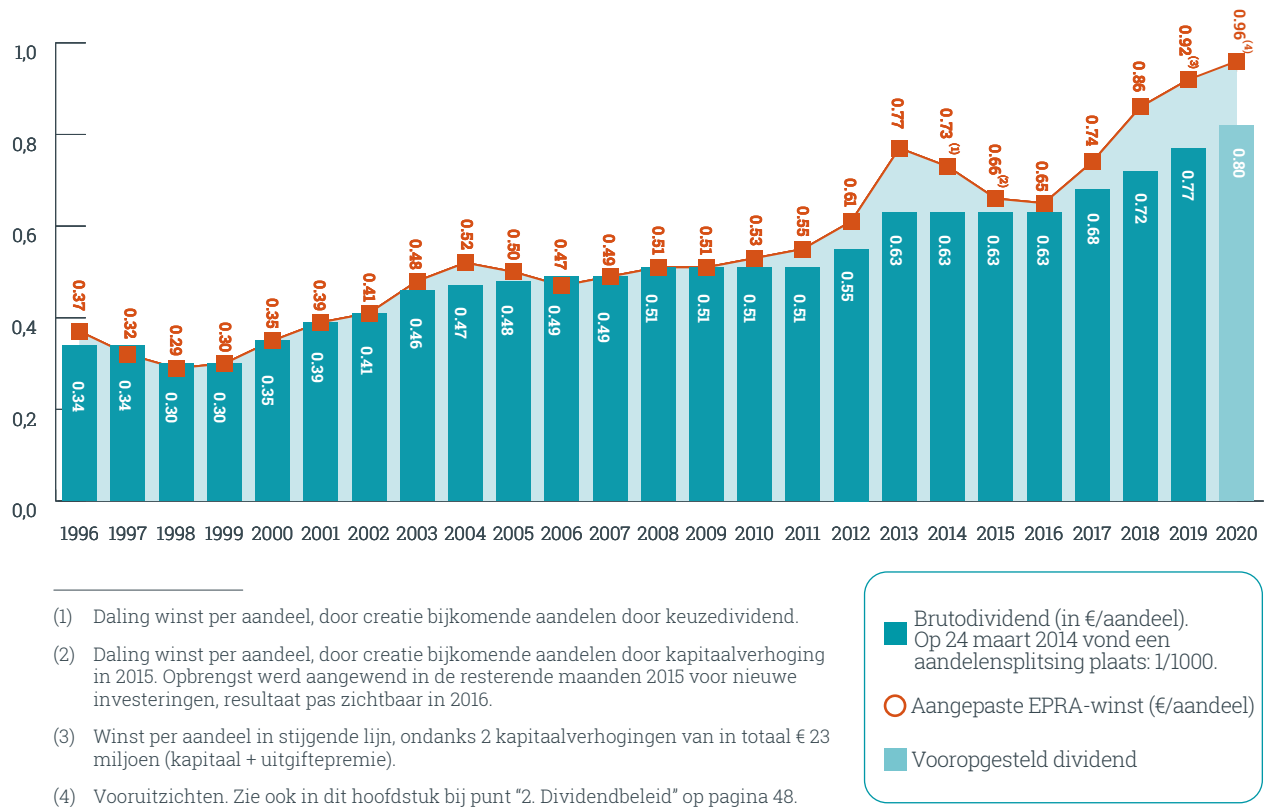
Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 7:211 WvV. – welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen – niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80%. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het oorspronkelijke prospectus⁽¹⁾, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. De Vennootschap hanteert als strategie het dividend te verhogen wanneer dit duurzaam mogelijk is en minstens stabiel te houden. Daarnaast beoogt zij een payout ratio die dicht bij het wettelijke minimum van 80% ligt en overweegt zij gebruik te maken van een keuzedividend om winst in de Vennootschap te houden ter financiering van haar groeistrategie.

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2020, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap verhoogt dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten naar minstens € 36 miljoen. Dit zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 0,96.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2020 een brutodividend uit te keren van minstens € 0,80 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,68 per aandeel. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

(1) Prospectus bij openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen zoals uitgegeven door Serviceflats Invest nv.

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



3. Obligaties en commercial paper

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en commercial paper via een MTN-programma bij Belfius. In het boekjaar 2020 werd dit programma verhoogd tot € 200 miljoen. Op 30 juni 2020 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

3.1 Obligaties

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	verval datum	looptijd in jaren	coupon	indicatieve koers per 30/06/2020
Care Property Invest nv	BE6296620592	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	103,28%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	104,31%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	109,26%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	105,96%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	109,22%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	31/01/2020	31/01/2028	8	0,90%	100,46%
Totaal		€ 21.000.000					

3.2 Commercial paper

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	verval datum	loop-tijd in maanden	coupon	indicatieve koers per 30/06/2020
Care Property Invest nv	BE6314981877	€ 500.000,00	5/07/2019	3/07/2020	12	0,142%	NB
Care Property Invest nv	BE6317286647	€ 3.500.000,00	6/11/2019	4/11/2020	12	0,272%	NB
Care Property Invest nv	BE6319001333	€ 1.000.000,00	5/02/2020	5/08/2020	6	0,162%	NB
Care Property Invest nv	BE6319098339	€ 4.000.000,00	12/02/2020	12/08/2020	6	0,161%	NB
Care Property Invest nv	BE6319201396	€ 1.000.000,00	17/02/2020	6/07/2020	4,5	0,118%	NB
Care Property Invest nv	BE6319361059	€ 1.500.000,00	25/02/2020	25/08/2020	6	0,144%	NB
Care Property Invest nv	BE6319412563	€ 2.500.000,00	27/02/2020	27/08/2020	6	0,142%	NB
Care Property Invest nv	BE6319512594	€ 3.400.000,00	4/03/2020	4/09/2020	6	0,100%	NB
Care Property Invest nv	BE6320779653	€ 500.000,00	24/03/2020	24/03/2021	12	0,364%	NB
Care Property Invest nv	BE6320869587	€ 5.000.000,00	27/03/2020	28/09/2020	6	1,050%	NB
Care Property Invest nv	BE6321410175	€ 3.000.000,00	16/04/2020	16/07/2020	3	0,302%	NB
Care Property Invest nv	BE6321640532	€ 1.500.000,00	27/04/2020	27/07/2020	3	0,739%	NB
Care Property Invest nv	BE6321640532	€ 3.300.000,00	27/04/2020	27/07/2020	3	0,708%	NB
Care Property Invest nv	BE6321674879	€ 3.000.000,00	27/04/2020	28/07/2020	3	0,358%	NB
Care Property Invest nv	BE6321724401	€ 1.500.000,00	30/04/2020	29/04/2021	12	0,441%	NB
Care Property Invest nv	BE6322003284	€ 1.000.000,00	15/05/2020	16/11/2020	6	0,603%	NB
Care Property Invest nv	BE6322018431	€ 5.000.000,00	15/05/2020	17/08/2020	3	0,297%	NB
Care Property Invest nv	BE6319512594	€ 17.000.000,00	4/06/2020	4/09/2020	3	0,570%	NB
Care Property Invest nv	BE6319201396	€ 4.000.000,00	4/06/2020	6/07/2020	1	0,162%	NB
Care Property Invest nv	BE6322660067	€ 11.500.000,00	19/06/2020	21/09/2020	3	0,504%	NB
Care Property Invest nv	BE6322690361	€ 5.000.000,00	22/06/2020	22/07/2020	1	0,047%	NB
Care Property Invest nv	BE6321640532	€ 5.000.000,00	25/06/2020	27/07/2020	1	0,042%	NB
Care Property Invest nv	BE6322914662	€ 3.000.000,00	29/06/2020	29/09/2020	3	0,498%	NB
Care Property Invest nv	BE6322939917	€ 5.000.000,00	30/06/2020	31/07/2020	1	0,046%	NB
Care Property Invest nv	BE6322951060	€ 5.000.000,00	29/06/2020	30/09/2020	3	0,147%	NB
Care Property Invest nv	BE6320869587	€ 2.000.000,00	30/06/2020	28/09/2020	3	0,125%	NB
Totaal		€ 98.700.000,00					

4. Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden, aangezien er geen meldingen in die zin zijn gedaan in het kader van de transparantiewetgeving.

Gedurende het eerste semester van 2020 ontving de Vennootschap geen nieuwe kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%, buiten de reeds gekende overschrijdingen van KBC Asset Management en Pensio B. Voor de publicatie van deze overschrijdingen verwijzen we naar de transparantieverklaringen op de website www.carepropertyinvest.be.

Aandelenverdeling op	30 juni 2020		25 juni 2020 ⁽³⁾		19 juni 2020 ⁽²⁾		15 januari 2020 ⁽¹⁾		31 december 2019	
	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	100,00%	24.109.156	100,00%	24.109.156	100,00%	21.917.335	100,00%	21.644.244	99,97%	20.039.088
EIGEN AANDELEN	0,00%	878	0,00%	878	0,00%	878	0,00%	878	0,03%	5.658
Gewone aandelen op naam	6,63%	1.597.858	6,46%	1.557.708	7,11%	1.557.708	12,08%	2.615.364	6,69%	1.364.988
Gewone gede-materialiseerde aandelen	93,37%	22.512.176	93,54%	22.552.326	92,89%	20.360.505	87,92%	19.029.758	93,31%	19.029.758

Op 30 juni 2020 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

- (1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van de woonzorgcentra met assistentiewoningen “La Reposée” en “New Beaugency”, gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart. Hiervoor werden op 15 januari 2020 1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt vanaf deze datum €128.777.653,39 en wordt vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 21.645.122 gewone volstorte aandelen, inclusief 878 eigen aandelen.
- (2) Het aantal aandelen wijzigde n.a.v. het keuzedividend dat Care Property Invest op 27 mei 2020 aanbood aan haar aandeelhouders. De succesratio hiervan bedroeg 52,22%, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 6.970.784,32, en de uitgifte van 273.091 nieuwe gewone aandelen tegen een uitgifteprijs van € 25,5255 per aandeel. Bijgevolg werd het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest vanaf 19 juni 2020 vertegenwoordigd door een totaal van 21.918.213 volledig volgestorte gewone aandelen.
- (3) Het aantal aandelen wijzigde n.a.v. het een kapitaalverhoging d.m.v. versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuild offering) bij internationale institutionele beleggers waarbij zij 2.191.821 nieuwe aandelen plaatste tegen een uitgifteprijs van € 27,25 per aandeel. Hierdoor steeg het aantal uitstaande aandelen van de Vennootschap van 21.918.213 naar 24.110.034 gewone aandelen. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedroeg vanaf deze datum € 143.442.647.



5. Financiële kalender

TUSSENTIJDSE VERKLARING 3^{DE} KWARTAAL 2020

4 november 2020, na beurstijd



III. EPRA

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



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

Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 600 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 273 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.

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.



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 FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index is per 30 juni 2020 samengesteld op basis van een groep van 102 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 253 miljard (volledige marktkapitalisatie).

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). 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.

1.2. 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.

Periode afgesloten op		30 juni 2020	30 juni 2019
EPRA winst	<i>x 1.000</i>	10.750	10.889
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	<i>€/aandeel</i>	0,49	0,53
Aangepaste EPRA-winst	<i>x 1.000</i>	10.735	9.217
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).	<i>€/aandeel</i>	0,49	0,45
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	14,22%	5,14%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	14,22%	5,14%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
Periode afgesloten op		30 juni 2020	31 december 2019
EPRA NAW	<i>x 1.000</i>	473.956	376.686
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	<i>€/aandeel</i>	19,66	18,47
EPRA NNNAW	<i>x 1.000</i>	410.475	325.018
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	<i>€/aandeel</i>	17,03	15,94
EPRA NRV	<i>x 1.000</i>	429.066	341.920
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten.	<i>€/aandeel</i>	17,80	16,77
EPRA NTA	<i>x 1.000</i>	413.793	331.277
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	<i>€/aandeel</i>	17,16	16,25
EPRA NDV	<i>x 1.000</i>	410.475	325.018
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	<i>€/aandeel</i>	17,03	15,94

Periode afgesloten op		30 juni 2020	31 december 2019
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,09%	5,15%
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.			
EPRA aangepaste NIR (topped-up NIY)	%	5,09%	5,20%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,00%	0,00%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 juni 2020 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

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. het eerste semester van 2020, a.d.h.v. een beperkt nazicht of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde verkorte financiële staten.

1.2.1. EPRA-WINST

(x € /aandeel)		
Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	4.786	6.694
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	5.964	4.195
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-87	-258
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	6.051	4.453
EPRA-winst	10.750	10.889
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	22.091.179	20.390.588
EPRA-winst per aandeel (in €)	0,49	0,53

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

1.2.2. AANGEPASTE EPRA-WINST

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	4.786	6.694
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	5.949	2.523
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-87	-258
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	6.051	4.453
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	-15	-1.672
Aangepaste EPRA-winst	10.735	9.217
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	22.091.179	20.390.588
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)	0,49	0,45

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

1.2.3. RECONCILIATIE EPRA-WINST NAAR AANGEPASTE EPRA-WINST

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
EPRA-winst	10.750	10.889
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	101	85
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-116	-1.897
ander portefeuilleresultaat	0	141
Aangepaste EPRA-winst	10.735	9.217

(x € /aandeel)		
Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
EPRA-winst	0,4866	0,5340
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0046	0,0042
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-0,0052	-0,0930
ander portefeuilleresultaat	0,0000	0,0069
Aangepaste EPRA-winst	0,4859	0,4520
gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen	22.091.179	20.390.588

1.2.4. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
NAW volgens de jaarrekeningen	354.894	266.291
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	14,72	13,06
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	354.894	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de financiële leasings. ⁽¹⁾	87.891	87.777
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	-28.826	-22.618
(v.a) Uitgestelde belastingen.	-2.345	0
EPRA NAW	473.956	376.686
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.109.156	20.389.088
EPRA NAW per aandeel (in €)	19,66	18,47

(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.

1.2.5. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
EPRA NNAW	473.956	376.686
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-28.826	-22.618
(ii) Reële waarde van de schuld	-32.309	-29.051
(iii) Uitgestelde belastingen	-2.345	0
EPRA NNNAW	410.475	325.018
Aantal aandelen ⁽¹⁾	24.109.156	20.389.088
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	17,03	15,94

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

1.2.6. EPRA NET REINSTATEMENT VALUE (NRV)

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	354.894	266.291
Verwaterde NAW	354.894	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	87.891	87.777
Verwaterde NAW aan fair value	442.785	354.069
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-28.826	-22.618
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	15.108	10.469
EPRA NRV	429.066	341.920
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.109.156	20.389.088
EPRA NRV per aandeel (in €)	17,80	16,77

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

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

1.2.7. EPRA NET TANGIBLE ASSETS (NTA)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	354.894	266.291
Verwaterde NAW	354.894	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	87.891	87.777
Verwaterde NAW aan fair value	442.785	354.069
Uit te sluiten:		
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-28.826	-22.618
(viii.b) Immateriële vaste activa	-165	-174
EPRA NTA	413.793	331.277
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.109.156	20.389.088
EPRA NTA per aandeel (in €)	17,16	16,25

1.2.8. EPRA NET DISPOSAL VALUE (NDV)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	354.894	266.291
Verwaterde NAW	354.894	266.291
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	87.891	87.777
Verwaterde NAW aan fair value	442.785	354.069
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-32.309	-29.051
EPRA NDV	410.475	325.018
Aantal aandelen ⁽²⁾	24.109.156	20.389.088
EPRA NDV per aandeel (in €)	17,03	15,94

- (1) De reële waarde van de “vorderingen financiële leasing” werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.
- (2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

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

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	503.426	355.560
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	291.377	286.714
Projectontwikkelingen. (-)	-49.405	-43.062
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	745.398	599.212
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	13.054	8.606
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	758.452	607.818
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	38.572	31.287
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	38.572	31.287
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	15	303
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	38.588	31.590
EPRA NIR (in %)	5,09%	5,15%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,09%	5,20%

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

1.2.10. EPRA HUURLEEGSTAND

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
Huoppervlaktes (in m²)	0	0
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	0
GHW van de totale portefeuille	0	0
EPRA huurleegstand (in %)	0,00%	0,00%

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 30 juni 2020 is er geen leegstand voor het project “Tilia”.

1.2.11. VASTGOEDPORTEFEUILLE - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE ⁽¹⁾

(x € 1.000)							
Periode afgesloten op	30 juni 2020	30 juni 2019					
	Nettohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille ⁽²⁾	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Nettohuurinkomsten van de periode	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille ⁽²⁾	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	13.901	1.115	0	14.925	16.041	14.154	1,82%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.337	1.032	0	7.147	8.179	6.521	
Financiële leasings	7.564	83	0	7.778	7.862	7.632	
Nederland	140	150	0	753	903	144	2,65%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	140	150	0	753	903	144	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	14.041	1.266	0	15.678	16.943	14.297	1,82%

(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

1.2.12. EPRA KOSTRATIO'S

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-2.549	-740
Algemene kosten van de vennootschap.	-3.645	-2.560
Andere operationele opbrengsten en kosten.	1.097	1.821
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-2.549	-740
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-2.549	-740
Brutohuurinkomsten (C)	17.921	14.400
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	14,22%	5,14%
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	14,22%	5,14%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	1.543.388	516.682

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

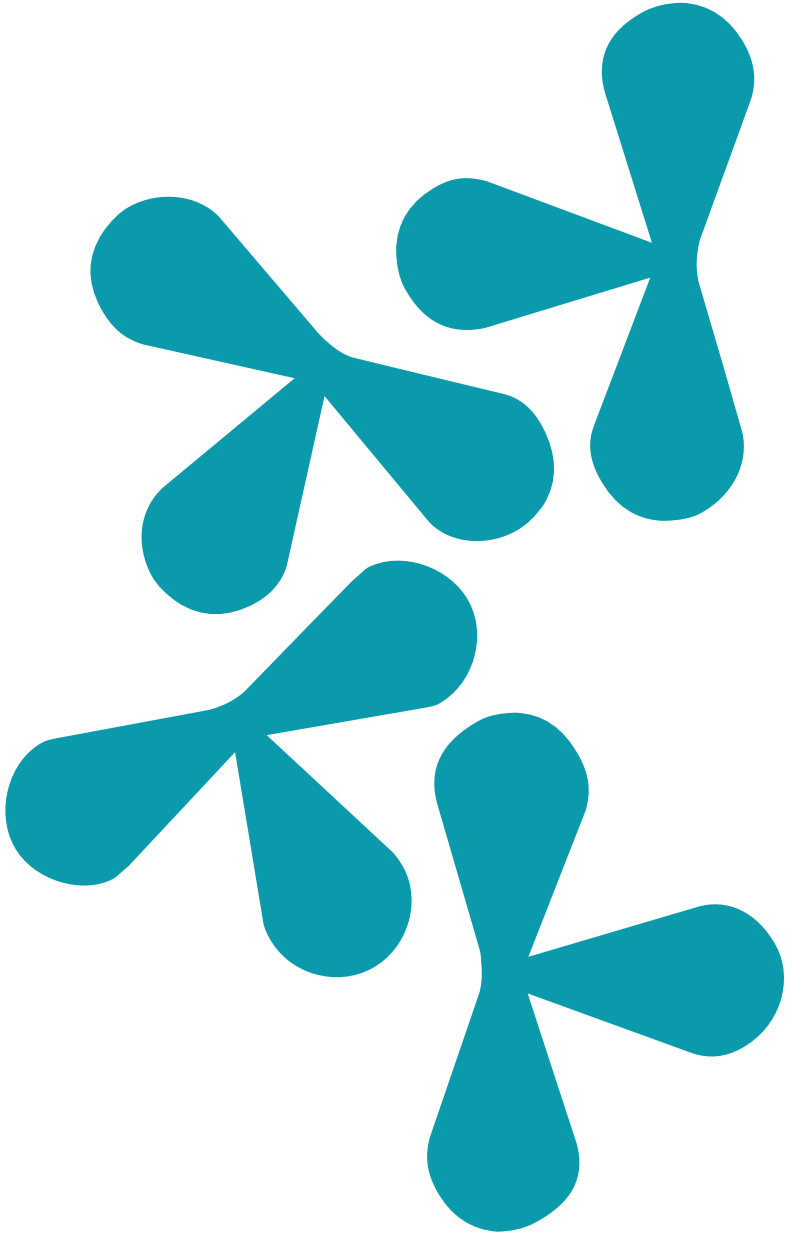
1.2.13 EPRA CAPEX (x €1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	132.576	35.066
(2) Ontwikkeling	22.726	15.543
(3) Vastgoed in exploitatie	16.493	-1.189
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	171.795	49.419

Periode afgesloten op 30 juni	2020	2019
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. financiële leasings		
(1) Acquisities	4.290	15.370
(2) Ontwikkeling	-11.725	9.931
(3) Vastgoed in exploitatie	4.561	-161
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings	-2.874	25.140

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

Care Property Invest blijft streven naar de voortdurende verbetering van haar financiële transparantie en een verbeterde toepassing van de EPRA BPR.





IV. Vastgoedverslag

1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren. Dit is het segment waarin zij vandaag hoofdzakelijk actief is, maar zeker niet uitsluitend, want in 2014 breidde zij de omschrijving van haar maatschappelijk doel uit naar de markt voor mensen met een beperking om ook in dit segment projecten te realiseren. Ook geografische expansie stond op de agenda door de realisatie van een doeluitbreiding naar de ganse Europese Economische Ruimte. De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof wierpen reeds in 2018 haar vruchten af met een substantieel aantal nieuwe investeringen, waarvan als kers op de taart ook haar eerste verwervingen in de Nederlandse zorgvastgoedmarkt In juni 2020 maakte zij de stap naar haar derde doelmarkt, Spanje. De vennootschap wil zich, gesterkt door haar 25 jaar ervaring eveneens verankeren in dit Zuid-Europese land, waarvoor statistieken voorspellen dat het aantal 65+-ers tegen 2040 zal toenemen met maar liefst 67%.

In het eerste semester van 2020 ging Care property Invest over tot de effectieve verwerving van 9 projecten en tekende eveneens het akkoord onder opschortende voorwaarden voor 3 bijkomende projecten.

De Belgische vastgoedportefeuille werd in de loop van het eerste semester van 2020 verrijkt met 5 nieuwe vastgoedbeleggingen, zijnde het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen “New Beaugency” te Bernissart, het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen “La Reposée” te Bergen, het woonzorgcentrum “Keymolen” te Lennik, het woonzorgcentrum “Westduin” te Westende en de groep van assistentiewoningen “De Wand” te Laken. Voorts tekende zij eveneens het akkoord onder opschortende voorwaarden voor het woonzorgcomplex voor mensen met een beperking “La Lucine” (Maison d’Accueil Spécialisée) te Stembert en het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen “Dungelhof” te Lier. Meer informatie over deze projecten staat in het hoofdstuk “I. Tussentijds Beheersverslag”, punt “2.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2020” op pagina 14.

Op 7 januari 2020 kon zij ook de oplevering melden van de groep van assistentiewoningen “Assistentiewoningen De Stille Meers” te Middelkerke, een project gegund door het OCMW van Middelkerke.

In Nederland ging de Vennootschap over tot de verwerving van maar liefst 4 nieuwe projecten, allen vastgoedbeleggingen. Het gaat hier concreet om de verwerving van de zorgresidentie met zorghotel “Boarnsterhim State” te Aldeboarn, de zorgresidentie “Villa Oranjepark” te Oegstgeest, de zorgresidentie “Het Witte Huis” te Oegstgeest, en de zorgresidentie “De Meerhorst” te Heemstede. Meer informatie over deze projecten staat in het hoofdstuk “I. Tussentijds Beheersverslag”, punt “2.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2020” op pagina 14.

Zoals vermeld bovenaan deze pagina kon de Vennootschap ook haar eerste acquisities in Spanje aankondigen. Op 22 juni 2020 tekende zij het akkoord onder opschortende voorwaarden voor de ontwikkeling van het woonzorgcentrum “Emera Mostoles” in Mostoles (Madrid). “I. Tussentijds Beheersverslag”, punt “2.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2020” op pagina 14.

Op 24 juli 2020, na afsluiting van het eerste semester van 2020, verwierf zij haar tweede project op Spaanse bodem, zijnde het te ontwikkelen woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen “Emera Carabanchel” te Carabanchel (Madrid). Meer informatie over deze projecten staat in het hoofdstuk “I. Tussentijds Beheersverslag”, punt “2.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2020” op pagina 26.

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel bepaald door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van zowel de Belgische, Nederlandse als de Spaanse bevolking. Bij nieuwe investeringsdossiers, focust de Vennootschap op kwalitatieve gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters waar een lange termijn verbintenis kan worden afgesloten, dit bij voorkeur onder een triple net regime. De Vennootschap hanteert deze strategie voor al de markten waar zij actief is.

Care Property Invest beantwoordt met haar aanpak tegelijkertijd aan de verwachtingen en noden van de operatoren in deze markt door het aangaan van langetermijncontracten en -samenwerkingen.

Vanuit haar ervaring met het bouwen van serviceflats voor de Vlaamse Overheid, vormen Belgische lokale overheden en caritatieve organisaties nog steeds een belangrijke doelgroep. In dit segment nam de vraag naar betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking door de economische crisis sterk toe. Care Property Invest richt zich eveneens sterk op de privémarkt door de realisatie van woonzorgprojecten met ervaren private operatoren in België, Nederland en Spanje.

Hieronder neemt de Vennootschap de beschrijving op van de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is, zoals aangeleverd door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, bovenop het waarderingsverslag:

Markt van de huisvesting voor senioren in België ⁽¹⁾

De eerste helft van 2020 werd gekenmerkt door het uitbreken van de COVID-19-crisis. De samenleving in zijn geheel maar vooral de woonzorgcentra werden hierdoor zwaar getroffen. Het collectieve aspect, in combinatie met vaak beperktere middelen qua personeel en bescherming, maken deze instellingen erg kwetsbaar voor epidemieën.

Dit heeft zijn gevolgen voor de exploitant van zorgvastgoed: Aan de kant van de instroom van nieuwe bewoners lijkt er zich vooral een korte-termijn-probleem voor te doen. Bewoners werden weggehaald uit woonzorgcentra, die ook kampten met een substantieel aantal overlijdens, terwijl een opnamestop gold tijdens de lockdown-periode. Zodra alle crisismaatregelen voorbij zijn, kunnen we een nieuwe instroom verwachten, gelet op de vergrijzingsstatistieken en toenemende zorgbehoefendheid van de bevolking.

Aan de zijde van exploitatiekosten en beschikbare middelen zouden zich wel problemen kunnen voordoen. Personeelskosten zullen stijgen, zowel vanuit verwachtingen van het personeel zelf als vanuit de nood aan voldoende opgeleid zorgend personeel. Er zullen ook bijkomende middelen moeten gaan naar bescherming en preventie van personeel en bewoners.

Zorgvastgoed wordt relatief hoog gewaardeerd wegens de achterliggende lange termijn triple-net-contracten met professionele en solvabele exploitanten. Deze contracten worden gewaardeerd met beperkte risico's. Dat resulteert vandaag in prime yields met nog lang lopende contracten die schommelen tussen 4 procent en 4,5 procent, waardoor men zou kunnen stellen dat zorgvastgoed bijna eerder als financieel product dan als vastgoedproduct wordt beschouwd. Deze crisis zal wellicht aantonen dat ook het zorgvastgoed inherent risico kent: langetermijncontracten houden slechts stand zolang de EBITDAR van de exploitatie geen schokken kent. De continuïteit in exploitatie van woonzorgcentra tijdens de komende maanden zal moeten uitwijzen of er een impact zal zijn op de huidige zorgvastgoedmarkt en meer bepaald op de actuele yields.

(1) Opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag volledig en ongewijzigd opgenomen met akkoord van Stadim cvba.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt de laatste jaren steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld t.o.v. omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De “verbonden” splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien zich ingrepen opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften, vormen de achillespees. Wat rest er als waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen is, de bekende blauwe zone: welke mogelijkheden tot herbestemming resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussenkomsten, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het inschatten en opvolgen van alle mogelijke technische, reglementaire en exploitatie-gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve terechte sociale motieven is het bovendien op termijn onmogelijk het legioen van mede-eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware investeringen te verplichten. Hopelijk wordt deze wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende regionale deelentiteiten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tegelijkertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 5%. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten gemeenschappelijk kunnen worden aangeboden zoals voeding, ontvangst, enz., kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan, ook voor lokale projecten.

Markt van de huisvesting voor senioren in Nederland ⁽¹⁾

Nederlandse economie

De Nederlandse economie liet sinds 2016 een krachtig herstel zien met een hoogtepunt het jaar 2017. Sinds 2018 was in Nederland een afvlakking van de economische groei zichtbaar. Volgens de eerste berekening van het CBS, op basis van in juli 2020 beschikbare gegevens, is het bruto binnenlands product (bbp) in het tweede kwartaal van 2020 met 8,5 procent gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder. Hiermee is het Nederlands BBP ongeveer terug op het niveau van 2014. Dit als gevolg van de uitbraak van het Covid-19 virus in maart 2020. Een dergelijke krimp is niet eerder door het CBS gemeten. De daling van het bbp in het tweede kwartaal van 2020 is voor meer dan de helft toe te schrijven aan de sterk gedaalde consumptie door huishoudens. Verder namen ook de investeringen en het handelssaldo sterk af. De krimp in Nederland was wel kleiner dan gemiddeld in de eurozone.

Inkomens en werkloosheid

De werkloosheid in Nederland is in juni 2020 uitzonderlijk snel opgelopen. Was in mei nog 3,6 procent van de beroepsbevolking werkloos, in juni is dit percentage opgelopen naar 4,3 procent. In november 2008, aan het begin van de krediet crisis, was het werkloosheidspercentage in Nederland ook 3,6 procent, maar liep in 7 maanden op naar 4,3% (419.000). De snel oplopende werkloosheid is eveneens toe te schrijven aan de uitbraak van het Covid-19 virus. De ontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2020 zijn lastig te duiden. Zo steeg, naast de stijging van de werkloosheid, ook het aantal werkenden met 45.000 in juni.

De Cao-lonen zijn in Nederland het eerste kwartaal van 2020 nog met 3,1 procent gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De contractuele lonen laten een soortgelijke ontwikkeling zien. Na het eerste kwartaal van 2009 is de loonstijging niet meer zo groot geweest. De beschikbare inkomens zullen in Nederland naar verwachting voorlopig niet meer verder verbeteren door stabilisering van de brutobeloning van werkenden.

Inflatie

De inflatie in Nederland is in het tweede kwartaal van 2020 teruggelopen naar een niveau van 1,6%, waar deze in 2019 nog opliep naar 2,7%. In voorgaande jaren lag de inflatie op een gematigd, vergelijkbaar, niveau met 1,6% in 2018 en 1,3% in 2017. De verhoogde inflatie in 2019 werd overwegend veroorzaakt door verhogingen van energiebelastingen en de verhoging van het lage btw-tarief (van 6% naar 9%). De inflatie van 1,6% in juni ligt in lijn met eerdere verwachtingen van een prijsstijging rond 1,4%.

Woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt blijft krap. De huizenprijzen in Nederland blijven, ondanks de uitbraak van het Covid-19 virus, verder stijgen. In het tweede kwartaal van 2020 (juni) lagen de prijzen van bestaande koopwoningen landelijk 7,6% hoger dan in hetzelfde kwartaal in 2019. In 2019 groeiden huizenprijzen nog met 6,7% op jaarbasis. De daling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen vlakt af, maar dat is hoofdzakelijk tot te schrijven aan het beperkte aanbod. Met name in de grote steden is de woningmarkt nog steeds krap en door de achterblijvende nieuwbouw neemt de krapte verder toe.

De stikstof- en PFAS-problematiek heeft in Nederland invloed op de bouwproductie. In het tweede kwartaal is zelfs een krimp van de bouwproductie gesignaleerd, ondanks het beleid tot versnellen van de bouwproductie.

(1) Opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag volledig en ongewijzigd opgenomen met akkoord van Stadim cvba.

Nederlandse zorgvraag

De zorg in Nederland is sterk in ontwikkeling. Het voormalige bouwregime is afgeschaft. In plaats daarvan is er in Nederland een normatief bekostigingssysteem voor de kapitaalslasten van de zorg geïntroduceerd. Nederlandse zorginstellingen zijn hiermee zelf verantwoordelijk geworden voor het exploiteren van het zorgvastgoed. Door deze hervorming zullen geleidelijk aan steeds minder zorgvragers een beroep doen op de bestaande intramurale zorg. Indien het de zorginstelling niet lukt de bezettingsgraad van hun zorgvastgoed op peil te houden, dan lopen zij zowel de vergoeding voor de zorg, als huisvesting en verblijf mis. Nederlandse zorginstellingen worden hiermee gedwongen zich doelgericht en efficiënt te gedragen. Het huren van zorgvastgoed is daarbij een optie geworden. Als gevolg van de extramuralisatie van de zorg is in Nederland een markt ontstaan voor het beleggen in zorgvastgoed.

Markt voor Nederlands Zorgvastgoed

Van Nederlandse Woningbouwcorporaties wordt verlangd dat zij zich hoofdzakelijk focussen op het exploiteren van sociale woningbouw, waardoor de Nederlands traditionele belegger in zorgvastgoed, genoodzaakt is veel minder actief te zijn op dit terrein. Zichtbaar is dat steeds meer Woningbouwcorporaties hun zorg-gerelateerde bezit afstoten en op afstand zetten. Beursfondsen, pensioenfondsen en vermogende particulieren investeren steeds meer in Nederlands zorgvastgoed. In de langdurige zorg ontpoppen de private partijen zich als alternatief voor de woningcorporaties.

Als gevolg van de extramuralisatie van de zorg, waarbij de focus ligt op het zo lang mogelijk thuis blijven wonen, is in Nederland een sterke vraag ontstaan naar vrije sector zorgappartementen. Hierdoor is in korte tijd een snelgroeiend tekort ontstaan aan zorgappartementen. Het tekort aan vrije sector zorgappartementen in Nederland blijft groeien. Door de sterke vraag is het tekort in Nederland opgelopen tot circa 32.000 appartementen. Zolang dit aanbod niet wordt verruimd, zal dit tekort naar verwachting verder oplopen tot een niveau van circa 52.000 woningen in 2040. De Nederlandse zorgvastgoedmarkt is naar schatting ongeveer net zo groot als de Nederlandse kantorenmarkt. De markt is niet alleen groot, maar ook divers, met extra- en intramurale zorgwoningen en eerstelijns- en tweedelijnszorgvastgoed. Bij eerstelijns zorg moet gedacht worden aan de huisarts of fysiotherapeut, die tegenwoordig steeds vaker samen in een gezondheidscentrum gehuisvest zijn. Een voorbeeld van tweedelijnszorg is het ziekenhuis. Extra- en intramurale zorgwoningen krijgen ook wel de term ‘Care’ mee, terwijl de eerste- en tweedelijnszorg ook wel ‘Cure’ genoemd worden. Grote pluspunten van Nederlands zorgvastgoed zijn de relatief stabiele verwachtingen ten aanzien van het rendementen, de conjuncturele ongevoeligheid, de beperkte correlatie met andere vastgoedsegmenten en de mogelijkheid om vaak langjarige huurovereenkomsten te sluiten.

Beleggingsvolume

In de eerste helft van 2020 werd er in Nederland voor circa € 327 miljoen aan zorgvastgoed gekocht door beleggers. Dit is circa 33% lager dan in de eerste helft in 2019 (€ 489 miljoen). Dit komt voornamelijk door de coronacrisis. Eigenaren schoven transacties vooruit en brachten hun vastgoed (nog) niet op de markt. Ondanks de huidige daling in de beleggingsmarkt, veelal veroorzaakt door vertraging, blijft er nog altijd veel vraag naar zorgvastgoed vanuit beleggers. Er is echter nog altijd een tekort aan zorgvastgoed in Nederland, met name aan geschikte huisvesting voor senioren. Ook de vergrijzing blijft toenemen. Hierdoor wordt verwachten dat – zolang er geen nieuwe coronamaatregelen komen – de daling tijdelijk van aard is en er vanaf het vierde kwartaal van 2020 meer beleggingsactiviteitesignaleerd zal worden.

De zorgvastgoedmarkt in Nederland wordt volwassener en blijft zich professionaliseren, er is dan ook steeds meer interesse vanuit buitenlandse partijen, zowel vanuit beleggers als zorgexploitanten. Zo hebben bijvoorbeeld Korian en Orpea uit Frankrijk al overnames gedaan van woonzorgconcepten in Nederland.

Naar verwachting zullen de komende jaren meer nieuwe buitenlandse partijen tot de Nederlandse markt toetreden.

Volgens branchevereniging Actiz zijn er de komende jaren miljardeninvesteringen nodig om de woningnood voor ouderen in Nederland op te vangen. Ook in de Eerste Kamer is de behoefte aan seniorenwoningen aan de kaak gesteld vanuit de overtuiging dat het toevoegen van woningen in dit segment tot een betere doorstroming op de gehele woningmarkt zal leiden. Slechts circa een derde van het transactievolume in zorgvastgoed betreft nieuwbouw. Het aandeel nieuwbouw daalde van 41 procent in 2018 naar 36 procent in 2019. Doordat de uitbreiding van de voorraad achterblijft bij de groeiende vraag naar geschikte huisvesting voor senioren loopt het tekort aan deze woningen verder.

Belang van goede zorghuisvesting

De coronacrisis laat zien dat goed ingerichte zorghuisvesting van groot belang is. “Er is op veel plekken een tijdelijk bezoekverbod ingesteld,” aldus van der Poel. “Om te kunnen focussen op het leveren van goede zorg en om flexibel te zijn in tijden van crisis is goede zorghuisvesting belangrijk. Het is bijvoorbeeld slim om een gebouw zo te ontwerpen dat bewoners goed van elkaar gescheiden kunnen worden en dat er ‘neutrale’ (buiten)ruimten zijn waar bezoekers terecht kunnen. Duurzaamheid en evidence-based design zijn twee elementen die een grote rol kunnen spelen bij een goede inrichting die bijdraagt aan de gezondheid, veiligheid en mentale toestand van bewoners.”

Rendementen

De hoge beleggingsdruk in het algemeen maar ook de stijgende belangstelling voor zorgvastgoed in het bijzonder, zorgen ervoor dat de druk op de aanvangsrendementen blijft. De druk is in alle segmenten zichtbaar. In de afgelopen jaren laat het directe rendement van Nederlands zorgvastgoed (ook wel het kasstroom rendement genoemd) een relatief stabiel verloop zien rond een niveau van 5,50%. Ook in 2019 en de eerste helft van 2020 lijkt dit rendement op een stabiel niveau te zijn gebleven. Rentetarieven op Nederlandse zorgobligaties die specifiek in zorgvastgoed geïnvesteerd worden schommelen tussen 5,00 tot 6,50%. Veel beleggers zitten vooral in een fonds vanwege de relatieve ‘zekerheid’ over het directe rendement. Een belangrijke indicatie hiervoor zijn de bruto- aanvangsrendement (BAR), ofwel de huurinkomsten in het eerste jaar van de exploitatie gedeeld door de investering.

In de markt was in 2018 nog een daling van de bruto-aanvangsrendementen ten opzichte van 2017 zichtbaar. In 2019 zette deze daling van de aanvangsrendementen verder door. Onderstaande percentages vertegenwoordigen de ‘prime A-1’ bruto-aanvangsrendementen die van toepassing waren in de eerste helft van 2018. Hierbij is voor woonzorgvastgoed uitgegaan van een 15-jarige marktconforme huurovereenkomst met een solvabele huurder, in een nieuw gebouw dat volledig geschikt is voor de betreffende zorgexploitatie en gelegen is op een goede locatie.

Eerstelijns gezondheidscentra	5,60%
Tweedelijnscentra	6,00%
Intramuraal vastgoed	5,10%
Extramuraal (woon)zorgvastgoed	4,25%
Particuliere (woon)zorgvastgoed	5,35%

De markt voor Spaans zorgvastgoed⁽¹⁾

Economische context

De afgelopen 5 jaar heeft de Spaanse vastgoedmarkt aanzienlijke bedragen aan internationaal kapitaal aangetrokken. Sinds maart 2020 wordt de Spaanse economie echter beïnvloed door de wereldwijde Coronapandemie, de lockdownmaatregelen en de beperkingen om de verspreiding van het virus tegen te gaan. Deze situatie geldt evengoed voor andere landen, hoewel sommige landen veel minder geïmpacteerd zijn. Dit heeft als gevolg dat investeerders de wijziging van het BBP nauwlettend in de gaten houden. Verwacht wordt dat het BBP in 2020 met 9,8% zal dalen en in 2021 opnieuw met 7,4% zal groeien. In 2020 zal de consumptie met 14,3% dalen om opnieuw te stijgen met 9,6% in 2021. Gezien het belang van het toerisme voor de Spaanse economie is het nog maar de vraag hoe dit zal herstellen als we uit de lockdown komen en hopelijk een tweede golf van corona-infecties kunnen voorkomen. In deze context is het duidelijk dat de investeringsvolumes in bepaalde types van vastgoed waarschijnlijk zullen dalen. Beleggers herbeoordelen de investeringsmogelijkheden in de Spaanse markt in functie van risico, rendement en evolutie van de vastgoedwaarde.

Ondanks de huidige onzekerheid heeft de Spaanse vastgoedmarkt een fiscaal aantrekkelijk REIT-regime ingevoerd dat de afgelopen jaren, met succes vers kapitaal heeft aangetrokken. Het nieuw en gediversifieerd kapitaal dient als een stabiliserende factor, alsook beter fungerende kredietmarkten. In vergelijking met 2007/08, is de markt minder blootgesteld aan wijzigingen van de vastgoedwaarden en/of gedeeltelijke kwijtschelding van schulden.

De werkloosheid in Spanje is hoog en bedraagt 18% in 2020 (vergelijkbaar met de situatie van 3 jaar geleden). In dit percentage werd echter geen rekening gehouden met de niet-geregistreeerde activiteiten, welke vooral voorkomen in landelijke en toeristische regio's. De toeristische regio's, vooral kustgebieden, zullen dit jaar negatief beïnvloed worden door een algemene daling van consumenten uitgaven.

Op politiek vlak heeft Spanje, na de verkiezingen van 10 november 2019 een linkse coalitieregering, met een kleine meerderheid, gebaseerd op verschillende regionale partijen, afhankelijk van de overeenkomst, waardoor politieke onzekerheid blijft heersen. De huidige crisis zal een stresstest zijn voor de huidige regering, die nu voor het eerst sinds enkele jaren geconfronteerd wordt met een stijgende werkloosheid, dalende consumptie en een krimpend BBP. Afgezien van een korte maar forse recesie dit jaar, wordt een significant herstel in 2021 verwacht. Bovendien zorgen de lage olieprijsen voor een positief effect op de Spaanse economie.

Eenmaal de markt herstelt, in de veronderstelling dat er geen tweede golf en lockdown plaatsvindt, zijn onze vooruitzichten voor de vastgoedmarkt positief met een stevige opleving in 2021. Op korte termijn vrezen we dat een terugval van bedrijfsactiviteiten zwaar op de economie kan wegen. Zodra deze gezondheidscrisis achter de rug is, zal het vertrouwen snel terug kregen en zullen de markten snel herstellen. Momenteel zijn banken voorzichtiger om nieuwe kredieten te verschaffen, gegeven het potentieel risico van een tweede lockdown in het najaar.

(1) Opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag volledig en ongewijzigd opgenomen met akkoord van Cushman&Wakefield.

Demografische evolutie

In 2018 is 19% van de Spaanse bevolking ouder dan 65 jaar. Er wordt verwacht dat dit zal stijgen tot 31,1% in 2040. In 2018 is ongeveer 6,2% van de Spaanse bevolking ouder dan 80 jaar, en dit zal stijgen tot 10,3% in 2040. De gemiddelde levensverwachting in Spanje in 2018 is 83 jaar en behoort hiermee tot de hoogste ter wereld. In 2050 verwacht men dat Spanje, na Japan, de oudste bevolking zal kennen.

De verhouding van het aantal bedden in woonzorgcentra ten opzichte van de bevolking ouder dan 80 jaar, bedraagt 14% in Spanje. Dit stemt overeen met het Europees gemiddelde, niettegenstaande zijn er grote regionale verschillen, met veel lagere percentages voor regio's als Murcia, Galicië, Valencia en Andalusië, dan in regio's als Castilië León en Castilië La Mancha. Tegen 2030 verwacht men 70.000 extra bedden nodig te hebben in Spanje en tegen 2050 meer dan 150.000, als gevolg van de veranderende gezinsstructuren en de vergrijzende bevolking.

Spaanse zorgaanbieders

In Spanje, dat voornamelijk als een vrije markt is georganiseerd, zijn de exploitanten als volgt verdeeld: publieke operatoren, die 27% van de markt beheren, terwijl 73% privaat beheerd wordt. De semi-publieke operatoren zijn goed voor ongeveer 43% van de markt en 30% van de bedden worden volledig privaat uitgebaat. In 2018 zijn er slechts 7 private operatoren die elks meer dan 5.000 bedden beheren. De Spaanse markt is bijgevolg zeer gefragmenteerd en biedt mogelijkheden tot consolidatie.

Investeringsmarkt

De investeringsactiviteiten waren in 2019 hoger dan in voorgaande jaren, waarbij overnames en fusies domineren. In 2019 werd er voor ongeveer €300 miljoen aan woonzorgcentra verhandeld, gebaseerd op RCA en in-house data. De investeringsvolumes kunnen nog verder toenemen, indien exploitanten en investeerders verder gaan samenwerken.

De Spaanse markt is nog niet zo ontwikkeld als sommige andere Europese markten. Het vastgoedcomponent is nog vaak in eigendom van de exploitant. De afgelopen jaren is er echter sprake van een externalisering van dit vastgoedcomponent; verschillende portefeuilles zijn recent overgenomen door beleggingsfondsen. In slechts 3 jaar tijd is het landschap van investeerders aanzienlijk gewijzigd. De toenemende aantrekkelijkheid van de Spaanse economie wordt weerspiegeld in het grote aantal deals dat in 2018 en 2019 gesloten werd. De meeste van deze deals werden gerealiseerd met toonaangevende exploitanten zoals DomusVi, Orpea of Colisée.

Rendementen

De rendementen in zorgvastgoed zijn verder dalend door de groeiende belangstelling van investeerders. C&W is van mening dat de rendementen van hoogwaardig zorgvastgoed met goede uitbaters en op een goede locatie zich tussen de 4,75% en 5,00% bevinden. Vastgoed dat niet aan al deze criteria voldoet zal een rendement eisen van ongeveer 5,25% - 5,50%.

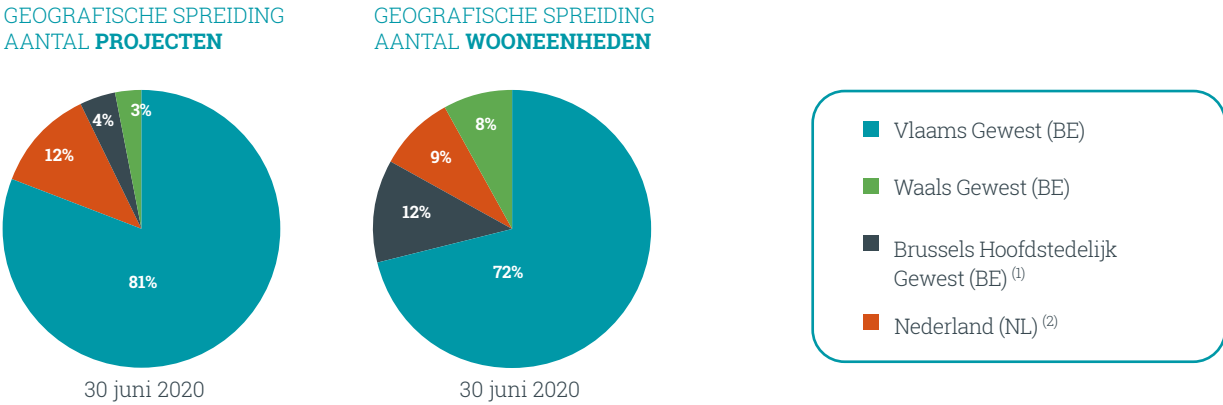
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

Vermelde bedragen in euro.

30 juni 2020	Aanschaffings waarde	Reële waarde	Huuropbrengst
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	380.765.814	402.684.317	8.136.068
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	13.921.653	15.492.487	121.079
Financiële leasings in exploitatie	227.690.694	291.376.773	7.861.594
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	49.311.272	51.336.537	902.937
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	27.866.546	33.912.615	0
Totaal	699.555.978	794.802.729	17.021.678

In het eerste semester van 2020 kon Care Property Invest 9 bijkomende investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille.

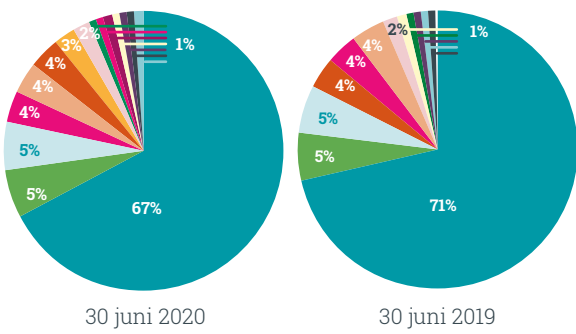
2.1 Geografische spreiding



(1) Op 30 juni 2020 is de vastgoedbelegging "Nuance" te Vorst nog in ontwikkeling. Het gebouw werd reeds in gebruik genomen op 13 januari 2020, maar de voorlopige oplevering moet nog plaats vinden.

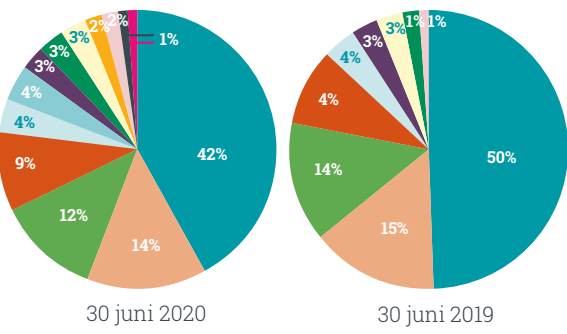
(2) Op 30 juni 2020 zijn de vastgoedbeleggingen "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), St. Josephkerk" te Hillegom en "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL) nog in ontwikkeling.

2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant



(1) Voor de volgende operator bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 1% op 30 juni 2019: Ontzorgd Wonen Groep

2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant



- België

Anima Care

Armonia

My Assist

Caritatieve vzw's

OCMW's

Orelia Group

Qaly@Beersel

Korian

Vulpia Care Group

Résidence du Lac SA
- Nederland

Valuas Zorggroep

Ontzorgd Wonen Groep ⁽¹⁾

Korian

De Gouden Leeuw Groep

2.4 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij van een erg hoge bezettingsgraad. De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen “triple net” contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt⁽¹⁾. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert. De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% bedraagt op 30 juni 2020.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project “Tilia” te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project “Tilia” is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 30 juni 2020 als op 30 juni 2019 volledig bezet waardoor er geen leegstand was. Voor de projecten uit de initiële portefeuille wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

2.5 Verdeling per vastggoedgeheel

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgodegeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 30 juni 2020 niet overschreden door Care Property Invest.

De Vennootschap neemt deze wettelijke bepaling steeds mee in overweging bij iedere acquisitie die zij doet en de volgorde waarin investeringen worden gedaan.

3. Verslag van de vastgoeddeskundige

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 30 juni 2020.

Zowel Stadim cvba als de natuurlijke personen die Stadim vertegenwoordigen, bevestigen dat zij als onafhankelijke deskundige gehandeld hebben en de nodige relevante en erkende kwalificatie hebben.

De waardering werd uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de “International Valuation Standards”, gepubliceerd door de “Royal Institution of Chartered Surveyors” (de “Red Book”). In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde of “fair value” wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaaarde respecteert. De marktwaaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum.

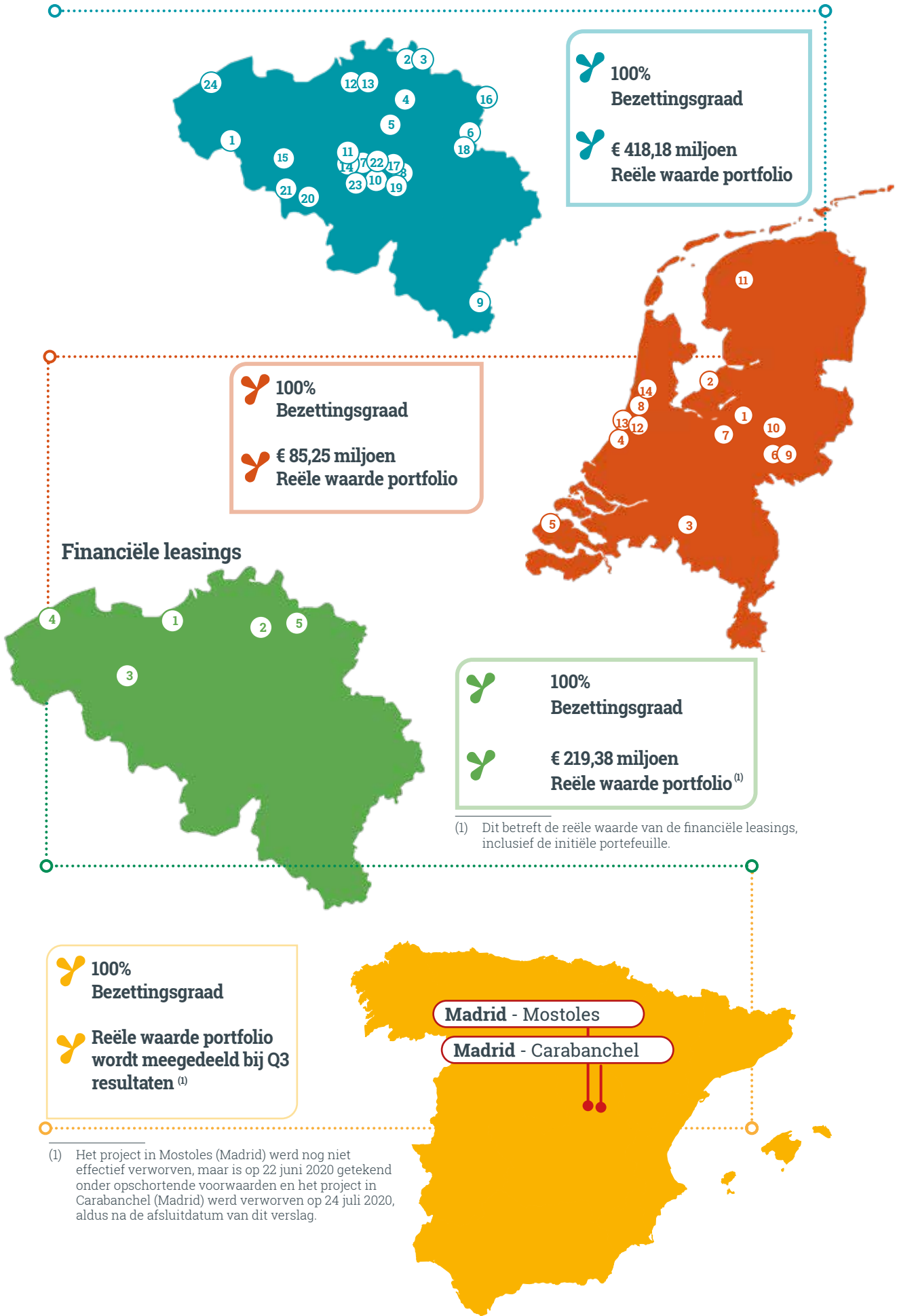
Op 30 juni 2020 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 503.426.000 en de marktwaaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 518.534.100. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.406.100.

Antwerpen, 30 juni 2020

Yasmin Verwilt
Schatter-Adviseur
STADIM cvba

Philippe Janssens, FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM cvba

Vastgoedbeleggingen



Overzicht projecten nieuwe portefeuille

Uitbater en projecten-30 juni 2020	Nummering op kaart op de linkerpagina	Adres
België - Vastgoedbeleggingen		
Anima Care		
Nuance	7	Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst/ Forest, België
Armonea		
Les Terrasses du Bois	8	Terhulpsesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde
Park Kemmelberg	13	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
Ter Meeuwen	16	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen
WZC Residentie Moretus	12	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem
De Wand	22	Wandstraat 21109/2013, 1020 Brussel
Keymolen	23	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik
Westduin	24	Badenlaan 62, 8434 Westende
My Assist		
La Reposée	20	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen
New Beaugency	21	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart
OCMW Wevelgem		
Residentie Tilia	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
Orelia Group		
Wiaert 126	17	Carton de Wiaertlaan 126-128, 1090 Jette
Qaly@Beersel		
Qaly	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg
Résidence du Lac		
La Résidence du Lac	19	Avenue Alber 1er 319, 1332 Genval
Senior Living Group		
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
Huyse Elckerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijenmenam
Woonzorgcentrum Oase	11	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem
Vulpia Care Group		
Aan de Kaai	2	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
Boeyendaalhof	4	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
Bois de Bernihè	9	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevigny
De Nieuwe Kaai	3	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
Home Aldante	14	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
't Neerhof	15	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel,

Uitbater en projecten-30 juni 2020	Nummering op kaart op de linkerpagina	Adres
België - Financiële leasings		
OCMW		
Herfstvrede	1	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Huis Driane	2	Molenstraat 56, 2270, Herenthout
De Stille Meers	4	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke
Caritatieve vzw's		
Residentie De Anjers	5	Veststraat 60, 2940 Balen
De Nieuwe Ceder	3	Parijsestraat 34, 9800 Deinze
Nederland - Vastgoedbeleggingen		
De Gouden Leeuw Groep		
De Gouden Leeuw (Laag-Keppel)	6	Rijksweg 916998 AG, Laag-Keppel
De Gouden Leeuw (Zelhem)	9	Burg. Rijpstraat 3-5, 7021 CP Zelhem
De Gouden Leeuw (Zutphen)	10	Spitaalstraat 93, 7201 EC Zutphen
Ontzorgd Wonen Groep		
Villa Sijthof	4	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar
Korian		
De Orangerie	1	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen
Margaritha Maria Kerk	3	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg
Sterrenwacht	5	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
St. Josephkerk	8	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom
Valuas Zorggroep B.V.		
Villa Pavia	2	Laan van Beek en Royen 45 te 3701 AK Zeist
Boarnsterhim State	11	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn
Villa Oranjepark	12	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest
Het Witte Huis	13	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest
De Meerhorst	14	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede
Villa Wulperhorst	7	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist



V. Verkorte financiële staten

V. Verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.			
Periode afgesloten op 30 juni		2020	2019
I.	Huurinkomsten (+)	16.943.476	14.400.031
NETTOHUURRESULTAAT		16.943.476	14.400.031
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	90.352	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-90.352	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		16.943.476	14.400.031
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.645.180	-2.560.354
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.096.589	1.820.641
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		14.394.885	13.660.318
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen(+/-)	86.674	257.817
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	-140.606
OPERATIONEEL RESULTAAT		14.481.559	13.777.529
XX.	Financiële inkomsten (+)	87	22.411
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-3.345.013	-3.081.292
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-192.961	-120.659
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-6.050.744	-4.452.912
FINANCIEEL RESULTAAT		-9.588.631	-7.632.452
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		4.892.928	6.145.077
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-26.817	-161.372
XXV.	Exittaks (-)	-80.257	710.055
BELASTINGEN		-107.074	548.683
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		4.785.854	6.693.760
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		4.785.854	6.693.760

2 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.			
Periode afgesloten op		30 juni 2020	31 december 2019
ACTIVA			
I.	VASTE ACTIVA	710.742.510	566.900.062
	B. Immateriële vaste activa	164.819	174.260
	C. Vastgoedbeleggingen	504.832.102	357.245.670
	D. Andere materiële vaste activa	2.083.561	9.909.596
	E. Financiële vaste activa	176.134	633.303
	F. Vorderingen financiële leasing	187.580.882	183.842.688
	G. Handelsvorderingen e a vaste activa	15.905.011	15.094.545
II	VLOTTENDE ACTIVA	25.491.492	5.978.297
	D. Handelsvorderingen	2.127.603	840.993
	E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	566.538	1.445.296
	F. Kas en kasequivalenten	21.935.043	3.347.195
	G. Overlopende rekeningen	862.307	344.813
TOTAAL ACTIVA		736.234.002	572.878.359
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		354.893.664	266.291.362
	A. Kapitaal	143.442.647	121.338.541
	B. Uitgiftepremie	181.474.407	104.174.862
	C. Reserves	23.533.586	14.258.127
	D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	6.443.023	26.519.833
VERPLICHTINGEN		381.340.338	306.586.997
I. Langlopende verplichtingen		209.910.853	189.841.523
	A. Voorzieningen	2.500	2.500
	B. Langlopende financiële schulden	176.953.357	164.999.835
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	28.826.342	23.075.069
	E. Andere langlopende verplichtingen	1.783.847	1.764.119
	F. Uitgestelde belastingen	2.344.807	0
II. Kortlopende verplichtingen		171.429.485	116.745.474
	B. Kortlopende financiële schulden	161.979.431	108.885.078
	D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.422.845	4.201.363
	E. Andere kortlopende verplichtingen	4.544.260	2.477.769
	F. Overlopende rekeningen	1.482.948	1.181.264
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN		736.234.002	572.878.359

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat op basis van de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2019 van de Nederlandse dochtervennootschappen waarvoor de Algemene Vergadering over de jaarrekening nog dient plaats te vinden.

3. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps ⁽¹⁾	
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
1 januari 2019	114.961.266	87.551.065	2.884.002	-1.578.417	-19.413.963
nettoresultaatverwerking boekjaar 2018			5.431.796	-165.090	-142.220
dividenden					
eigen aandelen					
resultaat van de periode ⁽²⁾					
interimdividend					
kapitaalverhoging	6.377.275	16.647.523			
30 juni 2019	121.338.541	104.198.588	8.315.799	-1.743.507	-19.556.183
1 januari 2020	121.338.541	104.174.862	8.315.799	-1.743.507	-19.556.183
nettoresultaatverwerking boekjaar 2019			7.592.632	-343.696	-3.061.553
dividenden					
eigen aandelen					
resultaat van de periode ⁽²⁾					
interimdividend					
kapitaalverhoging	22.104.106	77.299.544			
30 juni 2020	143.442.647	181.474.407	15.908.431	-2.087.203	-22.617.736

Bedragen werden afgerond naar euro.

	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VER- MOGEN
1 januari 2019	11.283.515	0	11.722.154	4.897.292	23.001.578	230.411.202
nettoresultaatverwerking boekjaar 2018			4.404.264	9.528.750	-9.528.750	0
dividenden				0	-13.912.448	-13.912.448
eigen aandelen		-123.691		-123.691	0	-123.691
resultaat van de periode ⁽²⁾				0	6.693.759	6.693.759
interimdividend				0	0	0
kapitaalverhoging				0	0	23.024.798
30 juni 2019	11.283.515	-123.691	16.126.418	14.302.352	6.254.139	246.093.620
1 januari 2020	11.283.515	-167.916	16.126.418	14.258.127	26.519.833	266.291.362
nettoresultaatverwerking boekjaar 2019	143.859		4.828.143	9.159.385	-9.159.385	0
dividenden				0	-15.703.278	-15.703.278
eigen aandelen		116.075		116.075	0	116.075
resultaat van de periode ⁽²⁾				0	4.785.854	4 785 854
interimdividend				0	0	0
kapitaalverhoging				0	0	99.403.650
30 juni 2020	11.427.374	-51.840	20.954.561	23.533.587	6 443 023	354 893 664

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

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

Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de Vennootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.

4 Kasstroomtabel

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 30 juni	2020	2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	3.347.195	2.746.139
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	17.696.789	-21.882
Nettoresultaat van het boekjaar	4.785.854	6.693.759
belastingen	107.074	-548.683
netto intrestkosten	3.345.013	3.081.292
rente- inkomsten	-87	-22.411
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten en belastingen)	8.237.855	9.203.958
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	5.949.294	2.523.260
variaties in de reële waarde van swaps	6.050.744	4.452.912
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-86.674	-257.817
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	100.815	84.665
onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-115.591	-1.897.107
ander portefeuilleresultaat	0	140.606
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	3.509.641	-11.749.100
Beweging van de activa	3.533.739	-6.444.220
Beweging van de passiva	-24.098	-5.304.880
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-111.103.149	-28.008.727
investeringen in financiële leasings (ontwikkelingen)	-943.975	-9.584.169
investeringen in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	-25.083.210	-13.956.701
investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen	-84.934.442	-4.334.164
investeringen in materiële vaste activa	-124.480	-115.081
investeringen in immateriële vaste activa	-16.878	-18.612
investeringen in financiële vaste activa	-164	0
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	111.994.208	30.135.026
Kaselementen begrepen in het resultaat	-3.315.263	-2.913.394
betaalde interestlasten	-3.360.295	-2.978.995
ontvangen interesten (swap)	45.031	65.601
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	65.047.367	39.215.401
toename (+) van de financiële schulden	65.406.815	40.700.000
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-359.448	-1.484.599
Verandering in eigen vermogen	50.262.104	-6.166.982
inkoop / verkoop eigen aandelen	116.075	-123.691
betalingen dividenden	-15.703.278	-6.043.292
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	58.878.523	0
verhoging keuzedividend	6.970.784	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	18.587.848	2.104.417
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	21.935.043	4.850.556

5. Toelichtingen

5.1 Algemene informatie

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

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

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

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap per 30 juni 2020 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekken de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2020.

5.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving

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

De tussentijdse verkorte financiële staten dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2019. Care Property Invest heeft tijdens het eerste halfjaar van 2020 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen.

5.3 Segmentinformatie

Aangezien Care Property Invest nv sinds oktober 2018 actief is op de Nederlandse markt maakt de Vennootschap sindsdien (conform IFRS 8) een onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

De gesegmenteerde informatie werd opgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De bedrijfsresultaten worden regelmatig beoordeeld door de ‘Chief Operating Decision Maker’ (hooggeplaatste functionarissen van de Vennootschap) of CODM, teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. Binnen Care Property Invest nv treedt het het college van dagelijks bestuur op als CODM.

Voor de grondslagen voor financiële verslaggeving wordt verwezen naar 5.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving. Elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest nv zijn dit: :

- Armonea met een aandeel van 13,9% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België en
- Vulpia Care Group met een aandeel van 12,19% van de totale omzet verdeeld over 6 gebouwen in België.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en verplichtingen die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegepast.

5.3.1 GESEGMENTEERDE INFORMATIE – RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni 2020				
Operationeel resultaat	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
NETTOHUURRESULTAAT	16.040.540	902.937	0	16.943.476
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.040.540	902.937	0	16.943.476
Algemene kosten van de vennootschap	-3.555.049	-90.131	0	-3.645.180
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.096.596	-7	0	1.096.589
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.582.086	812.799	0	14.394.885
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	-1.036.852	1.123.526	0	86.674
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.545.234	1.936.325	0	14.481.559
Financieel resultaat			-9.588.631	-9.588.631
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				4.892.928
Belastingen			-107.074	-107.074
NETTORESULTAAT				4.785.854
Globaal resultaat				4.785.854

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni 2019				
Operationeel resultaat	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
NETTOHUURRESULTAAT	14.249.964	150.067	0	14.400.031
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.249.964	150.067	0	14.400.031
Algemene kosten van de vennootschap	-2.511.398	-48.956	0	-2.560.354
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.836.622	-15.981	0	1.820.641
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.575.188	85.130	0	13.660.319
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	-143.844	401.661	0	257.817
Ander portefeuilleresultaat	-108.972	-31.634	0	-140.606
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.322.371	455.158	0	13.777.529
Financieel resultaat			-7.632.453	-7.632.453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				6.145.076
Belastingen			548.683	548.683
NETTORESULTAAT				6.693.759
Globaal resultaat				6.693.759

5.3.2 GESEGMENTEERDE INFORMATIE – BALANS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni 2020				
Balans	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
TOTAAL ACTIVA	419.012.185	85.819.918	231.401.899	736.234.002
Vastgoedbeleggingen	419.012.185	85.819.918	0	504.832.102
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	402.684.317	51.336.537	0	454.020.854
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	15.492.487	33.912.615	0	49.405.102
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	835.381	570.765	0	1.406.147
Andere activa			231.401.899	231.401.899
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			736.234.002	736.234.002
Eigen vermogen			354.893.664	354.893.664
Verplichtingen			381.340.338	381.340.338

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 31 december 2019				
Balans	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
TOTAAL ACTIVA	299.366.869	57.878.801	215.632.690	572.878.359
Vastgoedbeleggingen	299.366.869	57.878.801	0	357.245.670
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	284.403.034	28.094.230	0	312.497.264
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	13.771.920	29.290.521	0	43.062.441
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	1.191.915	494.050	0	1.685.965
Andere activa			215.632.690	215.632.690
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			572.878.359	572.878.359
Eigen vermogen			266.291.362	266.291.362
Verplichtingen			306.586.997	306.586.997

5.4 Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
Vastgoedbeleggingen		
totale reële waarde	504.832.102	357.245.670
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode	22,85	23,07
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasings	187.580.882	183.842.688
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	15.905.011	15.094.545
totale vordering financiële leasings	203.485.893	198.937.233
reële waarde van de financiële leasevorderingen	291.376.773	286.714.450
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	14,63	14,94
verschil totale vordering / reële waarde	87.890.880	87.777.217

5.5 Vastgoedmutatietabel

Vermelde bedragen in euro.

	2020			2019		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	312.497.264	43.062.441	1.685.965	257.331.510	13.761.157	338.556
Verwervingen door aankoop of inbreng	139.369.275	4.167.305	20.237	45.999.683	28.353.337	1.596.162
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	2.154.314	2.175.356	-300.055	9.166.071	947.946	-82.141
Overboeking van/ naar andere posten ⁽¹⁾						-166.612
Boekwaarde op 30 juni/31 december	454.020.854	49.405.102	1.406.147	312.497.264	43.062.441	1.685.965

(1) Correcties a.g.v. de activatie van kosten.

5.6 Financiële schulden

Amounts are in euro.

	31/12/2019	Kas elementen	Niet kas-elementen				30/06/2020
			Acquisi- ties	Wissel- koers- bewegin- gen	Wijzi- gingen in reële waarde	Andere wijzigin- gen	
Langlopende financiële verplichtingen	164.999.835	13.500.000	0	0	0	-1.546.478	176.953.357
Kortlopende financiële verplichtingen	108.802.708	51.547.875	0	0	0	1.546.478	161.897.061
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	23.075.069	0	0	0	5.742.098	9.176	28.826.342
Totale verplichtingen uit financiële activiteiten	296.877.612	65.047.875	0	0	5.742.098	9.176	367.676.761

5.7 Financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Een aantal van deze financieringen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat.

De financiële instrumenten worden beschouwd als “niveau 2” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten.

Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven vanaf pagina 183 van het hoofdstuk “VIII Jaarrekening” van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 van de Vennootschap. De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt aangepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico (“debit devaluation adjustment” of “DVA”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“credit valuation adjustment” of “CVA”) weer te geven.

Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt:

Vermelde bedragen in euro.

	bedrag van de lening	einddatum	rentevoet te betalen	rentevoet te ontvangen	resterende looptijd aantal jaren	waardering op 30/06/2020
IRS-betaler Belfius	1.187.486	01/02/33	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,60	-781.649
IRS-betaler Belfius	1.213.165	03/08/26	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	6,10	-396.566
IRS-betaler Belfius	1.511.366	02/10/34	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,27	-1.075.415
IRS-betaler Belfius	1.618.799	02/05/33	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,85	-961.432
IRS-betaler Belfius	1.667.307	02/05/35	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,85	-1.076.918
IRS-betaler Belfius	1.736.652	02/01/36	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,52	-1.394.273
IRS-betaler Belfius	1.885.159	03/10/33	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,27	-1.117.994
IRS-betaler Belfius	2.067.360	02/11/32	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,35	-1.078.194
IRS-betaler Belfius	2.147.305	03/04/34	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,77	-1.195.112
IRS-betaler Belfius	2.283.967	01/10/36	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,27	-1.923.345
IRS-betaler Belfius	2.406.537	01/08/36	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,10	-1.996.252
IRS-betaler Belfius	2.993.024	01/03/35	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,68	-2.029.713
IRS-betaler Belfius	3.003.108	01/12/34	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,43	-2.173.038
IRS-betaler Belfius	3.061.489	01/02/27	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	6,59	-1.001.508
IRS-betaler Belfius	3.222.433	31/12/36	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	16,52	-2.526.401
IRS-betaler Belfius	3.786.791	31/12/36	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,52	-2.759.249
IRS-betaler Belfius	5.000.000	23/10/34	0,255%	EURIBOR 3M	14,32	-245.651
IRS-betaler Belfius	5.000.000	23/10/34	0,310%	EURIBOR 6M	14,32	-259.694
IRS-betaler Belfius	5.000.000	04/12/34	0,310%	EURIBOR 3M	14,44	-282.205
IRS-betaler BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/26	2,460%	EURIBOR 1M	5,75	-632.123
IRS-betaler BNP Paribas Fortis (1)	2.461.000	31/03/26	2,060%	EURIBOR 1M	5,75	-193.798
IRS-betaler BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/29	2,530%	EURIBOR 1M	9,01	-566.341
IRS-betaler KBC	12.000.000	17/07/26	0,653%	EURIBOR 3M	6,05	-1.035.261
IRS-betaler KBC	8.000.000	29/03/29	0,488%	EURIBOR 3M	8,75	-559.375
IRS-betaler KBC	8.000.000	11/12/29	0,050%	EURIBOR 3M	9,45	-252.645
IRS-betaler KBC	10.000.000	19/02/30	-0,083%	EURIBOR 3M	9,65	-182.915
IRS-betaler KBC	5.000.000	04/03/30	-0,204%	EURIBOR 3M	9,68	-30.906
IRS-betaler KBC	40.000.000	18/06/35	0,090%	EURIBOR 3M	14,98	-926.905
IRS-betaler ING	5.000.000	30/09/29	-0,160%	EURIBOR 3M	9,26	-53.877
IRS-betaler ING	10.000.000	28/02/30	-0,141%	EURIBOR 3M	9,67	-117.589
TOTAAL	157.094.052					-28.826.342

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

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020. Dit leidde per 30 juni 2020 tot een verlies van € -6.050.744 geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap. Deze waardeschommelingen betreffen niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 5,3 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de staat van het globaal resultaat hebben.

5.8 Schuldgraad

De schuldgraad op geconsolideerde basis wordt in overeenstemming met het GVV-KB berekend.

Vermelde bedragen in euro.		
Periode afgesloten op	30 juni 2020	31 december 2019
berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale schuldenlast	381.340.338	306.586.997
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
<i>voorzieningen</i>	-2.500	-2.500
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-28.826.342	-23.075.069
<i>uitgestelde belastingen (liability- incl. exit taks)</i>	-2.344.807	0
<i>overlopende rekeningen</i>	-1.482.948	-1.181.264
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale activa	736.234.002	572.878.359
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	0	-457.333
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	47,36%	49,32%

De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 232,5 miljoen op 30 juni 2020.

5.9 Toelichting reële waarde

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

Amounts are in euro.					
		2020		2019	
	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	504.832.102	504.832.102	357.245.670	357.245.670
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	2	203.485.893	291.376.773	198.937.233	286.714.450
Financiële vaste activa	2	176.134	176.134	633.303	633.303
Handelsvorderingen	2	2.127.603	2.127.603	840.993	840.993
Kas en kasequivalenten	1	21.935.043	21.935.043	3.347.195	3.347.195
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	338.932.788	371.324.362	273.884.913	303.018.264
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	-28.826.342	-28.826.342	-23.075.069	-23.075.069
Andere langlopende verplichtingen	2	1.783.847	1.783.847	1.764.119	1.764.119
Handelssschulden e.a. kortlopende schulden	2	3.422.845	3.422.845	4.201.363	4.201.363
Andere kortlopende verplichtingen	2	4.544.260	4.544.260	2.477.769	2.477.769

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

6. Gebeurtenissen na afsluiting

Voor de toelichting mbt de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum verwijzen we naar punt “Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2020” op pagina 26 in het hoofdstuk “I. Tussentijds Beheersverslag”.

7. Transacties met verbonden partijen

Dit betreffen de transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24 norm en het Wetboek van Vennootschappen.

In het eerste semester van het boekjaar 2020 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

8. Participaties

Op 30 juni 2020 heeft Care Property invest 8 Belgische en 7 Nederlandse dochtervennootschappen. Meer details over deze vennootschappen⁽¹⁾ staan in de tabel hieronder opgelijst.

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	BE0456.378.070		
Belgische dochtervennootschappen				
‘t Neerhof service nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/2018	100%
De Meeuwen nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0833.779.534	2/10/2018	100%
B.E.R.L. International (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0462.037.427	19/12/2018	100%
Immo du Lac nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0888.891.766	3/04/2019	100%
Zorginfra nv	Dochtervennootschap	BE0554.777.147	4/06/2020	100%
Ruiterschool Van Dooren nv	Dochtervennootschap	BE0421.959.304	4/06/2020	100%
Zilvermolen nv	Dochtervennootschap	BE0831.118.467	4/06/2020	100%
De Wand-Janson nv	Dochtervennootschap	BE0874.597.530	4/06/2020	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest.NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest.NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	5/12/2018	100%
Care Property Invest.NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	5/03/2019	100%
Care Property Invest.NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest.NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest.NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	8/08/2019	100%
Care Property Invest.NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%

(1) Na afsluiting van het eerste semester van 2020, op 21 juli 2020, heeft Care Property Invest twee Spaanse 100%-dochtervennootschappen verworven die de namen Care Property Invest Spain S.L. en Care Property Invest Tulip S.L. dragen. Deze dochtervennootschappen zijn opgericht om zorgvastgoedsites in Spanje te verwerven.

9. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN CARE PROPERTY INVEST NV OVER DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2020

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Care Property Invest nv (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) per 30 juni 2020, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de geconsolideerde kasstroomtabel voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de “Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten”. Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 736.234 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2020 van € 4.786 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving (“IAS 34”) zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit.” Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in het halfjaarverslag inzake de gevolgen op de resultaten van de Groep van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De continue evolutie inzake het Covid-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Groep is uiteengezet in het halfjaarverslag en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk “1. Impact van Covid 19 op de activiteiten van de Vennootschap” wat betreft de risico's en onzekerheden voor de Groep ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus.

Brussel, 1 september 2020

Vertegenwoordigd door

EY Bedrijfsrevisoren bv

Christel Weymeersch

Commissaris van Care Property Invest NV

Vennoot, Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans, bestuurder

10. Alternatieve prestatiemaatstaven

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 hoofdstuk “III. EPRA” vanaf pagina 54 in dit halfjaarlijks financieel verslag. 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.

10.1 Exploitiatiemarge

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni		2020	2019
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	14.394.885	13.660.319
Nettohuurresultaat	= B	16.943.476	14.400.031
Exploitiatiemarge	= A/B	84,96%	94,86%

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

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

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni		2020	2019
Financieel resultaat	= A	-9.588.631	-7.632.453
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-6.050.744	-4.452.912
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-3.537.887	-3.179.541

10.3 Eigen vermogen voor de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief de variatie in de reële waarde van financiële activa/ passiva

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

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op		30 juni 2020	31 december 2019
Eigen vermogen	= A	354.893.664	266.291.362
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	22.617.736	19.556.183
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	6.050.744	3.061.553
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B -C	326.225.184	243.673.627

10.4 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.

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni		2020	2019
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	14.394.885	13.660.319
Totaal betaalde interestlasten	= B	3.345.013	3.081.292
Interest coverage ratio	= A/B	4,30	4,43

Care Property Invest NV

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be